

HAUFE



Der Verwalter-Brief

März 2026

Liebe Leserin,
lieber Leser,



Dr. Oliver Elzer

nach der WEG-Reform 2020 war zu beobachten, dass die Wohnungseigentümer von ihren neuen Beschlussmöglichkeiten in zwei Bereichen besonders oft Gebrauch gemacht haben: Beim Umlage- (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) und beim Gestattungsbeschluss (§ 20 Abs. 1 WEG). Aus diesem Grunde berichten wir Ihnen dieses Mal zum Gestattungsbeschluss, was der BGH in den letzten Jahren dazu entschieden hat. In einer der nächsten Ausgaben folgt dann eine Übersicht zum Umlagebeschluss.

Unser weiterer Beitrag bringt die Verwaltungen zum Thema Jahresabrechnung und Abrechnungsbeschluss (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG) bei vielen Einzelfragen auf den topaktuellen Stand. Zentral ist dort die Antwort auf die Frage, wer bei einem Wechsel der Verwaltung nach neuer BGH-Rechtsprechung die Jahresabrechnung aufstellen muss.

Die Entscheidung des Monats widmet sich der Frage, was zu beachten ist, wenn man einen Wohnungseigentümer abmahnt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Dr. Oliver Elzer
Herausgeber

Ihre Verwalterthemen im März

- 3** Meldungen
- 4** Der Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG:
Die BGH-Rechtsprechung
- 6** Start der Abrechnungssaison: Aktuelles zur Jahresabrechnung
- 8** Entscheidung des Monats
- 11** FAQ
- 12** Schlusslicht

Verlängerung der Mietpreisbremse war verfassungsgemäß

Die im Jahr 2020 beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2025 war verfassungsgemäß. Das Bundesverfassungsgericht hat eine Verfassungsbeschwerde gegen die Verlängerung mangels hinreichender Erfolgsaussicht nicht zur Entscheidung angenommen. Eine Vermieterin aus Berlin, die zur Rückzahlung von Miete verurteilt worden war, wollte die Verlängerung der erstmals im Jahr 2015 eingeführten, ursprünglich auf fünf Jahre begrenzten Regelung kippen. § 556d BGB ermächtigt die Bundesländer, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen, in denen die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen beschränkt ist. Das Gericht bestätigte, dass die Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsgemäß war. Die Regelung verfolge legitime Ziele wie die Begrenzung von Preisspitzen und die Verhinderung der Ausnutzung von Mangellagen auf angespannten Wohnungsmärkten. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit sei verhältnismäßig, da er die Interessen der Vermietenden und Wohnungssuchenden angemessen ausgleiche. Zudem müssten die Bundesländer, die die Mietenregulierung erst aktivieren, regelmäßig die Notwendigkeit, Angemessenheit und Zumutbarkeit der Regulierung prüfen und die entsprechenden Verordnungen hinreichend begründen.

Auch die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung aus dem Jahr 2020, die das gesamte Stadtgebiet für fünf Jahre als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweist, wurde als verfassungsgemäß anerkannt.

Zwischenzeitlich wurde die Mietpreisbremse ein weiteres Mal bis Ende 2029 verlängert. Diese Verlängerung war nicht Gegenstand der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

(BVerfG, Beschluss v. 8.1.2026, 1 BvR 183/25)

Keine Untervermietung zur Gewinnerzielung

Ein Mieter hat keinen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung seiner Wohnung, wenn er damit einen Gewinn über seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinaus erzielt. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte ein Berliner Mieter seine Wohnung während eines Auslandsaufenthalts ohne Erlaubnis des Vermieters für eine Nettokaltmiete von 962 EUR untervermietet, obwohl er selbst nur 460 EUR zahlte. Die Vermieterin mahnte den Mieter zunächst erfolglos ab und kündigte das Mietverhältnis schließlich fristgemäß. Zu Recht, wie der BGH befand. Mit der unerlaubten Untervermietung hat der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt – unabhängig davon, ob er die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis beanspruchen konnte. Diese Vertragsverletzung hatte nach den Umständen des Einzelfalls ein solches Gewicht, das eine ordentliche Kündigung rechtfertigt, denn ein Anspruch auf eine Erlaubnis zur Untervermietung stand dem Mieter nicht zu.

Der Mieter kann die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB hat. Eine Untervermietung soll dem Mieter ermöglichen, die Wohnung bei geänderten Lebensverhältnissen zu erhalten. Der Wunsch des Mieters, seine Mietaufwendungen zu verringern, ist grundsätzlich als berechtigtes Interesse an einer Untervermietung anzuerkennen. Hingegen besteht der Zweck der Untervermietung nicht darin, dem Mieter hierdurch eine

Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen.

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung lag demnach schon deshalb nicht vor, weil er damit einen seine eigenen Aufwendungen übersteigenden Gewinn erzielt hat.

(BGH, Urteil v. 28.1.2026, VIII ZR 228/23)

Makler haftet für Diskriminierung bei Wohnungssuche

Ein Immobilienmakler, der bei der Wohnungsvermittlung Entscheidungen über Besichtigungstermine oder die Auswahl von Mietinteressenten trifft, unterliegt dem Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 2 AGG. Verletzt er dieses, schuldet er eine angemessene Entschädigung. Dies hat der BGH entschieden.

Im entschiedenen Fall hatte eine Wohnungssuchende von einem Makler mehrfach Absagen erhalten, als sie sich mit ihrem pakistanischen Namen bewarb. Bei Bewerbungen mit deutschen Namen bekam sie hingegen Besichtigungstermine angeboten. Der Makler konnte keine sachlichen Gründe für die ungleiche Behandlung vorbringen.

Der BGH stellte klar, dass der Makler als Adressat des Benachteiligungsverbots selbst haftet, wenn er diskriminierende Entscheidungen trifft. Dies sei notwendig, um einen effektiven Schutz vor Diskriminierung sicherzustellen, da Makler oft die entscheidende Rolle bei der Auswahl von Mietinteressenten spielen. Der Makler wurde zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 3.000 EUR verurteilt. Der Umstand, dass sich der Vermieter möglicherweise das Verhalten des Maklers zurechnen lassen muss und dann ebenfalls haftet, steht nach Auffassung des BGH der Eigenhaftung des Maklers nicht entgegen.

(BGH, Urteil v. 29.1.2026, I ZR 129/25)

Der Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG: Die BGH-Rechtsprechung

Die WEG-Reform 2024 hat es durch § 20 Abs. 1 WEG ermöglicht, eine bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit gestatten zu können (Gestattungsbeschluss). Der Beitrag stellt die bisherige BGH-Rechtsprechung zu diesem Beschluss dar.

Abbedingung

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, § 20 Abs. 1 WEG nicht anzuwenden. In diesen Fällen geht man davon aus, dass die übrigen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nur die Einhaltung drittschützender Normen des öffentlichen Rechts verlangen können. Dem hat der BGH zugestimmt (BGH, Urteil v. 21.3.2025, V ZR 1/24; BGH, Urteil v. 8.3.2024, V ZR 119/23).

Begriff der baulichen Veränderung

Der BGH hat geklärt, dass eine bauliche Veränderung „nicht zwingend“ einen Substanzeingriff voraussetzt. Sie könne auch bei einer sonstigen auf Dauer angelegten Maßnahme gegeben sein, die „das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändert“. So liege es beispielsweise bei einer von außen deutlich sichtbaren Solaranlage (BGH, Urteil v. 18.7.2025, V ZR 29/24).

Hinweis: Nach diesem Maßstab dürften grundsätzlich alle Steckersolargeräte i. S. v. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG für ihre Zulässigkeit nach § 20 Abs. 1 WEG gestattet werden müssen.

Bauherr

Der BGH hat sich der h. M. angeschlossen, nach der auch ein werdender Wohnungseigentümer, der in das gemeinschaftliche Eigentum eingreifen will, nach § 20 Abs. 1 WEG um eine Gestattung bitten muss. Dies gilt hingegen nicht für einen Bauträger. Denn der BGH meint, die erstmalige Errichtung der Wohnungseigentumsanlage durch einen Bauträger sei von einer baulichen Veränderung abzugrenzen (BGH, Urteil v. 16.5.2025, V ZR 270/23). Wenn der Bauträger von den Erwerbern die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums verlange, werde man aber regelmäßig annehmen können, dass er seine vertraglichen Verpflichtungen für erfüllt halte. Folglich müsse er, wenn er anschließend im räumlichen Bereich einer weiterhin von ihm gehaltenen „Einheit“ Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vornehme, nach § 20 Abs. 1 WEG um eine Gestattung bitten.

Beschlusskompetenz

Der BGH meint, es gebe keine Beschlusskompetenz, wenn eine bestimmte bauliche Maßnahme in einer Vereinbarung ausgeschlossen sei. Etwas anderes gelte, wenn in einer Gebrauchs- bzw. Benutzungsvereinbarung nur ein Gebrauch oder eine Benutzung „vorgegeben“ werde und die gestattete bauliche Veränderung (lediglich) faktisch dazu führe, dass eine in der Vereinbarung vorgesehene Nutzung nicht mehr möglich sei. In diesem Fall gebe es eine Beschlusskompetenz (BGH, Urteil v. 19.7.2024, V ZR 226/23).

Hinweis: Der BGH ließ offen, wann unter welchen Voraussetzungen ein „faktischer Widerspruch zu einer Nutzungsvereinbarung“ einen Beschluss über eine bauliche Veränderung anfechtbar mache (vgl. BGH, Urteil v. 11.10.2024, V ZR 22/24).

Ordnungsmäßige Verwaltung i. S. v. § 18 WEG

Ein Gestattungsbeschluss muss nach dem BGH auch ordnungsmäßiger Verwaltung i. S. v. § 18 Abs. 2 WEG entsprechen. Dazu gehöre die Einhaltung der das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Sei ein unter § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG fallendes Verlangen beispielsweise bauordnungsrechtlich unzulässig, widerspreche dieses regelmäßig auch ordnungsmäßiger Verwaltung (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 244/22).

Hinweis: Der BGH meint im Übrigen, beispielsweise bei der Errichtung eines Aufzugs dürfte es wegen des massiven konstruktiven Eingriffs in den Baukörper und der insoweit bestehenden Haftungsrisiken eher ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Durchführung der Maßnahme zu betrauen (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 244/22).

§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG

Für § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG hat der BGH geklärt, dass alle baulichen Veränderungen einer solchen Maßnahme dienen, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich seien. Dafür sei es ohne Belang, ob und in welchem Umfang der Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen sei (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 244/22).

§ 20 Abs. 3 WEG

Der BGH hat geklärt, dass der Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG auch dann besteht, wenn kein Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird (BGH, Urteil v. 21.3.2025, V ZR 1/24). Nach BGH-Ansicht sind dabei Durchbrüche einer tragenden Wand nicht ohne Weiteres als „beeinträchtigend“ einzuordnen. Die Beeinträchtigung hänge vom Einzelfall ab (BGH, Urteil v. 10.10.2025, V ZR 67/25).

Hinweis: Hierbei könne, so der BGH, eine Rolle spielen, ob der Eingriff nach sachkundiger Planung und statischer Berechnung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst erfolgt sei oder ob – eventuell auch nachträglich – die Standicherheit oder die Einhaltung von Brandschutzvorschriften nachgewiesen werden könne (BGH, Urteil v. 10.10.2025, V ZR 2/24; BGH, Urteil v. 10.10.2025, V ZR 67/25).

Beschlussgrenzen: Grundlegende Umgestaltung

Ob eine grundlegende Umgestaltung anzunehmen ist, könne, so der BGH, nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 33/23). Eine grundlegende Umgestaltung sei bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i. S. d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG diene, typischerweise nicht anzunehmen (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 244/22). Es müssten also außergewöhnliche Umstände vorliegen, die die Annahme einer grundlegenden Umgestaltung rechtfertigten (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 33/23).

Hinweis: Unter welchen Voraussetzungen bauliche Veränderungen, die nicht zu den in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG genannten Kategorien gehören, zu einer grundlegenden Umgestaltung führen, hat der BGH offengelassen (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 33/23).

Beschlussgrenzen: Unbillige Benachteiligung

Eine unbillige Benachteiligung setzt nach dem BGH voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte (BGH, Urteil v. 23.5.2025, V ZR 128/24; BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 244/22). Demgegenüber genüge es nicht schon, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt fühlen könne. Auch Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden seien, könnten für sich allein nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen (BGH, Urteil v. 23.5.2025, V ZR 128/24).

Hinweis: Letztlich muss die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führen, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen (BGH, Urteil v. 23.5.2025, V ZR 128/24).

Bei der Beurteilung sind, meint der BGH, im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen – wie Verschattungen –, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs zu berücksichtigen. Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident sei, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird, was beispielsweise bei hierzulande zugelassenen Klimageräten indes typischerweise nicht der Fall sei (BGH, Urteil v. 23.5.2025, V ZR 128/24).

Hinweis: Die Bestandskraft des Gestattungsbeschlusses soll Abwehransprüche anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht ausschließen. Ferner sei es, meint der BGH, möglich, die Nutzung der baulichen Veränderung nach § 19 Abs. 1 WEG zu regeln; derartige Nutzungsregelungen müssten auch nicht zugleich mit der Gestattung beschlossen werden (BGH, Urteil v. 23.5.2025, V ZR 128/24).

Schwarzbau

Fehlt ein Gestattungsbeschluss, darf die bauliche Veränderung nicht vorgenommen werden und stellt eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung i. S. v. § 1004 Abs. 1 BGB dar. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat im Falle eines Schwarzbaus gegen einen Wohnungseigentümer aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Anspruch auf Unterlassung und Beseitigung. Dem Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch kann aus § 20 Abs. 3 WEG entgegengehalten werden: Der bauwillige Wohnungseigentümer kann während des erstinstanzlichen Verfahrens eine auf Beschlussersetzung gerichtete Widerklage erheben (BGH, Urteil v. 18.7.2025, V ZR 29/24).

Hinweis: Ist hingegen das bis zum 1.12.2020 geltende WEG-Recht anwendbar, kann der Störer nach BGH-Ansicht dem Beseitigungsverlangen § 242 BGB entgegenhalten (BGH, Urteil v. 10.10.2025, V ZR 2/24).

Mittelbarer Störer

Der BGH hat geklärt, dass den Wohnungseigentümer, der einem Drittnutzer den Gebrauch verschafft hat, eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für rechtswidrige Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum trifft, wenn er den Eingriff erlaubt hat, wenn er mit dem Eingriff wegen einer angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Drittnutzer gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist oder wenn er es unterlässt, gegen den Drittnutzer einzuschreiten, nachdem er vom Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum erfahren hat (BGH, Urteil v. 21.3.2025, V ZR 1/24).

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.



Start der Abrechnungssaison: Aktuelles zur Jahresabrechnung

Die „Abrechnungssaison“ hat zumindest begonnen, so sie nicht bereits in vollem Gange ist. Wie allgemein bekannt, ist die Jahresabrechnung innerhalb der ersten 3 bis 6 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres zu erstellen. Zur ehemals streitigen Frage, wann überhaupt die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht und somit, was im Fall eines Verwalterwechsels gilt, hat der BGH wichtige Grundsätze aufgestellt. In materieller Hinsicht ist zu beachten, dass die Jahresabrechnung streng dem Einnahmen-/Ausgaben-Prinzip folgt. Durchbrochen wird dieses lediglich im Fall der Heizkosten. Was weiter mit Bezug auf exklusive Kostenbelastungen der Wohnungseigentümer, periodenfremde Einnahmen und Ausgaben, und schließlich die Umsatzsteuer zu beachten ist, wird im Folgenden erläutert.

Wer schuldet die Erstellung der Jahresabrechnung?

Da der GdWE nach § 18 Abs. 1 WEG die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt, trifft sie auch die Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung, obwohl § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG insoweit ausdrücklich den Verwalter verpflichtet. Hiermit ist aber lediglich eine Zuweisung der Aufgabe als im Innenverhältnis zur GdWE fungierendes Ausführungsorgan gemeint. Da die GdWE zur Abrechnungserstellung verpflichtet ist, ist die Abrechnung stets vom amtierenden Verwalter zu erstellen. Das gilt auch für Abrechnungen der Vorjahre, da sich die Pflicht der GdWE auch darauf erstreckt, zurückliegende Jahre abzurechnen (BGH, Urteil v. 26.9.2025, V ZR 206/24).

Entstehen der Abrechnungspflicht und Verwalterwechsel

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft stets den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Diese Pflicht entsteht jeweils am 1.1. des folgenden Kalenderjahres (BGH, Urteil v. 26.9.2025, V ZR 206/24). Mit Blick auf einen Verwalterwechsel ab 1.1. des auf das Abrechnungsjahr folgenden Kalenderjahres schuldet also der neue Verwalter die Erstellung der Jahresabrechnung für das vorherige Kalenderjahr. Der mit Ablauf des 31.12. ausscheidende Verwalter schuldet die Erstellung ausschließlich dann, wenn er sich insoweit eindeutig und ausdrücklich im Verwaltervertrag verpflichtet hat, was die absolute Ausnahme sein dürfte.

Für den Fall, dass der Verwalterwechsel etwa im Laufe des Januars des Folgejahres erfolgt, trifft die Pflicht zur Abrechnungserstellung zunächst den neu bestellten Verwalter als Organ zur Abrechnungserstellung. Daneben bleibt aber auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während seiner Amtszeit entstanden ist. Insoweit wäre also auch der Vorverwalter noch zur Erstellung der Abrechnung aus dem Verwaltervertrag verpflichtet, da die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung noch in seiner Amtszeit entstanden ist. Einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung hierzu bedarf es in diesem Fall nicht.

Der Grundsatz: Einnahmen-/Ausgaben-Prinzip

Nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG stellt die Jahresabrechnung eine reine Einnahmen-/Ausgabenabrechnung dar. Aufzunehmen sind also sämtliche erzielten Einnahmen und sämtliche getätigten Ausgaben. Insoweit sind auch Ausgaben darzustellen, die der Verwalter zu Unrecht getätigt hatte (BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 156/10) oder deren Rechtsgrund etwa aufgrund fehlender Belege nicht mehr nachvollziehbar ist (LG Berlin, Urteil v. 29.6.2018, 55 S 96/17 WEG).

Bedeutung kommt dem strengen Einnahmen-/Ausgabenprinzip insbesondere bei periodenfremden Einnahmen und Ausgaben zu. Wurde etwa das Hausgeld für Dezember 2025 erst im Januar 2026 dem gemeinschaftlichen Girokonto gutgeschrieben, ist die Einnahme in der Jahresgesamtabrechnung 2026 zu berücksichtigen, da in diesem Jahr tatsächlich eingenommen, auch wenn die Zahlung schuldrechtlich dem Vorjahr zuzuordnen ist (BGH, Urte. v. 11.10.2013, V ZR 271/12; LG Düsseldorf, Urte. v. 19.4.2023, 25 S 34/22).

Die Ausnahme: Heizkosten

Die Bestimmungen des WEG bezüglich der Jahresabrechnung stehen in einem gewissen Spannungsverhältnis zu denjenigen der HeizkostenV. Wie vorerwähnt, ist die Jahresabrechnung eine schlichte Einnahmen-/Ausgabenabrechnung. Darzustellen ist zunächst das, was in der Abrechnungsperiode tatsächlich ausgegeben wurde. Demgegenüber regelt die HeizkostenV eine Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch in der jeweiligen Abrechnungsperiode. § 3 HeizkostenV ordnet die zwingende Geltung der HeizkostenV auch für die GdWE an. Selbst durch Vereinbarung kann hiervon nicht abgewichen werden. Die unterschiedlichen Vorgaben sind demnach im Rahmen der Jahresabrechnung in Einklang zu bringen. Zur Konfliktlösung sind die Heiz- und Warmwasserkosten nach ständiger Rechtsprechung des BGH (zuletzt BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 214/21) in der Jahresgesamtabrechnung und den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen differenziert darzustellen:

- In der Jahresgesamtabrechnung sind sämtliche Ausgaben für die in der abzurechnenden Wirtschaftsperiode bezogene Heizenergie – und zwar unabhängig vom konkreten Verbrauch – darzustellen.
- In den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen sind hingegen die Kosten des konkreten Verbrauchs in der abzurechnenden Wirtschaftsperiode darzustellen – unabhängig von in dieser Wirtschaftsperiode erworbener Heizenergie.

Im Fall der Bevorratung von Brennstoffen ist darüber hinaus zu beachten, dass in der Praxis in aller Regel ein Restverbrauch von in der Vorjahreswirtschaftsperiode erfolgten Brennstoffkäufen erfolgt. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass Kosten für angeschaffte, aber noch nicht verbrauchte Brennstoffe zunächst nach dem allgemeinen in § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen sind (BGH, Urteil v. 17.2.2012, V ZR 251/10). Wurden also in der Abrechnungsperiode 13.000 Liter Heizöl verbraucht, tatsächlich aber nur 10.000 Liter zugekauft, handelt es sich bei 3.000

Litern um einen Heizölrest aus der Vorwirtschaftsperiode. Dieser wurde auch bereits von den Wohnungseigentümern in der Vorwirtschaftsperiode vorfinanziert, weshalb insoweit ein entsprechender Abzug in der aktuellen Abrechnungsperiode eben nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel zu erfolgen hat. Entsprechend verhält es sich dann, wenn in der laufenden Wirtschaftsperiode Heizöl zugekauft wird, das noch nicht verbraucht worden ist.

Die Abrechnungsspitze – Verhältnis Jahresabrechnung zu Wirtschaftsplan

Beschlussgegenstand auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG ist nicht mehr die Jahresabrechnung, wie dies vor Inkrafttreten des WEMoG der Fall war, sondern allein die Abrechnungsspitze in Form von Nachschüssen oder einer Anpassung der auf Grundlage des Wirtschaftsplans nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG zu leistenden Vorschüsse. Die Abrechnungsspitze stellt dabei den Saldo aus prognostizierten Kosten auf Grundlage des Einzelwirtschaftsplans und den tatsächlich auf die jeweilige Sondereigentumseinheit entfallenden Kosten (unter Abzug verteilungsrelevanter Einnahmen) dar.

Beispiel: Die Wohnungseigentümerin hatte nach dem Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2025 insgesamt 2.800 EUR Hausgeld zu zahlen. Tatsächlich leistete sie nur Zahlungen in Höhe von 2.000 EUR. Auf ihre Wohnung entfielen unter Verrechnung verteilungsrelevanter Einnahmen Kosten von insgesamt 2.500 EUR.

Verfehlt wäre und zur Beschlussnichtigkeit führen würde die Darstellung eines Abrechnungssaldos in Höhe von 500 EUR als Fehlbetrag bzw. Nachzahlung. Korrekt ist es, als Abrechnungsergebnis ein „Guthaben“ in Höhe von 300 EUR auszuweisen. Das Guthaben stellt nun nicht automatisch einen Auszahlungsbetrag dar, sondern lediglich den Betrag, um den die zu leistenden Vorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans angepasst werden. Zu beachten ist nun, dass der Beschluss auf Grundlage der Jahresabrechnung für die GdWE anspruchsbegründend nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze in Form eines Nachschusses wirkt. Im Beispiel existiert kein Nachschuss. Auf Grundlage des Beschlusses über die Einforderung der Nachschüsse bzw. der Anpassung der Vorschüsse kann der Fehlbetrag in Höhe von 500 EUR also nicht geltend gemacht werden. Der Fehlbetrag kann allein auf Grundlage des Beschlusses über die Festsetzung der Vorschüsse nach dem Einzelwirtschaftsplan geltend gemacht werden.

Exklusive Kostenbelastung einzelner Wohnungseigentümer

Eine exklusive Belastung einzelner Wohnungseigentümer insbesondere mit den Kosten verwaltungsvertraglich vereinbarter Sonderhonore setz stets eine Beschlussfassung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG voraus, so keine entsprechende Vereinbarung existiert. Lediglich eine Regelung im Verwaltungsvertrag wäre als Vereinbarung zulasten Dritter, nämlich der Wohnungseigentümer, unwirksam (BGH, Beschluss v. 17.11.2011, V ZB 134/11). Im Übrigen ist zu beachten, dass eine exklusive Kostenbelastung einzelner Wohnungseigentümer

etwa mit Schadensersatzansprüchen der Gemeinschaft nur dann in Betracht kommt, wenn der Anspruch vom betroffenen Wohnungseigentümer anerkannt oder tituliert ist. Die GdWE selbst hat jedenfalls keine Titulierungskompetenz (AG Recklinghausen, Urteil v. 11.1.2022, 90 C 30/21).

Und was gilt bezüglich der Umsatzsteuer?

Die GdWE ist zwar Unternehmerin im Sinne des UStG. Nach § 4 Nr. 13 UStG sind jedoch die Leistungen der Gemeinschaften an die Eigentümer von der Umsatzsteuer befreit. Die Regelung des § 4 Nr. 13 UStG verstößt zwar gegen EU-Recht (EuGH, Urteil v. 17.12.2020, C-449/19). Solange der deutsche Gesetzgeber die Regelung des § 4 Nr. 13 UStG jedoch nicht abschafft, hat die Entscheidung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnungseigentümergeinschaften.

Da die GdWE also zunächst weiterhin von der Umsatzsteuer befreit ist, kann die Umsatzsteuerbefreiung für einzelne Eigentümer von Nachteil sein, nämlich für diejenigen, die ihr Teileigentum zu unternehmerischen Zwecken nutzen oder zu solchen Zwecken weitervermieten. Diese unternehmerisch tätigen Eigentümer hätten beispielsweise aus Erhaltungsaufwendungen für das Gemeinschaftseigentum und die Bewirtschaftungskosten keinen Vorsteuerabzug. Wollen vermietende oder unternehmerisch tätige Teileigentümer in den Genuss des Vorsteuerabzugs kommen, müssen sie ihrerseits gemäß §§ 4 Nr. 12, 9 UStG auf die Steuerfreiheit der Vermietungseinnahmen verzichten und die Teileigentumseinheit muss zu gewerblichen Zwecken genutzt oder vermietet sein. Die GdWE kann nun per Beschluss bezüglich aller oder auch nur einzelner Wohnungseigentümer auf die Steuerbefreiung verzichten. Hierfür erforderlich ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer (BGH, Urteil v. 15.1.2025, XII ZR 29/24). Ist ein derartiger Beschluss gefasst, ist in der jeweils betreffenden Jahreseinzelaabrechnung die Umsatzsteuer auszuweisen.

Alexander C. Blankenstein
Der Autor ist Rechts- und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist Fachbuchautor sowie Autor zahlreicher Aufsätze und Beiträge zu immobilienrechtlichen Themen.



Entscheidung des Monats Abmahnung eines Eigentümers

Liebe Leserin,
lieber Leser,

hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass dieser die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm nach § 17 Abs. 1 WEG die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Diese Voraussetzungen liegen insbesondere dann vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Abs. 1 WEG und § 14 Abs. 2 WEG obliegenden Pflichten verstößt. Diese Abmahnung kann die Verwaltung aussprechen. Sie kann ferner beschlossen werden. Ein weiterer Weg besteht darin, dass die Wohnungseigentümer die Verwaltung durch einen Beschluss anweisen, die Abmahnung auszusprechen. In unserer Entscheidung des Monats geht es eben um einen solchen Beschluss und die Frage, ob er anfechtbar ist. Ferner geht es um die Frage, wie man „richtig“ abmahnt. Das muss jede Verwaltung wissen und beachten!

Herzlichst Ihr

Dr. Oliver Elzer

Ein Beschluss, durch den die Verwaltung mit der Abmahnung eines Wohnungseigentümers wegen eines die Gemeinschaft schädigenden Verhaltens beauftragt wird, ist nicht anders zu behandeln als ein Abmahnungsbeschluss und deshalb selbständig anfechtbar. Lässt sich einem solchen Beschluss nicht entnehmen, dass bei Fortsetzung des beanstandeten Verhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums droht, und führt die Verwaltung den Beschluss aus, liegt zwar keine wirksame Abmahnung i. S. d. § 17 Abs. 2 WEG vor. Der Beschluss enthält aber bei der gebotenen objektiven Auslegung jedenfalls die zulässige Aufforderung an den Wohnungseigentümer, das monierte Verhalten zukünftig zu unterlassen.

Die Verwaltung kann unter den Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ohne vorherige Beschlussfassung befugt sein, einen Wohnungseigentümer abzumahnern, wenn eine Abmahnung ohne Zeitverzug geboten und ein Zuwarten bis zu der nächsten Versammlung untunlich ist.

BGH, Urteil v. 4.7.2025, V ZR 77/24

Der Fall

Die Wohnungseigentümer beschließen in einer Versammlung vom 24.1.2023, die Verwaltung solle Wohnungseigentümerin K namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abmahnen. Die Wohnungseigentümer meinen, K habe sich gegen die Interessen der GdWE gestellt, indem sie einer Frau Z dabei geholfen habe, Argumente gegen deren Entlassung aus einem Dienstleistungsverhältnis wegen Nicht- und Schlechterfüllung vertraglich vereinbarter Leistungen zu finden. K habe ferner behauptet, die Verwaltung habe die Kündigung gegen Z zurückgenommen und sei der Argumentation des gegnerischen Anwalts gefolgt. Ein weiterer Grund für eine Abmahnung ergebe sich auch daraus, dass K nach ihrem Ausscheiden

aus dem Beirat immer noch ein Einsichtsrecht in die Verwaltungskonten ausgeübt habe – und zwar insgesamt 7-mal in dem Zeitraum vom 1.7. bis zum 11.9.2022.

Die Verwaltung führt diesen Beschluss aus und mahnt K entsprechend den Vorgaben des Beschlusses ab. Parallel geht K allerdings gegen den Beschluss vor. Das AG weist die entsprechende Anfechtungsklage als unzulässig ab. Auch die Berufung vor dem LG bleibt erfolglos. Das LG meint, die Klage sei mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. Zwar sei ein Abmahnungsbeschluss wie jeder andere Beschluss gerichtlich nachprüfbar. Hier sei jedoch die Abmahnung nicht in dem angefochtenen Beschluss enthalten: Die Verwaltung sei bloß angewiesen worden, K abzumahnern. Die auf dieser Grundlage erteilte Abmahnung sei als rechtsgeschäftsähnliche Handlung nicht überprüfbar.

Mit der von dem BGH zugelassenen Revision möchte die K es weiterhin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird.

Das Problem

Im Fall geht es im Kern um die Frage, ob ein Wohnungseigentümer einen Beschluss anfechten kann, mit dem die Wohnungseigentümer die Verwaltung beauftragen, eine Wohnungseigentümerin wegen behaupteter Pflichtverletzungen abzumahnern.

So hat der BGH entschieden

1. Das Ergebnis

Der BGH sieht die Rechtslage wie das LG, aber nur im Ergebnis. Er meint nämlich entgegen dem LG, K habe durchaus ein Rechts-

schutzbedürfnis gehabt, den Beschluss anzufechten. Der Umstand, dass das LG die Klage zu Unrecht als unzulässig angesehen habe, führe aber nicht zur Aufhebung des Urteils. Vielmehr sei die Revision mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass die Klage als unbegründet abzuweisen sei. Denn der Beschluss sei materiell nicht zu beanstanden. Zwar sei auch die Abmahnung nicht ordnungsmäßig gewesen. Der Beschluss sei aber als Aufforderungsbeschluss nicht zu beanstanden.

2. Rechtsschutzbedürfnis

2.1 Das Ergebnis

Die Klage sei zulässig. Insbesondere habe K ein schutzwürdiges Interesse daran, den Beschluss vom 24.1.2023 gerichtlich überprüfen zu lassen.

2.2 Prüfung des Rechtsschutzbedürfnisses

Ein Rechtsschutzbedürfnis sei in einem Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall nämlich nicht zu prüfen, weil das Anfechtungsrecht dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung diene. Das Rechtsschutzinteresse entfalle zwar ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen könne. Das gelte aber nicht, solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse nicht sicher auszuschließen seien. So liege es im Fall. Denn ein bestandskräftiger Beschluss schließe jedenfalls den Einwand aus, die Beschlussfassung habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen. Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage stehe unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen habe.

2.3 Abmahnbeschluss

Sei der Gegenstand eines Beschlusses die Abmahnung eines Wohnungseigentümers zur Vorbereitung der späteren Entziehung des Wohnungseigentums, sei unter der Geltung des § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG a. F. entschieden worden, dass auch ein solcher Beschluss anfechtbar sei. Das Rechtsschutzinteresse fehle nicht deshalb, weil die Abmahnung auch durch die Verwaltung hätte ausgesprochen werden können und eine solche Abmahnung nicht anfechtbar sei. Eine Anfechtungsklage scheitere auch nicht daran, dass sie die tatsächlichen Wirkungen des Beschlusses nicht beseitigen könne und ihr unter diesem Gesichtspunkt das erforderliche Rechtsschutzinteresse fehle. Die tatsächliche Wirkung einer Abmahnung könne ein aufgehobener Abmahnungsbeschluss nämlich nur haben, wenn er den Anforderungen an eine Abmahnung genüge. Dies gelte auch im aktuellen Recht.

2.4 Kein Abmahnbeschluss

Dass es sich im Fall um keinen Abmahnungsbeschluss handele, ändere nichts. Ein Beschluss, durch den die Verwaltung mit einer Abmahnung beauftragt werde, sei nicht anders zu behandeln als ein Abmahnungsbeschluss (der Umstand, dass die Abmahnung bereits ausgesprochen worden sei, ändere auch nichts). Der sachliche Gehalt beider Beschlussfassungen sei identisch. Unterschiedlich

sei nur die Modalität der Ausführung der Abmahnung. Auch seien Auswirkungen auf Folgeprozesse nicht sicher auszuschließen. Werde ein Abmahnungsbeschluss bestandskräftig, so stehe sowohl für die Anfechtung eines etwaigen Entziehungsbeschlusses als auch für das anschließende gerichtliche Entziehungsverfahren fest, dass eine gültige Abmahnung vorliege. Nichts anderes gelte bei einem Beschluss, wie er hier gefasst worden sei. Die Verwaltung habe ihn ohne eigene Entscheidungskompetenz auszuführen. Ob die Abmahnung ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, müsse der betroffene Wohnungseigentümer gerichtlich überprüfen lassen können. Anders liege es nur, wenn die Verwaltung ohne vorherige Beschlussfassung eine Abmahnung ausspreche, die als geschäftsähnliche Handlung nicht anfechtbar sei; dazu könne sie auch im Innenverhältnis beispielsweise unter den Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zur Abwendung eines Nachteils befugt sein, wenn eine Abmahnung ohne Zeitverzug geboten und ein Zuwarten bis zu der nächsten Versammlung untunlich sei.

3. Unzureichende Abmahnung für eine Entziehung

3.1 Das Ergebnis

Der von der Verwaltung umgesetzte Beschluss habe ferner nicht den Anforderungen genügt, die an eine für die Durchführung eines Verfahrens zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 Abs. 2 WEG erforderliche Abmahnung zu stellen seien.

3.2 Anforderungen an einen Abmahnbeschluss

Werde eine Abmahnung unmittelbar durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer ausgesprochen, sei ein solcher Beschluss nur eingeschränkt, nämlich darauf überprüfbar, ob die formalen Voraussetzungen der Beschlussfassung eingehalten seien, ob der Beschluss hinreichend bestimmt sei sowie schließlich, ob das abgemahnte Verhalten einen Entziehungsbeschluss bzw. die Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen könne. Insoweit gelte der gleiche Prüfungsmaßstab wie bei einer Anfechtungsklage gegen einen möglichen Entziehungsbeschluss. Soweit es um die hinreichende Bestimmtheit gehe, müsse der Abmahnungsbeschluss inhaltlich erkennen lassen, warum und mit welchem Ziel die Abmahnung ausgesprochen werde. Es müsse ein konkretes Fehlverhalten beschrieben werden, zu dessen Unterlassung der betroffene Wohnungseigentümer aufgefordert werden solle. Aus der Abmahnung müsse erkennbar sein, dass dem Wohnungseigentümer bei Fortführung seines Verhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums drohe. Demgegenüber bleibe die Prüfung der materiellen Richtigkeit der Abmahnung dem gerichtlichen Entziehungsprozess vorbehalten. Erst in diesem Verfahren werde die Abmahnung auf ihre inhaltliche Richtigkeit hin überprüft, also, ob die Gründe für die Abmahnung tatsächlich vorgelegen hätten sowie ob nach der Abmahnung erneut gegen Pflichten verstoßen worden sei und dieses Verhalten die Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertige. Dieser eingeschränkte Prüfungsmaßstab gelte bei einem wie hier gefassten Beschluss entsprechend.

3.3 Beschluss danach mangelhaft

Der Beschluss sei danach als Abmahnbeschluss mangelhaft. Im Beschluss werde zwar näher erläutert, worin das konkrete Fehlverhalten der K liegen solle. Die Voraussetzungen für eine wirksame Abmahnung lägen aber jedenfalls deshalb nicht vor, weil in dem Beschluss nicht zum Ausdruck gebracht werde, dass K bei Fortsetzung ihres Verhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums drohe.

4. Anfechtungsklage dennoch begründet

4.1 Das Ergebnis

Das habe aber dennoch nicht die Rechtswidrigkeit des Beschlusses zur Folge. Denn die Wohnungseigentümer hätten den Beschluss unter einem anderen Gesichtspunkt, nämlich als Aufforderung zu der Unterlassung des der Klägerin vorgeworfenen Verhaltens (Aufforderungsbeschluss), rechtmäßig fassen können.

4.2. Grundlagen zu einem Aufforderungsbeschluss

Im Ausgangspunkt sei es Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Verhaltensweisen einzelner Wohnungseigentümer für unzulässig hielten. Sehe die Mehrheit der Wohnungseigentümer Nutzungen oder bauliche Veränderungen als unzulässig an, dürfe sie die betroffenen Wohnungseigentümer in dem Beschluss zur Unterlassung bzw. zum Rückbau auffordern. Werde dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, sei darin nächstliegend lediglich ein Aufforderungsbeschluss zu sehen. Im Rahmen einer gegen einen Aufforderungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage seien nur formale Beschlussmängel zu prüfen, nicht jedoch, ob ein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch bestehe. Letzteres sei in einem ggf. anzustrengenden Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren zu klären, sollte der betroffene Wohnungseigentümer der Aufforderung nicht Folge leisten. Hierbei sei das Gericht an die in dem Aufforderungsbeschluss niedergelegte Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gebunden. In einem solchen Verfahren sei dem Wohnungseigentümer in Folge der vorangegangenen Aufforderung aber der Einwand, er habe keine Veranlassung zur Klage gegeben, abgeschnitten.

Das bedeutet für Sie

1. Das richtige Vorgehen

Wie eingangs ausgeführt, gibt es verschiedene Wege, einen Wohnungseigentümer abzumahnern. Der beste Weg aus Sicht der GdWE ist die Abmahnung durch die Verwaltung, da diese, wie der BGH bestätigt, nicht angefochten werden kann und daher Geld und Zeit spart. Die Verwaltung kann jedenfalls dann abmahnen, wenn die Wohnungseigentümer ihre Rechte durch Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG erweitert haben.

Hinweis: Der BGH meint im Fall, die Verwaltung könne sogar nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG berechtigt sein, abzumahnern. Hier auf sollte sich aber keine Verwaltung verlassen

Will eine Verwaltung diesen Weg nicht gehen, sollte die Abmahnung beschlossen werden.

Hinweis: Die Verwaltung anzuweisen, abzumahnern (= der aktuelle Fall), ist der schlechteste Weg.

2. Inhalt einer Abmahnung

Eine Abmahnung zielt darauf ab, ein bestimmtes, als Entziehungsgrund beanstandetes Fehlverhalten vor Augen zu führen, verbunden mit der Aufforderung, dieses Verhalten zur Vermeidung eines Entziehungsbeschlusses aufzugeben oder zu ändern. Die Verwaltung muss dem Wohnungseigentümer daher erstens sein Fehlverhalten oder das Fehlverhalten eines Dritten angeben, für den er nach § 278 BGB einzustehen hat. Beispiel: „Sie haben am ... Folgendes gemacht: ...“

Zweitens muss der Wohnungseigentümer aufgefordert werden, dieses Verhalten zu beenden, weil ansonsten den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann. Beispiel: „Sollten Sie dieses Verhalten fortsetzen, droht ein Beschluss, mit dem die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von Ihnen die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangt.“

3. Abmahnender

Die Abmahnung muss durch die Organe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgesprochen werden.

Hinweis: Die Abmahnung durch einen anderen Wohnungseigentümer dürfte danach nicht reichen.

4. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

Verwaltungen müssen wissen,

- dass ein Wohnungseigentümer, der gezwungen werden soll, sein Wohnungseigentum zu veräußern, grundsätzlich vorher abgemahnt werden muss;
- welchen Inhalt eine Abmahnung haben muss.

Nach der Trinkwasserverordnung sind Bleileitungen in Trinkwasserinstallationen verboten. Welche Schritte müssen Verwaltungen einleiten, wenn bekannt wird, dass in der Anlage Bleileitungen verbaut sind, was muss die GdWE entscheiden und welche Folgen haben Verstöße?

Gemäß § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung hat der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage, in der Trinkwasserleitungen oder Teilstücke von Trinkwasserleitungen aus dem Werkstoff Blei vorhanden sind, diese Trinkwasserleitungen oder Teilstücke bis zum Ablauf des 12.01.2026 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entfernen oder stillzulegen.

In § 17 Abs. 2 und 3 der Trinkwasserverordnung werden die Fälle aufgelistet, in denen das Gesundheitsamt die Frist, bis zu dem die Bleileitungen ausgetauscht werden müssen, verlängern kann.

In den Fällen des § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung müsste das Installationsunternehmen bereits vor dem 12.01.2026 von der GdWE beauftragt worden sein und bescheinigen, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen voraussichtlich erst bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nach dem 12.01.2026 abgeschlossen werden kann.

Ob ein konkreter Fall des § 17 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vorliegt und die Frist zum Austausch aufgrund dessen verlängert wird, muss das Gesundheitsamt im Einzelfall entscheiden.

Gemäß § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Trinkwasserverordnung handelt ordnungswidrig im Sinne des § 73 Abs. 1a Nr. 24 des Infektionsschutzgesetzes, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 17 Abs. 1 eine Trinkwasserleitung oder ein Teilstück nicht oder nicht rechtzeitig entfernt und nicht oder nicht rechtzeitig stilllegt.

Nach § 73 Abs. 2 des Infektionsschutzgesetzes drohen bei einem Verstoß Bußgelder bis zu 25.000 EUR.

Sofern also tatsächlich noch Bleileitungen vorhanden sind, sollte die GdWE daher unverzüglich im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung den Austausch der vorhandenen Rohre sowie die Beauftragung eines Installationsunternehmens beschließen.

Darf ein Beschlussvorschlag negativ formuliert werden, also zum Beispiel: Wer ist dafür, dass (Gegenstand der Abstimmung) nicht (abgewählt, durchgeführt o. Ä.) wird?

Grundsätzlich könnten auch negativ formulierte Beschlüsse gefasst werden. Es empfiehlt sich jedoch nicht, dies zu tun. Zum einen muss die Regelungswirkung eines Beschlusses aus dem Beschlusstext von sich heraus klar und verständlich sein. Bei einem negativ formulierten Beschluss besteht die Gefahr, dass die Regelungswirkung missverständlich ist und dies möglicherweise zu einer erfolgreichen Anfechtbarkeit führen könnte.

Zum anderen wird einem positiven Beschluss, eine bestimmte Maßnahme nicht durchzuführen, in den meisten Fällen hinsichtlich der Regelungswirkung kaum Relevanz zukommen. Besser ist es, einen positiv formulierten Beschlussantrag zur Abstimmung zu stellen, welcher dann möglicherweise abgelehnt wird.

Beschlussvorschläge werden üblicherweise von der Verwaltung unterbreitet. Welche Haftungsrisiken bestehen und wie kann man darauf bereits im Vorfeld reagieren?

Bei Bedenken, ob ein Beschlussvorschlag ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sollte dieser vorab durch einen Rechtsanwalt geprüft werden. Auch könnte die Hausverwaltung bei Unklarheiten auf ein mögliches Anfechtungsrisiko hinweisen.

In keinem Fall sollte sich die Hausverwaltung jedoch von den Eigentümern überreden lassen, Beschlüsse fassen zu lassen, welche mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgreich anfechtbar sind.

Darf eine GdWE einen Rechtsanwalt mit der Geltendmachung ausstehenden Hausgeldes beauftragen, wenn dieser den säumigen Hausgeldschuldner zuvor bereits vertreten hatte?

Gemäß § 43a Abs. 4 BRAO darf der Rechtsanwalt nicht tätig werden, wenn er einen anderen Mandanten in derselben Rechtssache bereits im widerstreitenden Interesse beraten oder vertreten hat. Es geht daher nicht darum, dass die GdWE den Rechtsanwalt nicht beauftragen dürfte, sondern darum, dass der Rechtsanwalt den Auftrag aufgrund einer Interessenskollision aus berufsrechtlichen Gründen nicht annehmen darf.

Der Rechtsanwalt wird daher die Beauftragung durch die GdWE ablehnen.

Wer hat den Hausgeldnachsuss für das Vorjahr zu bezahlen, wenn vor der entsprechenden Beschlussfassung ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat?

Die Abrechnungsspitze ist von demjenigen zu bezahlen, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Für welchen Zeitraum ist die Änderung eines Umlageschlüssels möglich: Nur ab dem Folgejahr oder bereits für das laufende Jahr?

Da eine Änderung des Umlageschlüssels nur für die Zukunft möglich ist und die Anwendung von verschiedenen Umlageschlüsseln innerhalb einer Abrechnungsperiode zu erheblichen Schwierigkeiten führen könnte, sollte die Gültigkeit der Änderung erst für das Folgejahr beschlossen werden.

Dr. Dirk Sütterlin
Rechtsanwalt in München,
beantwortet Ihre Fragen



Auch das noch: Der verschwiegene Todesfall

In einem Fall vor dem KG Berlin wunderten die Vermieter einer Wohnung sich, als sie Ende April 2023 erfuhren, dass der ursprüngliche Mieter bereits 2019 verstorben war, die Wohnung jedoch von seiner langjährigen Partnerin weiterhin bewohnt wurde. Diese hatte sich Mühe gegeben, die Situation unter Verschluss zu halten. So legte sie den Vermietern Anfang April 2023 ein Schreiben vor, das angeblich vom verstorbenen Mieter unterzeichnet war, und beantragte darin die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung an sie. Auch in der Kommunikation per WhatsApp und Telefon hielt sie den Eindruck aufrecht, der ursprüngliche Mieter sei noch am Leben. Die Vermieter kündigten daraufhin ein etwaiges Mietverhältnis aus wichtigem Grund. Die Bewohnerin führte an, dass dies für sie eine

unzumutbare Härte darstelle. Sie sei schwer krank und könne keinen neuen Wohnraum finden. Zudem habe sie bis auf eine Ausnahme stets pünktlich die Miete gezahlt. „Schweigen ist Silber, Offenheit ist Gold“, sagte das KG Berlin (Beschluss v. 20.10.2025, 12 U 52/25) und gab der Räumungsklage statt. Das Verhalten stellte einen Kündigungsgrund dar, das das Vertrauensverhältnis nachhaltig gestört habe. Den Vermietern sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar. Auch der Härteeinwand konnte die Bewohnerin nicht retten. Zwar nahm das Gericht ihre gesundheitliche Situation ernst, doch änderte dies nichts daran, dass sie über Jahre hinweg keine Schritte unternommen hatte, um die Situation zu klären oder sich um eine alternative Wohnmöglichkeit zu bemühen.

Entdecken Sie den KI-Assistenten für die Immobilienverwaltung



Der **CoPilot RE** ist ab sofort in VerwalterPraxis Professional und Gold enthalten.

Ob kurzer Faktencheck, Fragen zum Miet- und WE-Recht, neue gesetzliche Anforderungen oder das Erstellen von Schreiben:

Mit CoPilot RE arbeiten Sie effizienter.

Mit der Fachdatenbank Haufe VerwalterPraxis profitieren Sie außerdem von wichtigen Fachbeiträgen, Arbeitshilfen, Online-Seminaren u.v.m.

Weitere Infos per QR-Code oder unter: haufe.de/copilot-re



Impressum

Der Verwalter-Brief

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

© 2026 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, Frank
Enders, 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 03.04.2026.

Mat.-Nr. 06436-5159