

HAUFE



Der Verwalter-Brief

Dezember 2025



Dr. Oliver Elzer

Liebe Leserin,
lieber Leser,

mit diesem Brief beenden wir unsere kleine Aufsatzreihe zum Verwaltungsbeirat. Der abschließende vierte Teil stellt die Aufwendungsersatzansprüche der Verwaltungsbeiräte und deren Haftung vor. Wir hoffen, dass wir mit den insgesamt vier Beiträgen Ihr Basiswissen in diesen Fragen stärken konnten.

In unserem zweiten Beitrag widmet sich Kai-Uwe Agatsy Praxisfragen der hybriden & virtuellen Eigentümerversammlung. Er stellt beide Formate kursorisch vor und gibt zahlreiche Hinweise zu den verschiedenen Beschlussmöglichkeiten.

Bei der Entscheidung des Monats geht es um die ungemein praktische Frage, wer nach einem Verwalterwechsel verpflichtet ist, die Jahresabrechnung aufzustellen. Pflichtlektüre für jede Verwaltung!

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Dr. Oliver Elzer
Herausgeber

Ihre Verwalterthemen im Dezember

- 3** Meldungen
- 4** Der Verwaltungsbeirat: Praxiswissen – Teil 4
- 6** Praxisfragen der hybriden & virtuellen Eigentümerversammlung
- 8** Entscheidung des Monats
- 11** FAQ
- 12** Schlusslicht

Meldungen

Bauliche Veränderung und spätere Nutzung sind zwei Paar Schuhe

Wird einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet, die die Möglichkeit eröffnet, Räumlichkeiten entgegen einer vereinbarten Zweckbestimmung zu nutzen, führt dies jedenfalls dann nicht zur Anfechtbarkeit des Gestattungsbeschlusses, wenn auch eine nach der Vereinbarung zulässige Nutzung weiterhin möglich bleibt. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt. Im entschiedenen Fall hatte die Eigentümergemeinschaft den Einbau von Sanitäranlagen, Heizkörpern und TV-Kabelanschlüssen in als „Kellerraum“ ausgewiesenen Räumen gestattet. Ein Wohnungseigentümer hat gegen die Gestattungsbeschlüsse Anfechtungsklage erhoben. Nachdem die Klage vor dem Amtsgericht erfolglos war, erklärte das Landgericht die Beschlüsse für ungültig, da sie die Zweckbestimmung der Räume als Keller verletzten.

Der BGH sah das anders und wies die Anfechtungsklage ab. Es sei zwischen der baulichen Veränderung und der späteren Nutzung zu differenzieren. Zwar sei eine Nutzung der Kellerräume zu Wohnzwecken unzulässig. Bauliche Maßnahmen wie der Einbau einer Dusche oder einer Toilette bedeuteten aber nicht zwangsläufig eine Wohnnutzung. So werde ein Hobbyraum mit Fitnessgeräten nicht deshalb zu einer Wohnung, weil sich dort eine Dusche befindet. Das gelte auch, wenn der Raum zum Fernsehen genutzt und beheizt werden kann. Die Nutzung so ausgestatteter Räume in einem untergeordneten Rahmen bleibe ohne Weiteres möglich.

Würden die umgebauten Räume dann tatsächlich zu Wohnzwecken benutzt, stehe der Gemeinschaft gegen diese Nutzung ein Unterlassungsanspruch nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG bzw. § 1004 Abs. 1 BGB zu.

(BGH, Urteil v. 10.10.2025, V ZR 192/24)

Weites Ermessen bei Vorschüssen zur Kostentragung

Wohnungseigentümer haben bei der Beschlussfassung über Vorschüsse zur Kostentragung gemäß § 28 Abs. 1 WEG ein weites Ermessen. Dies betrifft sowohl die einzustellenden Positionen als auch deren Höhe. Ein Beschluss ist nur anfechtbar, wenn er offensichtlich zu überhöhten oder zu niedrigen Vorschüssen führt, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Im entschiedenen Fall hatten die Eigentümer die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 beschlossen. Ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft beanstandete die Höhe und die angesetzten Positionen, unterlag jedoch in allen Instanzen.

Der BGH stellte klar, dass der Wirtschaftsplan eine Prognose der voraussichtlichen Ausgaben ist, und die daraus abgeleiteten Hausgeldzahlungen es dem Verwalter ermöglichen müssen, die voraussichtlich entstehenden Kosten zu begleichen. Dabei sind großzügige Schätzungen zulässig, um Nachforderungen zu vermeiden.

Auch die Zuführung zur Erhaltungsrücklage unterliegt dem Ermessen der Eigentümer und ist nicht an einen konkreten Reparaturbedarf gebunden.

(BGH, Urteil v. 26.9.2025, V ZR 108/24)

Zahlreiche Länder verlängern Mietpreisbremse

Im Juli hat der Bund die Ermächtigungsgrundlage für die Bundesländer, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse umzusetzen, um vier Jahre bis Ende 2029 verlängert. Nach und nach machen die Länder nun von der Möglichkeit Gebrauch, die Laufzeit ihrer Regelungen zu verlängern.

So wird die Geltung der Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen bis zum 31.12.2029 verlängert. In beiden Ländern bleibt die Gebietskulisse von jeweils 57 Städten und Gemeinden unverändert.

Ebenso verlängern Berlin und Hamburg die Mietpreisbremse bis Ende 2029. Diese gilt jeweils weiterhin für das gesamte Stadtgebiet.

Die Freie Hansestadt Bremen verlängert die Mietpreisbremse für die Stadtgemeinde Bremen ebenfalls bis Ende 2029. Für die Stadt Bremerhaven gilt die Mietpreisbremse auch in Zukunft nicht.

Das Land Hessen hat die Mietpreisbremse zunächst um ein Jahr bis zum 25.11.2026 verlängert, bei einer unveränderten Gebietskulisse von 49 Städten und Gemeinden.

Auch das Land Brandenburg verlängert die Geltung der Mietpreisbremse und passt im Zuge dessen die Gebietskulisse an. Ab dem 1.1.2026 sind statt bisher 19 Kommunen 36 Städte und Gemeinden von der Regelung umfasst, wobei fünf Gemeinden aus dem Geltungsbereich herausfallen.

Mit einer Änderung der Gebietskulisse ist auch die Verlängerung der Mietpreisbremse in Rheinland-Pfalz bis Ende 2029 verbunden. In Mecklenburg-Vorpommern wird die Mietpreisbremse in Rostock und Greifswald bis zum 30.9.2028 verlängert. Zudem plant das Land, weitere Kommunen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen und dort ebenfalls die Mietpreisbremse einzuführen. Eine entsprechende Verordnung geht nun in die Verbändeanhörung und soll im Frühjahr 2026 in Kraft treten.

In Sachsen wird die Geltung der Mietpreisbremse in Dresden und Leipzig bis Ende Juni 2027 verlängert.

Auch Baden-Württemberg und Bayern planen eine Verlängerung ihrer Verordnungen über das Jahr 2025 hinaus.

Bei Geltung der Mietpreisbremse darf die Miethöhe bei Mietbeginn nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 neu gebaut wurden sowie solche, die nach einer umfassenden Modernisierung erstmals wieder vermietet werden.

Der Verwaltungsbeirat: Praxiswissen

Teil 4

Wir hatten uns, wie im Verwalter-Brief im September 2025 angekündigt, entschieden, in vier Beiträgen die wichtigsten Fragen zum Verwaltungsbeirat aus Sicht der Praxis vorzustellen. Der abschließende vierte Teil stellt die Aufwendungsersatzansprüche der Verwaltungsbeiräte und deren Haftung vor.

Aufwendungsersatzansprüche

Ob ein Verwaltungsbeirat gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) einen Anspruch auf einen Aufwendungsersatz hat, ist danach zu beurteilen, in welcher rechtlichen Beziehung er zu ihr und den Wohnungseigentümern steht.

Beiratsvertrag oder Auftrag

Haben die GdWE und die Verwaltungsbeiräte keinen Beiratsvertrag mit Vergütungsregelung geschlossen, hat jeder Verwaltungsbeirat als Beauftragter nach §§ 662, 670 BGB einen gesetzlichen Anspruch auf Aufwendungsersatz. Schuldner ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Gläubiger ist der jeweilige Verwaltungsbeirat.

Höhe des Aufwendungsersatzanspruches

Einem Verwaltungsbeirat sind solche Aufwendungen zu ersetzen, die er den Umständen nach für erforderlich halten durfte. «Erforderlich» sind solche Aufwendungen, die er nach verständigem Ermessen bei Berücksichtigung aller Umstände als notwendig erachten darf.

Aufwendungen müssen angemessen sein und in einem vernünftigen Verhältnis zu der Bedeutung des Geschäfts stehen. Beachtlich ist beispielsweise, ob die Aufgaben des Verwaltungsbeirats gegenüber den gesetzlichen Aufgaben erweitert sind oder ob die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen ist.

Hinweis: Erforderlich können beispielsweise die Kosten für den Besuch eines Seminars, für Bücher, für Kopien oder für Fahrten sein. Der Aufwendungsersatzanspruch ist aus dem Gemeinschaftsvermögen zu bestreiten und vom Verwalter zu bedienen. Ist sich die Verwaltung über Grund und Höhe unsicher, kann sie die Wohnungseigentümer um eine Weisung bitten.

Pauschale

Der Aufwendungsersatzanspruch kann durch eine Pauschale abgegolten werden, nicht jedoch durch einen nicht zweckgebundenen freien Betrag. Ein Beschluss über eine Pauschale kann den gesetzlichen Aufwendungsersatzanspruch nicht ändern. Kann ein Wohnungseigentümer daher nachweisen, höhere Aufwendungen gehabt zu haben, als sie die Pauschale nennt, sind ihm diese zu ersetzen. Dieser Anspruch kann nicht auf „null“ beschlossen werden. Ferner können die Wohnungseigentümer natürlich auch nicht beschließen, überhaupt keinen Aufwendungsersatz zu gewähren.

Hinweis: Haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltungsbeiräte einen Beiratsvertrag mit Vergütungsregelung geschlossen, sind mit dieser grundsätzlich die Aufwendungsersatzansprüche abgegolten. Ein Verwaltungsbeirat kann ferner im Vorweg oder im Beiratsvertrag einen entsprechenden Verzicht erklärt haben.

Haftung

Die Verwaltungsbeiräte können den Wohnungseigentümern, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder Dritten für eine Pflichtwidrigkeit nach § 280 Abs. 1 BGB und/oder aus Delikt auf Schadensersatz haften.

Die Haftung eines Verwaltungsbeirats ist beispielsweise vorstellbar für:

- die schuldhaft fehlerhafte Prüfung des Wirtschaftsplans;
- die schuldhaft fehlerhafte Prüfung der Jahresabrechnung;
- die schuldhaft fehlerhafte Prüfung des Vermögensberichts;
- die Überschreitung der Kompetenzen, z. B. eine Ladung zur Versammlung, obwohl die Voraussetzungen des § 24 Abs. 3 WEG nicht vorlagen;
- die Missachtung von Weisungen der Wohnungseigentümer;
- Fehler beim Abschluss des Verwaltervertrags.

Entgelt

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit den Verwaltungsbeiräten einen entgeltlichen Vertrag geschlossen, haften die Verwaltungsbeiräte für Pflichtwidrigkeiten nach §§ 280 ff. BGB in Verbindung mit dem Beiratsvertrag.

Hinweis: Streitig ist, was bei einer Pauschale für Aufwendungen gilt. Zum Teil wird diese nicht als schädlich angesehen, wenn es sich nicht um eine „verschleierte Vergütung“ handelt. Klarer ist es, keine Pauschalen zuzulassen.

Kein Entgelt (§ 29 Abs. 3 WEG)

Sind die Verwaltungsbeiräte unentgeltlich tätig, haben sie gem. § 29 Abs. 3 WEG nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Vorsatz ist Wissen und Wollen. Grobe Fahrlässigkeit setzt einen objektiv schweren und subjektiv nicht entschuldbaren Verstoß gegen die Anforderungen der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt voraus. Diese Sorgfalt muss in ungewöhnlich hohem Maß verletzt und es muss dasjenige unbeachtet geblieben sein, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen. Dies soll selbst bei unerlaubten Handlungen gelten. Diskutiert wird, ob das gesetzliche Privileg nur gegenüber der GdWE gilt oder auch gegenüber den Wohnungseigentümern und Dritten.

Gesamtschuldner

Die Verwaltungsbeiräte haften gem. § 425 BGB für eigenes Verschulden. Sind innerhalb des Verwaltungsbeirats Aufgaben verteilt, trifft die „abgebenden“ Verwaltungsbeiräte wenigstens eine Aufsichtspflicht. Sind mehrere Verwaltungsbeiräte für einen Schaden verantwortlich, haften sie gem. §§ 421, 425 Abs. 2 BGB als Gesamtschuldner. Beruht ein Schaden auf unerlaubter Handlung, sind §§ 830 Abs. 1 und 840 Abs. 1 BGB anwendbar.

Freistellung

Nach § 31a Abs. 2 BGB hat ein Verein unentgeltlich tätig gewordene Vereinsmitglieder grundsätzlich von der Haftung ganz oder teilweise freizustellen, wenn sich bei Durchführung satzungsmäßiger Aufgaben eine damit typischerweise verbundene Gefahr verwirklicht hat und dem Mitglied weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Diese Wertung wird von der h. M. auf das Wohnungseigentumsrecht übertragen. Der Anspruch auf Freistellung ist dann gegen die GdWE zu richten. Vorsatz und grob fahrlässiges Handeln schließen die Freistellung aus.

Hinweis: Die Freistellung entfällt nicht durch eine freiwillige Haftpflichtversicherung eines Verwaltungsbeirats. Eine Freistellung kommt nur bei unentgeltlicher Tätigkeit der Verwaltungsbeiräte in Betracht.

Entlastung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die Verwaltungsbeiräte entlasten. Entlastung in diesem Sinne ist die durch Beschluss erfolgende Erklärung, dass der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen die Verwaltungsbeiräte keine Ansprüche zustehen. Ein Wohnungseigentümer kann sich wegen seiner Ansprüche nur individuell erklären. Verwaltungsbeiräte haben einen Anspruch auf Entlastung, wenn dieser Anspruch vereinbart ist. Ohne eine Vereinbarung ist eine Entlastung nicht erzwingbar. Ein Verwaltungsbeirat, über dessen Entlastung abgestimmt werden soll, ist bei der Abstimmung nach § 25 Abs. 4 WEG ausgeschlossen. Ein Verwaltungsbeirat kann keine Vollmachten für sich erteilen und auch keine ihm erteilten Vollmachten ausüben. Der Verwaltungsbeirat als Vertreter darf allerdings einem anderen Wohnungs- oder Teileigentümer Untervollmacht erteilen, wenn ihm dies in der Hauptvollmacht ausdrücklich gestattet worden ist und er die Untervollmacht nicht mit Weisungen für die Abstimmung verbunden hat. Die Entlastung der Verwaltungsbeiräte widerspricht einer ordnungsmäßigen Verwaltung und ist nach § 18 Abs. 2 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist nach h. M. insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss.

Beispiel: Ein Entlastungsbeschluss entspricht beispielsweise nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn ein Ersatzanspruch gegen die Verwaltungsbeiräte im Zusammenhang mit der Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung als möglich erscheint.

Eine Entlastung „hilft“ den Verwaltungsbeiräten nicht, wenn ihre Fehler für die beschließenden Wohnungseigentümer nicht erkennbar waren.

Wirkungen

Ähnlich wie bei einem Entlastungsbeschluss für den Verwalter, der eine Vertrauenskundgabe der GdWE an den Verwalter ist, und wo die Entlastung die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB hat mit der Folge, dass durch die Erteilung der Entlastung alle Schadensersatzansprüche der GdWE gegen den Verwalter aus Sachverhalten ausgeschlossen sind, die zum Zeitpunkt der Entlastung bekannt oder erkennbar waren, wirkt die Entlastung des Beirates als Vertrauenskundgabe der GdWE gegenüber den Beiratsmitgliedern.

Haftung der Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer haben gegenüber anderen Wohnungseigentümern für Pflichtwidrigkeiten der Verwaltungsbeiräte nicht einzustehen. Die Verwaltungsbeiräte sind im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander im Sinne des § 278 BGB weder Erfüllungs- noch Verrichtungsgehilfe im Sinne des § 831 BGB.

Gegenüber Dritten

Treten die Verwaltungsbeiräte gegenüber Dritten, z. B. dem Verwalter, im Pflichtenkreis der Wohnungseigentümer auf, kommt eine Haftung der Wohnungseigentümer nach §§ 278, 831 BGB in Betracht.

Haftung der GdWE

Handelt ein Verwaltungsbeirat für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, haftet diese für den Verwaltungsbeirat nach § 31 BGB.

Dr. Oliver Elzer

Dr. Elzer ist Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin und ist als Dozent, Fachautor und Mitherausgeber namhafter Publikationen ein ausgewiesener Experte im Miet- und Wohnungseigentumsrecht.



Praxisfragen der hybriden & virtuellen Eigentümerversammlung

§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG eröffnet die Möglichkeit der hybriden Eigentümerversammlung. Die ausschließlich virtuelle Eigentümerversammlung ist in § 23 Abs. 1a WEG gesetzlich geregelt. Beide Konzepte bieten Vor- und Nachteile und geben Anlass, sich mit diesen Versammlungsformen genauer zu befassen.

1. Praktische Einsatzmöglichkeiten der hybriden Eigentümerversammlung

a) Umsetzung der hybriden Eigentümerversammlung

Die Besonderheit der hybriden Eigentümerversammlung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG ist, dass sich stimmberechtigte Wohnungseigentümer oder deren Vertreter an verschiedenen Orten aufhalten und über elektronische Kommunikationsmittel an der Versammlung teilnehmen können. Die Voraussetzungen an die Diskretion und den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit müssen aber auch umgesetzt sein, wenn technisch eine auswärtige Teilnahme der Wohnungseigentümer erfolgt (Hügel/Elzer WEG § 23 Rn. 39).

Beispiel: Der Verwalter schlägt eine Abstimmung entsprechend einer WhatsApp-Gruppe vor. Der Versammlungsleiter soll von einem anderen Ort zugeschaltet werden.

Dies ist unzulässig, weil der Versammlungsleiter (Verwalter) für eine ordnungsgemäße Verwaltung vor Ort präsent anwesend sein muss. Die hybride Eigentümerversammlung mit Online-Teilnahme bleibt nach dem Regelungszweck des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG dennoch zumindest teilweise eine Präsenzversammlung. Die fehlende technische Ausstattung ist kein Argument, um die Möglichkeit der hybriden Eigentümerversammlung zu versagen. Jede GdWE kann beschließen, dass die Gerätschaften zur Herbeiführung der technischen Voraussetzungen angeschafft und vorgehalten werden.

Praxishinweis: Empfehlenswert ist ein Grundlagenbeschluss, wie mit hybriden Eigentümerversammlungen umzugehen ist. Dabei müssen auch die technischen Voraussetzungen geklärt und genau beschrieben werden. Ferner sollte abgestimmt werden, wie mit ergänzenden Protokoll-TOP zu verfahren ist. Der Beschluss sollte insoweit festlegen, welche Technik zur Übertragung der Videosignale eingesetzt wird.

b) Gewährleistung der Versammlungsrechte und des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit

Die Rechte der Wohnungseigentümer zur Teilnahme - insbesondere das Rederecht und das Recht zur Mitwirkung an den gemeinschaftlichen Entscheidungen - müssen gewahrt bleiben. Im Beschluss muss daher geregelt werden, welche Versammlungsrechte nicht oder nur teilweise zu Lasten der Online-Teilnehmer eingeschränkt werden dürfen (Küttner/Riecke, in Abramenco/Riecke/Schneider, WEG 6. Aufl. 2025, § 23 Rn. 29 ff.)

Beispiel: Eine unverhältnismäßige und damit unzulässige Einschränkung wäre nach manchen Stimmen, wenn ein Beschluss gefasst werden würde, wonach teilnehmende Wohnungseigentümer aufgrund der technischen Voraussetzungen zwar visuell „zusehen“, zugleich aber nicht an den entscheidenden Abstimmungen teilnehmen können.

Damit würden die Kernrechte eines jeden Wohnungseigentümers beschränkt. Die Argumentation, dass eine Umsetzung der Abgabe von Stimmrechten technisch ausgeschlossen scheint, ist unzutreffend. Dabei ist unerheblich, dass ein Wohnungseigentümer seinerseits nicht über die technischen Möglichkeiten verfügt, um alle Mitgliedschaftsrechte wahrzunehmen. Gleichwohl können Ablauf und die Möglichkeit inhaltlicher Eingriffe durch Beschluss innerhalb bestimmter Grenzen grundsätzlich beschränkt werden. Dabei darf aber nicht in den Kernbereich der Teilnehmerrechte eingegriffen werden. Eine grundsätzliche Beschränkung ist daher unzulässig (LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 30.8.2022, 2-13 S 4/22). Jeder Online-Teilnehmer hätte auch die Möglichkeit, seine Teilnehmerrechte in der Präsenzversammlung wahrzunehmen und auch die übrigen Grundsätze gelten weiter. Die Möglichkeit einer hybriden Eigentümerversammlung schließt außerdem den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht aus. Der Versammlungsleiter ist daher verpflichtet, die Plausibilität der elektronischen Zugangsvoraussetzungen zu prüfen (Hügel/Elzer WEG § 23 Rn. 39).

Beispiel: In einer Gemeinschaft ist noch nicht absehbar, ob auch Vertreter an der Versammlung teilnehmen. In der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung ist geregelt, dass solche nur mit Beschlussfassung zugelassen werden dürfen. Das gilt auch für anwaltliche Vertreter.

Die Teilnahme unbefugter Dritter ist auch bei der technischen Übertragung von Versammlungsinhalten vollständig auszuschließen. Ohne Nachweise der Vertretungsmacht zur Wahrnehmung der Stimmrechte und Einbeziehung in die Beschlussfassung ist die Vertretung unzulässig. Über die Vertretung muss ein Beschluss gefasst werden. Es ist jedoch möglich, dass eine formale Prüfung der Teilnehmer in zugeschalteter Form ausdrücklich erfolgen kann. Die Wohnungseigentümer müssen zur Umsetzung und Durchführung letztendlich keine expliziten technischen Vorgaben machen (vgl. LG Frankfurt a.M., Urteil v. 10.10.2024, 2-13 S 33/23).

c) Umgang mit technischen Störungen und Risiko der Inhaltsübertragung

Ein erhebliches Problem ist der Umgang mit technischen Störungen wie Verbindungsproblemen. Das Risiko einer ausreichend dimensionierten Datenübertragung liegt bei der GdWE (vgl. Fritsch, ZMR 2025, 279, 280). Der Verwalter muss im Vorfeld dafür Sorge tragen, dass die Voraussetzungen gegeben sind.

Beispiel: Im Rahmen der hybriden Eigentümerversammlung bricht die Bild- und Tonübertragung mehrfach zusammen. Der Versammlungsleiter lässt die Fortführung der Eigentümerversammlung ohne Teilnahme des betroffenen Miteigentümers zu.

In solchen Fällen muss die Versammlung im Einzelfall unterbrochen werden. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die technische Störung im Verantwortungsbereich des Miteigentümers auftritt (Becker, in Bärmann Wohnungseigentumsgesetz, 16. Aufl. 2025, § 23 Rn. 154). Dann liegt das technische Risiko einer Unterbrechung nicht bei der GdWE. Liegt der Fehler in der Sphäre der GdWE und somit des Verwalters, kann dies zur Anfechtbarkeit des entsprechenden Beschlusses führen.

Praxishinweis: Es kann grundsätzlich kein Beschluss gefasst werden, wonach das Risiko einer ungestörten Teilnahme über eine Video-Schaltung auf die GdWE vollständig und ohne Abbruchrisiko übertragen wird. In einer Beschlussfassung sollte daher festgelegt werden, dass sich die Online-Teilnehmer bei einer technischen Störung durch einen Präsenzteilnehmer vertreten lassen können (AG München, ZMR 2022, 931, 932). Ein Beschluss für die Vertretung selbst kann aber nicht gefasst werden, da kein Wohnungseigentümer zur Vertretung gezwungen werden kann (Hügel/Elzer WEG § 23 Rn. 46a).

2. Besonderheiten und Vorteile der virtuellen Eigentümersammlung

a) Formelle und technische Voraussetzungen der virtuellen Versammlung

Rein virtuelle Eigentümersammlungen sind nach § 23 Abs. 1a WEG möglich. Auch hier muss gewährleistet sein, dass die Wohnungseigentümer ihre Rechte und Pflichten entsprechend einer Präsenzversammlung wahrnehmen können. Voraussetzung ist, dass die Durchführung mit mindestens drei Viertel der Stimmen beschlossen wird. Die Gültigkeitsdauer der Beschlussfassung muss auf die Länge von mehr als drei Jahren befristet werden.

Beispiel: Es wird beschlossen, die Eigentümersammlung ohne physische Präsenz jährlich durchzuführen. Ebenso soll der Verwalter nach eigenem Ermessen über die Anordnung einer reinen Online-Versammlung entscheiden dürfen.

Die zeitliche Frequenz der virtuellen Eigentümersammlung darf nicht auf einen kürzeren Turnus als ein Jahr beschränkt werden (Hügel/Elzer WEG § 23 Rn. 74e). Um die ordnungsgemäße Durchführung zu gewährleisten, kann bereits in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung geregelt werden, ob und wie der Verwalter eine virtuelle Versammlung durchzuführen hat (Riecke/Küttner in Abramenko/Riecke/Schneider, WEG 6. Aufl. 2025, § 23 Rn. 42e). Diese Regelungen über den Versammlungsort, die Durchführung und die technische Umsetzung können auch durch einfachen Beschluss gem. § 27 Abs. 2 WEG erfolgen. Der Verwalter hat diesbezüglich nach pflichtgemäßem Ermessen zu handeln.

Praxishinweis: Eine Beschlussfassung muss hinreichend bestimmt gefasst sein. Neben dem Geltungszeitraum (Punkt 1) müssen die technische Umsetzung (Punkt 2) und der Datenschutz bei der Versammlung geregelt werden (Punkt 3).

b) Vorteile der Durchführung der virtuellen Eigentümersammlung

Auch bei der rein virtuellen Versammlung dürfen die Teilnehmerrechte nicht beschränkt werden (Riecke/Küttner, in Abramenko/Riecke/Schneider, WEG 6. Aufl. 2025, § 23 Rn. 42f). Eine virtuelle Versammlung hat gegenüber der hybriden den Vorteil einer deutlich leichteren Umsetzbarkeit.

Beispiel: Die Wohnungseigentümer fassen den Beschluss, dass sie grundsätzlich nur noch virtuelle Eigentümersammlungen durchführen. Nach der Beschlussfassung soll die Verpflichtung jährlicher Präsenzversammlungen entfallen. Von 12 Wohnungseigentümern stimmen 2 gegen den Verzicht auf die Präsenzveranstaltungen.

Nach der Vorschrift des § 48 Abs. 6 Satz 1 WEG ist auch dann jährlich mindestens eine Präsenzversammlung durchzuführen, wenn die Wohnungseigentümer in der Versammlung durch Mehrheitsbeschluss für sich rein virtuelle Versammlungen beschlossen haben.

Praxishinweis: Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sollte der Versammlungsleiter vor der Durchführung der entsprechenden Beschlussfassung einen eindeutigen Beschlusspunkt aufnehmen, woraus der ausdrückliche Hinweis hervorgeht, dass über den „Verzicht“ nur einstimmig beschlossen werden darf (Hügel/Elzer WEG § 48 Rn. 33).

Ein Verstoß gegen § 48 Abs. 6 Satz 1 WEG begründet nach § 48 Abs. 6 Satz 2 WEG keine Nichtigkeit oder die Anfechtbarkeit der übrigen Beschlüsse (Hügel/Elzer WEG § 48 Rn. 35).

c) Beschlusskompetenz und Durchführung virtueller Versammlungen

Die Beschlusskompetenz zur Durchführung folgt aus § 23 Abs. 1a WEG. Ein Wohnungseigentümer hat gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG einen Anspruch auf die Durchführung einer virtuellen Eigentümersammlung. Hierzu müssen die Modalitäten beschlossen werden (Drasdo, ZMR 2025, 179, 185). Die Beschlussfassung nach § 23 Abs. 1a WEG muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Bereits bei der Inanspruchnahme dieser Versammlungsform ist darauf zu achten, dass Wohnungseigentümer nicht ausgeschlossen werden dürfen. Die Teilnahme an der virtuellen Eigentümersammlung darf nicht unzumutbar sein. Die Verhinderung technischer Probleme hinsichtlich der Übertragung der Inhalte muss gewährleistet werden (Hügel/Elzer WEG § 23 Rn. 74m).

Kai-Uwe Agatsy

Der Autor ist Rechts- und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Berlin.
kanzlei-im-boetzomviertel.de



Entscheidung des Monats

Schuldner der Jahresabrechnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

am 1.12.2020 änderte sich radikal das Pflichtenprogramm der Verwaltungen. Denn bis dahin gab es Pflichten, die für die Wohnungseigentümer wahrzunehmen waren. Ferner gab es Pflichten, die die Verwaltungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ausüben mussten. Und es gab solche Pflichten, die den Verwaltungen originär zu erfüllen hatten. Zu diesem dritten „Pool“ gehörte u. a. die Pflicht, den Wirtschaftsplan aufzustellen (damit wollte man den Problemen des früheren Stockwerkeigentums begegnen). Wurde die Verwaltung abberufen, konnte man damals daher rätseln, ob sie in Bezug auf solche originären Pflichten den „Staffelstab“ weiterreichen konnte, oder trotz der Abberufung weiterhin verpflichtet blieb, soweit die Pflicht „unerfüllt liegen geblieben war“. Dies änderte sich mit Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020, auch wenn man das dem Gesetz nicht auf den ersten Blick ansieht. Denn seit diesem Tage ist die Verwaltung nur noch Organ der Eigentümergemeinschaft und hat weder für die Wohnungseigentümer Pflichten wahrzunehmen noch für sich selbst. Beispielsweise die Pflicht, die Jahresabrechnung aufzustellen, ist eine der GdWE geworden. Trotz der neuen Grundlagen ist bislang streitig, was für einen Verwalterwechsel gilt. Mit der jetzt vorliegenden BGH-Entscheidung dürften aber viele Fragen für die Praxis geklärt sein.

Herzlichst Ihr

Dr. Oliver Elzer

Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet; als ausführendes Organ muss die bestellte Verwaltung auch ausstehende Jahresabrechnungen für Vorjahre erstellen.

Daneben kann auch die frühere Verwaltung aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während ihrer Amtszeit entstanden ist.

Die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; die frühere Verwaltung, deren Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

BGH, Urteil v. 26.9.2025, V ZR 206/24

Der Fall

Die Verwaltung B wird abberufen und die Wohnungseigentümer bestellen mit Wirkung zum 1.1.2023 die Verwaltung X. Die GdWE verklagt die ehemalige Verwaltung, mit dem Antrag, die Jahresabrechnung 2022 aufzustellen. Das AG weist die Klage ab.

Die Berufung der GdWE gegen dieses Urteil bleibt erfolglos. Das LG als Berufungsgericht verneint einen Anspruch gegen die ehemalige Verwaltung aus § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG, die Jahresabrechnung für das Jahr 2022 aufzustellen. Denn die Pflicht, eine Jahresabrechnung aufzustellen, setze den Ablauf des Kalenderjahres voraus und könne daher erst am 1.1.2023 entstanden sein. Mit Ablauf des 31.12.2022 sei die Beklagte aber bereits aus ihrem Amt ausgeschieden. Zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2022 sei deshalb die neue Verwalterin X verpflichtet. Aus dem Verwaltervertrag der B ergebe sich nichts anderes. Fehle es, wie hier, an einer ausdrücklichen Regelung, entspreche es regelmäßig den Interessen der GdWE,

dass die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung den Verwalter treffe, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht das zuständige Organ sei.

Mit der von dem LG zugelassenen Revision verfolgt die GdWE ihr Klageziel weiter.

Das Problem

Im Fall geht es um die Frage, ob die ehemalige Verwaltung B als ehemaliges Organ der klagenden GdWE oder aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet ist, die Jahresabrechnung für das Jahr 2022 aufzustellen. Dazu kommt es auf die Frage an, wann die Pflicht, über den Wirtschaftsplan abzurechnen, entsteht. Kein Problem ist jedoch die Frage, wann die Jahresabrechnung fällig ist.

So hat der BGH entschieden

1. Das Ergebnis

Der BGH meint, die GdWE sei verpflichtet, die Jahresabrechnung aufzustellen. Sie bediene sich dazu ihrer aktuellen Organe. Als „ausführendes Organ“ müsse daher die aktuell bestellte Verwaltung ausstehende Jahresabrechnungen auch für Vorjahre erstellen. Neben der GdWE könne die frühere Verwaltung aus dem Verwaltervertrag verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen. Die Voraussetzung hierfür sei, dass die Pflicht der Gemeinschaft bereits während der Amtszeit der früheren Verwaltung entstanden sei. Daher sei zu klären, wann die Pflicht, die Jahresabrechnung aufzustellen, entstanden sei. Dies sei der 1. Januar des folgenden Kalenderjahres. Im Fall habe das LG daher alles richtig entschieden.

2. Kein Anspruch aus § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG als Organ

2.1 Das Ergebnis

Zutreffend gehe das LG als Berufungsgericht davon aus, dass sich die Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung 2022 gegen die Ex-Verwaltung nicht auf § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG stützen lasse.

2.2 Die Rechtslage bis zum 30.11.2020

Nach der bis zum 30.11.2020 gültigen Rechtslage sei die Verwaltung allerdings verpflichtet gewesen, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Jahresabrechnung aufzustellen. Bei dieser Pflicht habe es sich um eine persönliche Pflicht der Verwaltung gehandelt. Denn sie sei nicht als Vertreterin der GdWE tätig gewesen. Deshalb habe sich bei einem Verwalterwechsel die Frage gestellt, wer die Jahresabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr zu erstellen gehabt habe. Der BGH habe diese Frage so beantwortet: Die Pflicht habe die Verwaltung getroffen, die im Zeitpunkt des Entstehens der Abrechnungspflicht Amtsinhaberin gewesen sei. Sei die Verwaltung im Laufe des Kalenderjahres aus ihrem Amt ausgeschieden, habe sie – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung – nach § 28 Abs. 3 WEG a. F. die Jahresabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr geschuldet.

Die umstrittene Frage, wann die Abrechnungspflicht bei einem Verwalterwechsel zum Jahresende entstanden sei, habe der BGH zum alten Recht offengelassen.

2.3. Die Rechtslage seit dem 1.12.2020

Mit dem am 1.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) habe der Gesetzgeber die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung und das Verhältnis zu der GdWE grundlegend neu ausgestaltet. Davon sei auch die neu gefasste Vorschrift des § 28 WEG betroffen.

Nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck habe nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG die Verwaltung eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthalten müsse.

Dem Wortlaut nach richte sich die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung an die Verwaltung. Zur Erstellung von Jahresabrechnungen sei aber dennoch die GdWE verpflichtet. Denn § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG normiere keinen Anspruch gegen die Verwaltung, sondern eine von der Verwaltung auszuführende Pflicht der GdWE, die nach dem Regelungsgefüge des WEMoG für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ausschließlich zuständig sei (§ 18 Abs. 1 WEG). Mit der Nennung der Verwaltung sei lediglich das für die Erfüllung dieser Aufgabe zuständige Organ bestimmt worden. Infolgedessen richte sich auch der Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht gegen die Verwaltung, sondern gegen die GdWE.

Als ausführendes Organ müsse die aktuelle Verwaltung auch ausstehende Jahresabrechnungen für Vorjahre erstellen. Denn die Pflicht der GdWE erstrecke sich zweifelsfrei auch darauf, zurückliegende Jahre abzurechnen. Bei einem Wechsel der Verwaltung

während oder – wie im Fall – zum Ende eines Kalenderjahres sei die ausgeschiedene Verwaltung nicht mehr das für die Aufstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG zuständige Organ. Eine nach Ende der Amtszeit fortwirkende Organpflicht gebe es nicht. Dass die ausgeschiedene Verwaltung bislang die Verwaltung geführt habe und die Pflicht, die Jahresabrechnung zu erstellen, für die neue Verwaltung mit praktischen Schwierigkeiten oder Haftungsrisiken verbunden sein könne, sei nach der gesetzgeberischen Konzeption des § 28 Abs. 2 WEG bedeutungslos.

3. Verpflichtung aus dem Verwaltervertrag

3.1 Das Ergebnis

Daneben könne die frühere Verwaltung nach herrschender Meinung, der auch zu folgen sei, aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der GdWE während ihrer Amtszeit entstanden sei.

3.2 Auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag

Der Verwaltervertrag sei ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag. Aus ihm schulde die Verwaltung gegenüber der GdWE als erfolgsbezogene Tätigkeit die Aufstellung der Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG.

Richtig sei, dass die Organpflicht der Verwaltung mit der Abberufung ende. Davon zu unterscheiden seien aber die im Verhältnis zu der GdWE als Vertragspartnerin bereits entstandenen vertraglichen Verwalterpflichten. Ende das Verwalteramt zu einem Zeitpunkt, zu dem die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG und damit zugleich die vertragliche Pflicht der Verwaltung gegenüber der GdWE bereits entstanden sei, bleibe die Verwaltung vertraglich weiterhin zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet. Denn eine einmal entstandene vertragliche Pflicht der Verwaltung zur Erstellung der Jahresabrechnung gehe nur durch Erfüllung (§ 362 BGB) oder durch die Geltendmachung von Sekundäransprüchen (§ 281 Abs. 4 BGB) unter.

3.3 Entstehung der Pflicht, abzurechnen

In diesem Zusammenhang komme es weiterhin auf die Frage an, wann die Pflicht der GdWE entstehe, eine Jahresabrechnung aufzustellen. Dies werde unterschiedlich beurteilt. Teilweise werde vertreten, die Pflicht entstehe mit Ablauf des 31. Dezember des Kalenderjahres. Nach überwiegender Ansicht entstehe sie am 1. Januar des Folgejahres. Diese Ansicht treffe auch zu.

Denn diese Sichtweise entspreche dem Wortlaut von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG. Danach beschließen die Wohnungseigentümer „nach Ablauf“ und nicht „mit Ablauf“ des Kalenderjahres über die Jahresabrechnung. Die von der Gegenauffassung vorgebrachten Argumente, es liege im Interesse der GdWE, dass die Verwaltung mit der Jahresabrechnung über ihre wirtschaftliche Tätigkeit Rechenschaft ablege, und dass die Erstellung der Jahresabrechnung für Vorjahre für den neuen Verwalter mit praktischen Schwierigkeiten und Haftungsrisiken verbunden sei, seien nach dem Konzept des WEMoG bedeutungslos.

Werde eine Verwaltung – wie im Fall – abberufen, bevor die Verpflichtung der GdWE, die Jahresabrechnung aufzustellen, entstanden sei, sei sie – vorbehaltlich einer ausdrücklichen abweichenden Vereinbarung – nicht aus dem Verwaltervertrag zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet.

3.4 Andere Pflichten

Die abberufene Verwaltung werde auch in diesem Falle allerdings nicht aus jeder Verantwortung entlassen. Sie schulde der GdWE Rechnungslegung nach §§ 675, 666, 259 BGB und müsse, gegebenenfalls auch durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, dafür einstehen, dass sie die im Abrechnungszeitraum angefallenen Einnahmen und Ausgaben vollständig und richtig erfasst und mitgeteilt habe (dazu sei die Beklagte im Fall bereits rechtskräftig verurteilt worden).

3.5 Anderweitige vertragliche Vereinbarung

Nach der rechtsfehlerfreien und auch von der Revision unbeantstandenen Würdigung des LG habe es die ehemalige Verwaltung auch nicht vertraglich übernommen, im Falle ihres Ausscheidens die Jahresabrechnung 2022 zu erstellen.

Im Verwaltervertrag könne zwar vereinbart werden, dass die Verwaltung die Jahresabrechnung auch dann zu erstellen habe, wenn die Abrechnungspflicht gem. § 28 Abs 2 Satz 1 WEG erst nach ihrem Ausscheiden entstehe. Auch dann wäre die Jahresabrechnung Aufgabe sowohl der ausgeschiedenen Verwaltung (aus Vertrag) als auch der neuen Verwaltung (als Organ). Die neue Verwaltung könnte dann, statt selbst tätig zu werden, die ehemalige Verwaltung dazu auffordern. Das bedürfe jedoch einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung.

Das bedeutet für Sie

1. Pflicht, die Jahresabrechnung aufzustellen

Der BGH klärt – besser: erinnert daran –, dass die Verwaltung Organ der GdWE ist und daher die Gemeinschaft, nicht aber die Verwaltung, originär verpflichtet ist, die Jahresabrechnung aufzustellen.

Hinweis: Diese Pflicht nimmt die GdWE durch ihre Organe wahr, normalerweise durch die Verwaltung.

2. Keine nachwirkenden Organpflichten

Die ehemalige Verwaltung treffen keine nachwirkenden Organpflichten zur Aufstellung der Jahresabrechnung. Denn solche Pflichten gibt es nicht.

3. Verwaltervertrag

3.1 Überblick

Die ehemalige Verwaltung kann der GdWE allerdings vertraglich versprechen, die Jahresabrechnung aufzustellen. Dabei sind 2 Zeitpunkte zu unterscheiden.

3.2. Die Pflicht, abzurechnen, ist noch nicht entstanden

Der BGH hat mit der jetzt vorliegenden Entscheidung die seit Jahren streitige Frage, wann die Abrechnungspflicht entstanden ist, mit wenigen Worten geklärt: Die Pflicht entsteht am 1.1. des Folgejahres.

Wird die Verwaltung vor diesem Tag abberufen, schuldet sie nach dem WEG keine Jahresabrechnung. Sie kann aber mit der GdWE vertraglich vereinbaren, dass sie als „Ex-Verwaltung“ gleichwohl die Jahresabrechnung zu erstellen hat. Das bedarf einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung.

Hinweis: Zu überlegen ist, ob die GdWE und die Verwaltung etwas anderes vereinbaren können. Bei einem Individualvertrag sehe ich keine Probleme. Bei einem AGB-Vertrag dürfte eine solche Klausel aber womöglich einer Prüfung nicht standhalten, weil es um eine „Kardinalpflicht“ der Verwaltung geht. Außerdem könnte man eine solche Regelung als überraschend ansehen. Anders könnte es liegen, wenn die Verwaltung für die Aufstellung eine anteilige Rückzahlung ihrer Vergütung verspricht.

4. Fälligkeit der Jahresabrechnung

Im Fall ist nicht zu klären, wann die Jahresabrechnung fällig ist. Hier werden derzeit 2 Zeitpunkte genannt: Der Ablauf des zweiten und der Ablauf des dritten Quartals des Folgejahres. Ich selbst halte die erste Ansicht für richtig. Dies entspricht auch der herrschenden Meinung. Die GdWE sollte daher, soweit irgend möglich, die Jahresabrechnung spätestens am 1. Juli vorlegen.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

Verwaltungen müssen wissen, dass

- die Pflicht, die Jahresabrechnung aufzustellen, die GdWE trifft;
- die Pflicht der GdWE, abzurechnen, von der aktuellen Verwaltung zu erfüllen ist – auch für die Vorjahre;
- die Pflicht, die Jahresabrechnung aufzustellen, am 1. Januar des Folgejahres entsteht (und nicht am 31. Dezember des noch nicht abgelaufenen Jahres);
- die Verwaltung aus dem Verwaltervertrag verpflichtet bleiben kann, die Jahresabrechnung aufzustellen;
- die Verwaltung vertraglich versprechen kann, die Jahresabrechnung aufzustellen, auch wenn die Pflicht, anzurechnen, erst entstanden ist, nachdem sie aus dem Amt ausgeschieden ist.

Ist es möglich, den gesetzlichen oder vereinbarten Umlageschlüssel „Verhältnis der Anteile der Wohnungseigentümer („MEA“)" für bestimmte Kosten, zum Beispiel für die Müllkosten, durch Beschluss in den Umlageschlüssel „im Haushalt lebende Personen (oder umgekehrt)" zu ändern?

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Hierbei ist grundsätzlich auch eine Verteilung nach Verbrauch, Verursachung oder Personenzahl möglich. Einzelne Eigentümer dürfen durch die neue Kostenverteilung nicht unbillig benachteiligt werden, wobei dies nicht für jede Mehrbelastung einzelner Eigentümer gilt. Eine unbillige Benachteiligung läge erst dann vor, wenn dies zu einer erheblichen Mehrbelastung einzelnen Eigentümer führen würde. Auch dürfen keine willkürlichen Änderungen des Verteilungsschlüssels beschlossen werden.

Darf eine Verwaltung es verbieten, einen Parkplatz zu nutzen, der im Gemeinschaftseigentum steht und ausschließlich als „Gästeparkplatz" ausgewiesen ist, wenn einzelne Bewohner des Hauses (auch Eigentümer) diesen trotzdem nutzen oder braucht es für das Tätigwerden der Verwaltung erst mal einen Beschluss der GdWE?

Die Hausverwaltung darf die auf dem Gästeparkplatz parkenden Eigentümer auf dessen zweckwidrige Nutzung hinweisen und die betreffenden Personen zur Unterlassung auffordern. Wird die zweckwidrige Nutzung dennoch fortgesetzt, sollte ein Beschluss über die außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs durch Zuhilfenahme eines Rechtsanwalts beschlossen werden.

Wie ist vorzugehen, wenn ein Kellerraum eines Wohnungseigentümers der GdWE, bspw. zur Errichtung einer Zentralheizung zur Verfügung gestellt werden und diese Nutzungsmöglichkeit dauerhaft und rechtlich abgesichert werden soll?

Eine Nutzung des Kellerraums durch die Gemeinschaft als Heizungsraum ist nicht ohne die Zustimmung des Eigentümers möglich. In der Regel wird der Eigentümer die Nutzung als Heizungsraum nicht entschädigungslos gestatten.

Rechtssicherheit kann nur durch eine kostenintensive Änderung der Teilungserklärung geschaffen werden. Alternativ könnte die Gemeinschaft den Raum auch von dem Eigentümer dauerhaft anmieten und den Eigentümer verpflichten, dies auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Müssen sich Mieter an Beschlüsse der GdWE - bspw. über das Aufhängen von Blumenkästen - halten, wenn die Beschlüsse nicht in die Hausordnung übernommen werden?

Grundsätzlich sind die Beschlüsse der GdWE für Mieter nicht bindend. Üblicherweise wird in den Mietverträgen vereinbart, dass sich die Mieter an die jeweils aktuelle Hausordnung halten müssen. Es empfiehlt sich daher, neben dem Beschluss über das Aufhängen von Blumenkästen auch einen Beschluss über eine entsprechende Anpassung der Hausordnung zu fassen. Nur so können Mieter verpflichtet werden, sich an neue Regelungen zu halten.

Ist ein Beschluss über die Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme anfechtbar, wenn dieser auf Grundlage nur eines Angebots gefasst wurde, weil von den anderen kontaktierten Planungsbüros keine Rückmeldungen kamen?

Grundsätzlich ist die Einholung von mindestens 3 Vergleichsangeboten stets erforderlich. Die Hausverwaltung muss alles Erforderliche und ihr Zumutbare tun, um die Beschlussfassung ordnungsgemäß vorzubereiten und somit 3 Vergleichsangebote vorzulegen. Erst wenn die Verwaltung keine Angebote erhalten hat, obwohl sie alle erforderlichen Anstrengungen zur Einholung von Vergleichsangeboten unternommen hat, liegt ein Ausnahmefall vor, in dem ausnahmsweise von der Einholung von Alternativangeboten abgesehen werden kann.

Wie kann eine Verwaltung absichern, dass sich bei einer virtuellen Eigentümerversammlung bei den einzelnen Eigentümern keine Dritten im Raum befinden, sodass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit gewahrt ist?

Der Versammlungsleiter sollte zu Beginn der virtuellen Eigentümerversammlung die Teilnehmer nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit gilt. Bei einem Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit läge ein formeller Mangel vor, der im schlimmsten Fall dazu führen könnte, dass alle in der Versammlung gefassten Beschlüsse erfolgreich anfechtbar wären.

Nach diesem Hinweis sollte der Versammlungsleiter darauf achten, ob sich die per Video zugeschalteten Teilnehmer mit jemandem im Raum unterhalten oder nicht teilnahmeberechtigte Personen im Bild erscheinen. In diesen Fällen sollte der Versammlungsleiter den betreffenden Teilnehmer darauf hinweisen, dass hier ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vorliegt und sich die nicht teilnahmeberechtigte Person unverzüglich zu entfernen hat.

Dr. Dirk Sütterlin
Rechtsanwalt in München,
beantwortet Ihre Fragen



Auch das noch: Namensschild-Nachspiel

Nicht entfernte Namensschilder waren der Stein des Anstoßes in einem Fall, den das AG Kreuzberg auf dem Tisch hatte. Nach dem Ende eines Mietverhältnisses über eine Wohnung im April 2022 klagte der Vermieter eine Nachzahlung von 34,60 Euro aus einer Betriebskostenabrechnung ein. Die ehemaligen Mieter bestritten die Nachzahlung zwar nicht, verweigerten aber trotzdem die Zahlung. Ihr Argument: Sie hätten den Vermieter mehrfach vergeblich aufgefordert, ihre Namensschilder von Briefkästen und Klingeltableau zu entfernen, nachdem das Mietverhältnis bereits lange beendet gewesen sei. Das erledigte der Vermieter aber erst nach langem Hin und Her im Juli 2024, woraufhin die Mieter zahlten. 10 Euro Mahnkosten und die Übernahme der Prozesskosten verlangte

der Vermieter aber noch. „Nix da“, sagte das AG Kreuzberg (Urteil v. 26.11.2024, 13 C 244/24) und wies die Klage ab. Es sei selbstverständlich, dass ein Vermieter nach dem Auszug eines Mieters die Namensschilder entfernt. Unterlasse er dies, könnten die Mieter nicht nur eine Entfernung verlangen, sondern auch die Zahlung einer Nachforderung verweigern, bis der Vermieter seiner Pflicht nachkomme. Das Gericht betonte, dass die Schilder für die Ex-Mieter nicht nur lästig seien, sondern auch rechtliche Probleme verursachen könnten – etwa, wenn Post fälschlicherweise zugestellt werde. Die Mieter hätten daher zu Recht ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht, wodurch sie sich nicht im Zahlungsverzug befänden. Der Vermieter blieb daher auch auf den Mahnkosten sitzen.

Standpunkt

Kein Anspruch auf den billigen Job

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein

Viele von Ihnen rollen beim Thema „Alternativangebote“ sicher schon mit den Augen. Die Schwierigkeiten, überhaupt noch Handwerker zu finden, die (kostenlos) nur für den wohnungseigentumsrechtlichen Bedarf Angebote erstellen, sind allgemein bekannt. Nunmehr hat der BGH für Rechtsanwälte eine bedeutsame Ausnahme zugelassen. Danach ist die Einholung von Alternativangeboten nicht nur bei einer Vergütung nach dem RVG, sondern auch beim Abschluss einer Honorarvereinbarung entbehrlich. Dies begründet der BGH nicht zuletzt damit, dass allein die Höhe des Honorars keine Möglichkeit biete, das Preis-Leistungsverhältnis einzuschätzen. Diese Argumentation leuchtet auf Anhieb ein. Aber ist sie nicht auf andere Gewerke übertragbar? Hier ist nicht selten gerade die Vergleichbarkeit der Angebote Gegenstand des Streits, da die Leistungsbeschreibungen eben nicht wörtlich übereinstimmen. Wenn aber in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten Honorarvereinbarungen bis zu 300 Euro/Stunde beim BGH keine Bedenken auslösen, wieso sollen dann bei Handwerkerleistungen für einen Bruchteil dieser Vergütung regelmäßig Alternativangebote eingeholt werden, selbst wenn nichts darauf hindeutet, dass das vorliegende Angebot deutlich übertroffen werden könnte. Dieser Schutz der Wohnungseigentümer vor sich selbst ist mit ihrem in anderen Zusammenhängen betonten weiten Ermessensspielraum kaum vereinbar. Man sollte nicht vergessen, dass auch die für ein Angebot stimmende Mehrheit üblicherweise an einer günstigen Leistung interessiert ist.



Impressum

Der Verwalter-Brief

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2025 Haufe-Lexware GmbH
& Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe
Group SE

Anschrift
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0

E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft,
Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg,
HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg,
HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung
Dr. Carsten Block, Iris Bode,
Matthias Schätzle, Carsten
Schröder, Christian Steiger
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Herausgeber: Dr. Oliver Elzer

Redaktion
Lars Haller (v.i.S.d.P.),
Petra Krauß (Assistenz)

Satz
Haufe-Lexware GmbH Co. & KG,
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg

Druck: rewi druckhaus Reiner
Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint ab 03.02.2026.

Mat.-Nr. 06436-5157