

HAUFE



Der Verwalter-Brief

November 2025

Liebe Leserin,
lieber Leser,



Dr. Oliver Elzer

der Verwalter-Brief startet mit unserem dritten Übersichtsbeitrag zum Verwaltungsbeirat. Er stellt die Verwaltungsbeiräte als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Daneben werden vor allem die die Organisation des Verwaltungsbeirats, seine Versammlungen und seine Beschlussfassungen beschrieben.

In unserem zweiten Beitrag steht die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Mittelpunkt – konkret energetische Verbesserungen der Bausubstanz. Er stellt ein Informationsangebot der Deutschen Energie-Agentur (dena) dar. Dieses will Eigentümergemeinschaften, Energieberatenden und Verwaltungen praxisnahe Hilfestellungen bieten. Bei der Entscheidung des Monats geht es um die für jede Verwaltung wichtige Grundsatzzfrage, ob – und wenn ja in welchen Fällen – von ihr Alternativangebote einzuholen sind.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Dr. Oliver Elzer
Herausgeber

Ihre Verwalterthemen im November

- 3** Meldungen
- 4** Der Verwaltungsbeirat: Praxiswissen – Teil 3
- 6** Energetische Sanierungen in GdWE: Herausforderung und Chance
- 8** Entscheidung des Monats
- 11** FAQ
- 12** Schlusslicht

Meldungen

Vermieter haftet für mangelhaften Winterdienst

Vermieter sind grundsätzlich verpflichtet, Wege auf dem Grundstück während der Wintermonate zu räumen und zu streuen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter nicht (Allein-)Eigentümer des Grundstücks, sondern Mitglied einer GdWE ist. Kommt ein Mieter wegen eines mangelhaft oder nicht ausgeführten Winterdienstes auf dem Grundstück zu Fall, haftet der Vermieter für die Folgen des Sturzes. Diese Haftung besteht auch, wenn die Räum- und Streupflicht an einen externen Dienstleister delegiert wurde. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt. In dem Fall war die Mieterin einer Eigentumswohnung auf einem vereisten Weg, der zum Gemeinschaftseigentum gehört, gestürzt und hatte sich erheblich verletzt. Die Eigentümergemeinschaft hatte den Winterdienst an einen externen Hausmeisterdienst übertragen. Das Landgericht meinte, die Vermieterin habe deshalb nur Kontroll- und Überwachungspflichten gehabt und vermochte hier keinen Verstoß festzustellen. Der BGH sah das anders. Die mietvertragliche Nebenpflicht zur Sicherung von Zugangswegen verbleibt beim Vermieter, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen am Grundstück und unabhängig von der Beauftragung Dritter. Zwar muss der Vermieter nicht persönlich Hand anlegen, sondern kann Dritte mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragen. In diesem Fall verengt sich aber nur die allgemeine deliktsrechtliche Verkehrssicherungspflicht auf Kontroll- und Überwachungspflichten, während die vertragliche Pflicht aus dem Mietvertrag nach Art und Umfang unverändert bleibt. Das Verschulden beauftragter Dienstleister muss sich der Vermieter gemäß § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB zurechnen lassen. (BGH, Urteil v. 6.8.2025, VIII ZR 250/23)

Verkauf der Vermieter-Wohnung kann Eigenbedarf begründen

Eine Eigenbedarfskündigung kann auch dann berechtigt sein, wenn der Vermieter seine eigene Wohnung verkaufen und in die vermietete Wohnung umziehen möchte, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung. Im entschiedenen Fall kündigte der Vermieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung dem Mieter wegen Eigenbedarfs. Er plante, seine ein Stockwerk darüber gelegene Wohnung, in der er bisher wohnte, mit dem Dachgeschoss zu verbinden, umzubauen und zu verkaufen. Für die Dauer der Umbauarbeiten und danach wollte er in die vermietete Wohnung einziehen. Das Landgericht wies die Räumungsklage ab, da es keinen Eigenbedarf, sondern eine Verwertungskündigung sah, deren Voraussetzungen aber nicht vorlägen. Der BGH hob dieses Urteil auf und betonte, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs wirksam sein kann, wenn der Eigennutzungswunsch des Vermieters von ernsthaften, vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist. Die Gerichte müssten den Entschluss des Vermieters zur Selbstnutzung grundsätzlich respektieren. Es sei nicht erforderlich, dass sich die Wohnverhältnisse des Vermieters durch den Umzug wesentlich ändern würden. Auch wenn der Vermieter den Bedarfsgrund selbst herbeigeführt hat, könne Eigenbedarf vorliegen. Zudem stellten die Richter klar, dass es sich nicht um eine Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB handelt, da der Vermieter nicht die vermietete, sondern seine eigene Wohnung verkaufen möchte. Das Landgericht muss nun prüfen, ob Eigenbedarf anzunehmen ist. (BGH, Urteil v. 24.9.2025, VIII ZR 289/23)

Aushandeln ist mehr als Auswählen

Vorformulierte Vertragsklauseln werden nicht allein dadurch zu individuell ausgehandelten Regelungen, dass der Vertragspartner zwischen verschiedenen Varianten wählen kann. Das hat der BGH klargestellt. Entscheidend sei, ob der Verwender den gesetzest Fremden Kerngehalt der Klausel ernsthaft zur Disposition stellt und dem anderen Teil reale Gestaltungsmöglichkeiten einräumt. Im entschiedenen Fall enthielt der Mietvertrag eine Klausel, wonach die Mieterin im Fall des Auszuges vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen anteilige Renovierungskosten trägt (sogenannte Quotenabgeltungsklausel). Eine solche Klausel kann laut BGH nur individualvertraglich vereinbart werden und wäre als Formularvereinbarung unwirksam. Die Parteien stritten darüber, ob die Klausel individuell ausgehandelt war. Die Vermieterseite argumentierte, die Klausel sei individuell vereinbart worden, da die Mieterin zwischen zwei Alternativen habe wählen können – einer niedrigeren Miete bei Übernahme von Schönheitsreparaturen oder einer höheren Miete ohne diese Verpflichtung. Der BGH sah dies anders: Ein bloßes Auswahlrecht aus vorgegebenen Optionen stelle kein Aushandeln dar. Zudem müsse jede Klausel einzeln verhandelt werden; allgemeine Verhandlungen über andere Vertragsbestandteile genügten hierfür nicht. Auch das Angebot eines Gesprächs über den Vertragstext reiche nicht aus, wenn keine konkrete Bereitschaft zur Änderung bestimmter Bedingungen besteht. (BGH, Beschluss v. 8.4.2025, ZVIII ZR 245/22)

Künftige Mietstaffeln zählen nicht als Vormiete

Bei Geltung der Mietpreisbremse darf die Miete in einem neu geschlossenen Mietvertrag maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete), höher, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Das ergibt sich aus § 556e Abs. 1 BGB. War im Vormietverhältnis eine Staffelmiete vereinbart, ist bei der Berechnung der zulässigen Miethöhe nur die zuletzt vom Vormieter geschuldete Nettokaltmiete maßgeblich, nicht jedoch zukünftige Mietstaffeln aus dem Vormietverhältnis, die aufgrund der Beendigung des Mietvertrags nicht mehr wirksam wurden. Das hat der BGH klargestellt. Im entschiedenen Fall betrug die bei Auszug des Vermieters geltende Mietstaffel 713 EUR monatlich. Die Staffelmietvereinbarung sah ab Januar 2019 eine weitere Erhöhung auf 804 EUR vor, diese trat jedoch wegen des Endes des Mietverhältnisses nicht in Kraft. Der neue Mietvertrag enthielt eine Staffelmiete mit einer Anfangsmiete von 713 EUR, die sich ab März 2019 auf 795 EUR erhöhen sollte. Letzteres war wegen Verstoßes gegen § 556e Abs. 1 BGB unwirksam. Die zulässige Miethöhe betrug weiterhin 713 EUR. Der Vermieter konnte eine höhere Miete nicht damit rechtfertigen, dass der Vormieter ab Januar 2019 monatlich 804 EUR hätte zahlen müssen, wenn das Mietverhältnis fortgesetzt worden wäre. Zum Schutz des Mieters können nur tatsächlich wirksame Vereinbarungen aus dem vorherigen Mietverhältnis berücksichtigt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist weder durch den Wortlaut noch durch den Zweck des Gesetzes gedeckt. (BGH, Beschluss v. 8.4.2025, VIII ZR 245/22)

Der Verwaltungsbeirat: Praxiswissen

Teil 3

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 dritte Teil stellt die Verwaltungsbeiräte als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Daneben werden vor allem die Organisation des Verwaltungsbeirats, seine Versammlungen und seine Beschlussfassungen beschrieben.

Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Soweit die Verwaltungsbeiräte für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anstelle des Verwalters gemeinsam handeln, sind sie ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (umstritten ist, ob dies auch dort gilt, wo nicht alle Verwaltungsbeiräte handeln können). Die Verwaltungsbeiräte sind Organ für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- bei der Unterstützung des Verwalters,
- bei der Überwachung des Verwalters,
- bei der Prüfung von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht und
- in den von den Wohnungseigentümern bestimmten Fällen.

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats ist Organ für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,

- wenn er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter vertritt,
- wenn er zur Versammlung der Wohnungseigentümer lädt,
- wenn er die Niederschrift prüft und unterschreibt und
- in den von den Wohnungseigentümern bestimmten Fällen.

Das Gleiche gilt für den Stellvertreter des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats. Bei der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter und für den Beiratsvorsitzenden bedarf es allerdings gemäß § 9b Abs. 2 Fall 2 WEG einer Ermächtigung.

Wissenszurechnung

Sind die Verwaltungsbeiräte als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzusehen, muss diese sich das Wissen der Verwaltungsbeiräte entsprechend § 166 BGB zurechnen lassen. Die Wohnungseigentümer müssen sich im Rahmen der gesetzlichen Rechte und Pflichten der Verwaltungsbeiräte hingegen eine Kenntnis/ein Kennenmüssen der Verwaltungsbeiräte nicht entsprechend §§ 278, 166 BGB zurechnen lassen.

Werden den Verwaltungsbeiräten allerdings Pflichten der Wohnungseigentümer übertragen und werden die Wohnungseigentümer in diesem Pflichtenkreis vertreten, gilt nach §§ 164 ff. BGB anderes.

Organisation des Verwaltungsbeirats

Das Gesetz bestimmt in § 29 Abs. 1 Satz 3 WEG zur Organisation des Verwaltungsbeirats, dass dessen Vorsitzender die Sitzungen einberuft. Hierbei kann es bleiben. Die Wohnungseigentümer können allerdings auch Regelungen für die Organisation des Verwaltungsbeirats vereinbaren oder einen Beschluss fassen.

Vorsitzender und Stellvertreter

Welcher der Verwaltungsbeiräte Vorsitzender und wer Stellvertreter ist, können und sollten die Wohnungseigentümer durch Beschluss bereits bei der Wahl der Verwaltungsbeiräte oder später bestimmen. Der Vorsitzende und sein Stellvertreter sind aus der Mitte des Verwaltungsbeirats zu wählen. Fehlt es hieran, muss der Verwaltungsbeirat durch Mehrheitswahl selbst die Personen bestimmen.

Kommt ein Beschluss des Verwaltungsbeirats nicht zustande, kann auf einer Versammlung um eine Benennung ersucht werden. Kommt auch dort kein Beschluss zustande, kann nach §§ 18 Abs. 2, 44 Abs. 1 Satz 2 WEG im Wege der Beschlussersetzungsklage auf die Benennung eines Vorsitzenden geklagt werden.

Der Vorsitzende hat die Sitzung(en) des Verwaltungsbeirats vorzubereiten. Er muss dazu unter anderem zu den Sitzungen unter Ankündigung einer aussagekräftigen Tagesordnung laden. Ferner leitet der Vorsitzende die Sitzungen des Verwaltungsbeirats und vertritt diesen nach außen. Ist der Vorsitzende verhindert, wird er vom Stellvertreter vertreten.

Versammlungen der Verwaltungsbeiräte

Der Vorsitzende beruft den Verwaltungsbeirat gemäß § 29 Abs. 1 Satz 3 WEG nach Bedarf ein. Wann ein „Bedarf“ besteht, ist Frage des Einzelfalls. Ein Bedarf besteht mindestens einmal im Wirtschaftsjahr, um nämlich den Wirtschaftsplan und die Abrechnung über den Wirtschaftsplan vor ihrer Genehmigung zu prüfen. Ein Bedarf besteht aber auch beispielsweise, um Kostangebote zu prüfen oder gemeinsam zu beraten, ob die Voraussetzungen des § 24 Abs. 3 WEG für die Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer vorliegen.

Weigert sich der Vorsitzende oder ist er verhindert und ist nichts Besonderes bestimmt, ist analog §§ 110 AktG, 24 Abs. 3 WEG sein Stellvertreter, aber auch jeder andere Verwaltungsbeirat berechtigt, den Verwaltungsbeirat einzuberufen. Die anderen Wohnungseigentümer oder der Verwalter sind hingegen nicht berechtigt, den Verwaltungsbeirat einzuberufen.

Möglich sind beispielsweise schriftliche Einladungen, ausreichend ist aber auch eine mündliche Ladung, etwa in einem Telefonat, einer SMS oder eine E-Mail. Ist nichts bestimmt, ist die Ladungsfrist angemessen und unter Berücksichtigung der Interessen der anderen Verwaltungsbeiräte zu wählen. Die Frist darf nicht willkürlich kurz gewählt werden.

Den Ort, an dem der Verwaltungsbeirat zusammenkommt, bestimmt in der Regel der Vorsitzende oder sein Stellvertreter. Der Ort sollte nahe der Wohnungseigentumsanlage liegen. Als Versammlungsstätte kommt jede in Betracht, zum Beispiel die Wohnung des Vorsitzenden. Die Versammlungsstätte sollte „nicht öffentlich“ sein, also gewähren, dass die Angelegenheiten der Wohnungseigentümer nicht allgemeine Verbreitung finden. Das Datum, an dem der Verwaltungsbeirat zusammenkommt, sollte gesetzlich geschützte Feiertage, Schulferien oder beispielsweise Tage mit besonderen Veranstaltungen meiden. Ist nichts bestimmt, sollte die Sitzung nicht vor 18 Uhr an einem Wochentag einberufen werden.

Die Verwaltungsbeiräte müssen nicht physisch zusammenkommen. § 29 WEG spricht – anders als § 23 WEG für die Eigentümerversammlung – nicht von einer „Versammlung“ der Verwaltungsbeiräte, die zwingend als Präsenzversammlung durchgeführt werden muss. Es obliegt deshalb den Verwaltungsbeiräten, über die Form ihrer Zusammenkunft zu entscheiden; sie können sich insbesondere zu einer reinen Online-Konferenz treffen.

Führt der Verwaltungsbeirat Niederschriften, gehören diese zu den Verwaltungsunterlagen und stehen im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Jeder Wohnungseigentümer hat nach § 18 Abs. 4 WEG gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht, die Niederschriften einzusehen.

Beschlussfassung

Da der Verwaltungsbeirat ein Gremium ist, kann er über seine Willensbildung Beschlüsse fassen. Das Gesetz bestimmt weder, welches Stimprinzip für diese Beschlussfassung gilt, noch bestimmt es, welches Quorum erreicht werden muss oder ob eine Beschlussfassung eine Versammlung erfordert. Beschlüsse können in einer Versammlung des Verwaltungsbeirats, aber auch außerhalb einer Versammlung gefasst werden.

Jeder Versammlungsbeschluss bedarf entsprechend § 25 Abs. 1 WEG einer einfachen Mehrheit der Stimmen. Eine Enthaltung gilt nicht als Nein-Stimme. Bei Stimmgleichheit ist anzunehmen, dass ein Beschlussantrag abgelehnt ist. Bei einem Beschluss außerhalb der Versammlung müssen entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG alle Verwaltungsbeiräte mit „Ja“ stimmen. Die Wohnungseigentümer können etwas anderes bestimmen.

Im Verwaltungsbeirat gilt das Kopfstimmrecht – auch dann, wenn für Versammlungen der Wohnungseigentümer ein anderes Stimrechtsprinzip vereinbart ist. Die Wohnungseigentümer können etwas anderes bestimmen. Bei den Abstimmungen hat jeder Verwaltungsbeirat ein Stimmrecht. Bei Abstimmungen, von denen ein Verwaltungsbeirat persönlich betroffen ist, sollte sein Stimmrecht entsprechend § 25 Abs. 4 WEG allerdings ruhen.

Jeder Beschluss muss ordnungsmäßig sein. Verstößt ein Beschluss gegen eine gesetzliche Vorschrift, eine Vereinbarung oder einen Beschluss der Wohnungseigentümer oder ist er auf andere Weise nicht ordnungsmäßig, ist er nichtig. Die Nichtigkeit kann in einem Verfahren gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG geltend gemacht werden.

Rechte der Verwaltungsbeiräte im Verwaltungsbeirat

Jeder Verwaltungsbeirat hat das Recht, zu den Sitzungen des Verwaltungsbeirats geladen zu werden. An den Sitzungen darf er teilnehmen, Anträge stellen, reden und über Beschlussanträge abstimmen. Haben die Wohnungseigentümer nichts bestimmt, besitzt jeder Verwaltungsbeirat das Recht, zum Vorsitzenden oder Stellvertreter des Vorsitzenden gewählt zu werden. War ein Verwaltungsbeirat verhindert, an einer Sitzung teilzunehmen, besitzt er – wird keine Niederschrift geführt – gegen die anderen Verwaltungsbeiräte einen Anspruch, darüber informiert zu werden, welche Punkte auf welche Weise bei der Sitzung behandelt wurden. Bei der Anberaumung einer Sitzung des Verwaltungsbeirats ist auf die Belange der Verwaltungsbeiräte und ihre zeitlichen Möglichkeiten angemessen Rücksicht zu nehmen. Im Einzelfall kann ein Verwaltungsbeirat die Verlegung einer Sitzung verlangen, an der er nicht teilnehmen kann.

Ein Verwaltungsbeirat kann sich nicht von einem Dritten für seine Funktionen vertreten lassen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes bestimmt haben.

Beiratsvertrag

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltungsbeiräte sind befugt, einen Beiratsvertrag zu schließen. Ist dort ein Entgelt für die Verwaltungsbeiräte vereinbart, wird er als Geschäftsbesorgungsvertrag i. S. v. § 675 BGB angesehen.

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.



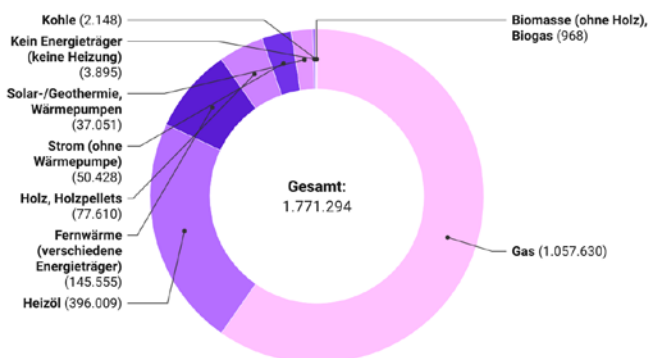
Energetische Sanierungen in GdWE: Herausforderung und Chance

Wie können Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) die Herausforderungen einer energetischen Sanierung erfolgreich meistern? Mit dieser Frage haben sich wohl alle Verwalter, die an Modernisierungsvorhaben beteiligt sind, bereits beschäftigt. Ein neues Informationsangebot der Deutschen Energie-Agentur (dena) unterstützt sie dabei: Es widmet sich dem Thema energetische Modernisierung in GdWE und bietet Eigentümergemeinschaften, Energieberatern und Verwaltungen praxisnahe Hilfestellungen.

GdWE zwischen Potenzial und Herausforderung

Im Gebäudesektor wird rund ein Drittel der gesamten Energie in Deutschland verbraucht. Für die Transformation des Gebäudesektors spielen GdWE daher eine wichtige Rolle. Während 58 Prozent der Wohneinheiten in Deutschland im Eigentum von Privatpersonen stehen, entfallen rund 21 Prozent auf GdWE. 45 Prozent der Eigentümer nutzen ihre Wohnung selbst, 51 Prozent vermieten sie. Wegen unterschiedlicher Interessen ist es oft schwer, sich gemeinsam auf größere Investitionen zu einigen. In Eigentümerversammlungen werden diese unterschiedlichen Interessen sichtbar und führen mitunter zu Konflikten. Gleichzeitig besteht großer Handlungsbedarf, um die notwendigen Veränderungen voranzubringen. Ein Großteil der Bestandsgebäude ist energetisch auf einem schlechten Stand. Ihre Sanierung wäre nicht nur ein entscheidender Schritt hin zu einem klimaneutralen Gebäudesektor, sondern auch ein wirksamer Schutz der Nutzenden vor hohen Energiepreisen und eine Investition in den langfristigen Werterhalt ihrer Immobilie.

WEG: Gebäude nach Heizenergieträgern



Quelle: Zensus (2022)

Dabei sind die Sanierungspotenziale in Deutschland enorm: Nach dem dena-Gebäudereport 2025 wurden die meisten GdWE-Gebäude zwischen 1949 und 1978 errichtet. Bei der Wärmeerzeugung dominieren gerade im Bestand weiterhin fossile Energieträger wie Öl und Gas. Nur 10 Prozent der deutschen Wohngebäude werden mit erneuerbaren Energien wie Biomasse, Wärmepumpen oder Solarthermie beheizt. Für Eigentumswohnungen liegt dieser Wert bei knapp 7 Prozent. Im Neubau haben erneuerbare Energien Konjunktur: Hier wurden 2024 rund 70 Prozent der Wohngebäude mit Wärmepumpen ausgestattet. GdWE heizen dagegen zu 60 Prozent mit Gas und zu 22 Prozent mit Öl.

Besondere Hemmnisse für GdWE

Energetische Modernisierungen in GdWE unterscheiden sich technisch kaum von denen in anderen Eigentumsverhältnissen von Mehrfamilienhäusern. In diesen sind es viel eher die rechtlichen und formalen Besonderheiten, die potenzielle Stolpersteine mit sich bringen. Hinzu kommen finanzielle Hürden und technische Unsicherheiten. Diese erschweren es für viele Eigentümer zusätzlich, bauliche Maßnahmen zu beschließen.

Das Umsetzen einer energetischen Sanierung hängt entscheidend von deren Finanzierung ab. Viele Beteiligte empfinden es als besonders schwierig, dass die Eigentümer unterschiedliche wirtschaftliche Voraussetzungen haben, oft keine passenden Finanzierungsmodelle finden und sich in der komplexen Förderlandschaft nur schwer zurechtfinden. Aus Sicht der GdWE-Verwaltungen erschweren zudem die komplexen Entscheidungsprozesse in Verbindung mit hohem organisatorischem Aufwand die Umsetzung. Hinzu kommen technische Unsicherheiten sowie offene Fragen zu Vergütungsregelungen.

Darüber hinaus bestehen bei den Beteiligten unterschiedliche Vorstellungen über Rollen und Verantwortlichkeiten im Modernisierungsprojekt. In der Praxis gehen die koordinierende Aufgabe der Verwaltung und die beratende Funktion der Energieexperten häufig fließend ineinander über. Für die Arbeit von Verwaltungen oder Verwaltungsbeiräten an der Schnittstelle sind daher grundlegende Kommunikations- und Fachkenntnisse relevant.

Die Rolle der Energieberatung für GdWE

Energieberater stehen vor der Herausforderung, sich auf die spezifischen Gegebenheiten der jeweiligen GdWE einzustellen. Nur wenn möglichst viele Mitglieder die Vorschläge nachvollziehen und unterstützen, können Beschlüsse erfolgreich gefasst werden. Je besser die Beratenden die individuellen Belange der Gemeinschaft kennen, desto gezielter können sie ein tragfähiges und realisierbares Konzept entwickeln. Dabei ist die Verwaltung oft der erste Ansprechpartner. Für ein vollständiges Bild sind häufig zusätzliche Perspektiven erforderlich, etwa von einzelnen Mitgliedern oder dem Verwaltungsbeirat.

Ein zentrales Instrument der Energieberatung ist der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP). Er dient als fundierte Planungsgrundlage und unterstützt GdWE bei der langfristigen Strukturierung ihrer Sanierungsmaßnahmen. Der iSFP liefert detaillierte Informationen zu Investitionskosten, Fördermöglichkeiten und den Auswirkungen auf die Betriebskosten – sowohl für das gesamte Gebäude als auch für die geplanten Maßnahmenpakete.

Für GdWE bietet der iSFP die Möglichkeit, Wirtschaftspläne für die kommenden Jahre zu erstellen, Sonderumlagen frühzeitig zu planen und individuelle Finanzplanungen der Mitglieder abzustimmen. Besonders wertvoll ist eine differenzierte Darstellung der Kosten auf Ebene einzelner Wohneinheiten, etwa für selbstgenutzte oder vermietete Wohnungen. So trägt der iSFP dazu bei, Modernisierungsprojekte transparent, nachvollziehbar und praktikabel zu gestalten sowie die Entscheidungen innerhalb der GdWE fundiert zu unterstützen.

Bedarfsgerechte Finanzierung durch kombinierte Strategien

In jeder GdWE treffen Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen, Interessen, Lebenssituationen und aus unterschiedlichen Altersgruppen Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum. Für Selbstnutzer stehen Wohnkomfort und laufende Kosten im Vordergrund, während Vermieter insbesondere die Wirtschaftlichkeit ihrer Immobilie im Blick haben. Da die meisten GdWE nur über begrenzte Erhaltungsrücklagen verfügen, sind Sonderumlagen häufig erforderlich. Die Höhe der Umlagen berechnet sich nach den Miteigentumsanteilen, sofern kein anderer Verteilungsschlüssel wirksam ist.

Fördermittel können die Finanzierung sinnvoll ergänzen. In der Regel müssen sie allerdings zunächst vorfinanziert werden. Fremdkapital ist für GdWE aus verschiedenen Gründen oft schwer zugänglich. Außerdem empfinden viele Eigentümer die gesamtschuldnerische Haftung als belastend. Besonders bei älteren Eigentümern zeigen sich Banken häufig besonders zurückhaltend oder oftmals werden Kredite gar nicht mehr gewährt.

Aufgrund dieser Herausforderungen können sich Mischfinanzierungen eignen. Dabei werden Sonderumlagen, individuelle Kredite, WEG-Darlehen und gegebenenfalls Rücklagen miteinander kombiniert. Eine solche Lösung setzt eine sorgfältige Planung und fundierte Kenntnisse der verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten voraus. Sie schafft die Grundlage, um Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich umzusetzen und ihre finanzielle Machbarkeit zu sichern.

Herausforderungen und Gestaltungsspielräume bei Verwaltervergütungen

Für WE-Verwaltungen gibt es bislang keine speziellen Förderprogramme, die den zusätzlichen Aufwand für Beratung und Koordination bei energetischen Sanierungen abdecken würden. Solche Leistungen gehen über die Grundvergütung nach § 27 WEG hinaus und müssen derzeit eigenständig getragen werden. Förderungen für Beratungsleistungen sind in der Regel an berufliche Qualifikationen gebunden, nicht an verwaltungsspezifische Leistungen. Die Vergütung für Verwaltungen ist derzeit nicht einheitlich geregelt. So existieren verschiedene Vergütungsmodelle, darunter Sondervergütungen, Projekthonorare oder erweiterte Verwaltervereinbarungen. Für Eigentümergemeinschaften mit ohnehin begrenzten Rücklagen ist es herausfordernd, zusätzliche Verwaltungskosten zu tragen.

Eine mögliche Lösung ist die Einbindung eines Energieberaters, der die berufliche und energetische Beratung übernimmt und dafür Fördermittel erhält. Die administrative Koordination kann dabei als Sonderleistung der WE-Verwaltung abgerechnet werden.

Eine mögliche Lösung ist die Einbindung eines Energieberaters, der die berufliche und energetische Beratung übernimmt und dafür Fördermittel erhält. Die administrative Koordination kann dabei als Sonderleistung der WE-Verwaltung abgerechnet werden.

Energetische Sanierung anstoßen

Geht die WE-Verwaltung das Thema energetische Sanierung frühzeitig und aktiv an, ergeben sich zahlreiche Vorteile. Verwalter können die Mitglieder zu einem frühen Zeitpunkt über erforderliche Maßnahmen, die geschätzten Kosten und Förderoptionen informieren. Dadurch wird das Bewusstsein für den langfristigen Nutzen,

z.B. die geringeren Betriebskosten und die Wertsteigerung der Immobilie, gestärkt.

Gemeinsam mit Fachleuten kann die Verwaltung fundierte Entscheidungsgrundlagen mit ausreichend Vorlauf vorbereiten und bereitstellen. Verschiedene Handlungsoptionen, zeitliche Abläufe und Finanzierungsmöglichkeiten lassen sich gezielt darstellen, sodass die Eigentümer fundiert entscheiden können. Dies schafft Planungssicherheit und reduziert das Risiko überraschender Sonderumlagen.

Eine frühzeitige Ansprache erleichtert ebenfalls die Organisation und sorgt für effiziente Entscheidungsprozesse: Die Verwaltung kann Abstimmungen vorbereiten, Angebote einholen und die Projektkoordination strukturieren. Eine sachliche und gut vorbereitete Präsentation der Maßnahmen fördert zudem die Akzeptanz innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Zudem stellt ein proaktives Vorgehen der Verwaltung sicher, dass Fördermittel ausgeschöpft und gesetzliche Vorgaben erfüllt werden. Dadurch unterstützen Verwalter die GdWE dabei, energetische Sanierungsprojekte effizient, transparent und gemeinschaftlich umzusetzen.

Der neue WEG-Praxisguide des Gebäudeforums klimaneutral

Energetische Sanierungen gehören mitunter zu den anspruchsvollsten Aufgaben in der WE-Verwaltung. Sie erfordern Fachkenntnis, Koordination und ein ausgewogenes Kommunikationsgeschick. Wenn Verwaltungen diese Prozesse aktiv begleiten, können sie ihre Rolle als kompetente und vertrauenswürdige Partner der Eigentümergemeinschaft festigen und maßgeblich zum Gelingen von Modernisierungen beitragen.

Mit dem WEG-Praxisguide stellt das Gebäudeforum klimaneutral ein umfangreiches Angebot an Informationen und Arbeitshilfen bereit, das Verwaltungen bei energetischen Sanierungen unterstützt. Enthalten sind praxisorientierte Checklisten, Factsheets, Präsentationen und Vorlagen für wichtige Schritte im Modernisierungsprozess. Die Materialien sind übersichtlich aufgebaut, leicht verständlich und frei zugänglich verfügbar – ideal für erfahrene Verwalter ebenso wie für Berufsanfänger und Quereinsteiger.

Der WEG-Praxisguide entstand im Rahmen des dena-Projekts „Energetische Modernisierungen in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs)“, gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE). Ab November 2025 ist das Angebot online abrufbar unter: www.gebäudeforum.de/weg-praxisguide/

Martin Fischer

Der Autor erarbeitet als Teamleiter bei der dena mit seinem Team fachliche Impulse und praxisorientierte Handlungsempfehlungen, um die Transformation des Gebäudesektors hin zur Klimaneutralität aktiv mitzugestalten.



Entscheidung des Monats Angebot oder nicht?

Liebe Leserin,
lieber Leser,

wer wüsste es besser als Sie: Nach ganz überwiegender Meinung des Schrifttums und einhelliger Rechtsprechung sind vor einem Vertragsschluss grundsätzlich mehrere Angebote einzuholen. Jeder meinte, sich hierfür auch auf den BGH stützen zu können. Denn bei ihm heißt es beispielsweise zum Verwalter, bei dessen Neubestellung sei es regelmäßig geboten, Alternativangebote einzuholen. So sicher scheint es aber gar nicht zu sein! Denn in unserer Entscheidung des Monats heißt es jetzt, diese Frage sei „höchststrichterlich nicht geklärt“! Und dabei bleibt es nicht. Denn es gibt weitere Aufschlüsse. Denn der BGH klärt, dass vor der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts keine Alternativangebote anderer Rechtsanwälte vorliegen müssen – selbst dann, wenn eine Vergütungsvereinbarung geschlossen werden soll. Entsprechendes gilt bei der Beauftragung von Gutachtern. Es darf mit Spannung darauf gewartet werden, ob damit allgemein mit dem Dogma „Angebot“ Schluss ist oder es nur um bestimmte Verträge geht. Die Thematik ist für die Verwaltungen eine ungemein praktische Frage. Eine klare Antwort auf alle Fragen steht aber noch aus. Was bereits jetzt klar ist, wollen wir Ihnen sofort näher darstellen. Wir stellen die BGH-Entscheidung wegen ihrer vielen praxisnahen Hinweise daher auch sehr umfassend dar.

Herzlichst Ihr

Dr. Oliver Elzer

Notwendigkeit eines Angebots: Jedenfalls nicht bei Rechtsanwälten und Sachverständigen!

Bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen keine Alternativangebote anderer Rechtsanwälte vorliegen; dies gilt auch dann, wenn der Abschluss einer Vergütungsvereinbarung beabsichtigt ist. Entsprechendes gilt bei der Beauftragung von Sachverständigen.

Es steht im Ermessen der Wohnungseigentümer, im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine von der Verwaltung ohne Beschluss veranlasste Maßnahme zu genehmigen. Eine derartige Genehmigung ist jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

BGH, Urteil v. 18.7.2025, V ZR 76/24

Der Fall

Wohnungseigentümerin K errichtet als Bauträgerin eine Wohnungseigentumsanlage. Vor dem Hintergrund der im Oktober 2021 drohenden Verjährung der möglichen Ansprüche gegen K beauftragt die Verwaltung im Frühjahr 2021 im Namen der GdWE insgesamt drei Sachverständige mit der Begutachtung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Sachverständigen stellen Baumängel fest, beziffern den Beseitigungsaufwand mit 469.271,38 EUR und berechnen für ihre Gutachten 49.927,74 EUR. Außerdem beauftragt die Verwaltung namens der GdWE eine Rechtsanwaltskanzlei Z. Eine Willensbildung der Wohnungseigentümer geht den Auftragserteilungen jeweils nicht voraus.

In einer Versammlung im Juli 2021 wird zu TOP 6 dann u. a. beschlossen, die Einschaltung und Vergütung der Sachverständigen sowie die bisherigen Kosten der Z zu „genehmigen“. Unter einem TOP 7d wird außerdem beschlossen, die Z jetzt zu beauftragen,

gegenüber der K außergerichtlich und notfalls gerichtlich einen Anspruch auf Kostenvorschuss zur Beseitigung der sich aus den Gutachten ergebenden Mängel geltend zu machen. Unter TOP 8 wird die Verwaltung u. a. ermächtigt, mit Z eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, deren Stundensätze 300 EUR netto je Anwaltsstunde und 150 EUR netto je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürfen.

Dagegen wendet sich K. Das AG weist ihre Anfechtungsklage ab. Auf ihre Berufung erklärt das LG den Beschluss zu TOP 6 in dem genannten Umfang und die Beschlüsse zu TOP 7d und 8 insgesamt für ungültig. Es meint, die unter TOP 6 beschlossene Genehmigung widerspreche einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Die Genehmigung könne allenfalls bewirken, dass die Verwaltung von einer etwaigen Haftung befreit werde. Ohne eingehende Prüfung könne das derzeit aber nicht beurteilt werden. Die unter TOP 7d beschlossene Beauftragung sei für ungültig zu erklären, weil es keine Alternativangebote gegeben habe. Eine Ausnahme ergebe sich weder aufgrund der Vorarbeiten der Z noch wegen der drohenden Verjährung. Da es keine Alternativangebote gegeben habe, könne auch der Beschluss zu TOP 8 keinen Bestand haben.

Das Problem

Im Fall geht es erstens um die Frage, ob die Wohnungseigentümer berechtigt waren, einen Vertragsschluss, zu dem die Verwaltung im Innenverhältnis weder nach § 27 WEG noch nach einer Vereinbarung befugt war, zu „genehmigen“. Und zweitens geht es um die Frage, ob – und wenn ja, wann – von der GdWE vor einem Vertragsschluss ein Angebot einzuholen ist.

So hat der BGH entschieden

1. Das Ergebnis

Der BGH meint, jedenfalls vor Abschluss eines Anwaltsvertrags müsse die GdWE keine Alternativangebote einholen, selbst dann nicht, wenn der Abschluss einer Vergütungsvereinbarung beabsichtigt sei. Entsprechendes gelte bei der Beauftragung von Sachverständigen. Ferner ist der BGH der Ansicht, es gebe ein Ermessen, eine von der Verwaltung ohne Beschluss veranlasste Maßnahme zu genehmigen. Eine derartige Genehmigung sei jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche.

2. Die Beschlüsse zu TOP 7d und TOP 8

2.1 Das Ergebnis

Mit der vom LG gegebenen Begründung könnten die zu TOP 7d und TOP 8 gefassten Beschlüsse (Beauftragung der Z bzw. Abschluss einer Vergütungsvereinbarung) nicht für ungültig erklärt werden.

2.2 Kein Problem in der getrennten Beschlussfassung

Zutreffend sehe das LG darin, dass in dem Beschluss zu TOP 7d nur über die grundsätzliche Beauftragung der Z und nicht zugleich über die abzuschließende Vergütungsvereinbarung beschlossen worden sei, keinen Widerspruch zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Eine getrennte Beschlussfassung über die Beauftragung und die Vergütungsvereinbarung sei jedenfalls dann nicht zu beanstanden, wenn die Wohnungseigentümer beide Beschlüsse – wie hier – in derselben Versammlung erörterten und fassten.

2.3. Alternativangebote waren unnötig!

Rechtsfehlerhaft sei hingegen die LG-Annahme, es hätten vor der Beschlussfassung Alternativangebote eingeholt werden müssen. Inwiefern vor einer Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen Alternativangebote vorgelegt werden müssten, sei höchststrichtrich nicht geklärt. In der Instanzrechtsprechung und der Literatur werde dies im Grundsatz zwar überwiegend bejaht. Der Senat habe sich dazu aber nur im Zusammenhang mit der Bestellung des Verwalters und in prozessualen Sonderkonstellationen geäußert. Dass allgemein eine Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten bestehe, gehe aus diesen Entscheidungen nicht hervor. Jedenfalls bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssten keine Alternativangebote vorliegen; dies gelte auch dann, wenn der Abschluss einer Vergütungsvereinbarung beabsichtigt sei. Zweck von Alternativangeboten sei es, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Können Alternativangebote dieses Ziel nicht erreichen, könne es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, auf ihre Einholung zu verzichten. Alternativangebote anderer Rechtsanwälte wären aber gar nicht dazu geeignet, den Wohnungseigentümern „einen grundlegenden Erkenntnisgewinn in Bezug auf die Stärken und Schwächen“ der Rechtsanwälte zu vermitteln. Zum einen ermöglichten Alternativangebote keinen aussagekräftigen Preisvergleich. Rechneten die Rechtsanwälte „nach den ge-

setzlichen Honorartabellen“ ab (= nach dem RVG), werde zwischen ihren Angeboten kein Preisunterschied bestehen und es könne davon ausgegangen werden, dass ihr Honorar üblicher Vergütung entspreche. Außerdem stehe mit dem Angebot eines Rechtsanwalts kein Endbetrag für die Vergütung fest. Der Endpreis sei vielmehr abhängig von Faktoren, die der beauftragte Rechtsanwalt nur begrenzt beeinflussen könne.

Ähnlich verhalte es sich, wenn die rechtsanwaltliche Tätigkeit nach Stundensätzen abgerechnet werden solle. Denn entscheidend sei nicht nur die Vergütungshöhe pro Stunde, sondern vor allem die Anzahl der geleisteten Stunden, die letztlich in Rechnung gestellt würden. Das endgültige Rechtsanwalts Honorar lasse sich deshalb vorab nicht in einer Weise verlässlich beziffern, die einen tragfähigen Vergleich verschiedener Kanzleien zuließe. Aufgrund der Vielzahl von Faktoren, die die Vergütung beeinflussten, könne auch nicht von vorneherein beurteilt werden, ob eine Abrechnung nach Stundensätzen oder nach der gesetzlichen Vergütung günstiger wäre. Vor allem aber sei die Höhe des Honorars weder der einzige noch der wichtigste Gesichtspunkt für die Auswahl des Rechtsanwalts. Entscheidend sei insbesondere, ob der in Aussicht genommene Rechtsanwalt seiner Aufgabe gerecht werde. In der Regel versetzten Konkurrenzangebote die Wohnungseigentümer aber nicht in die Lage, die Qualität der jeweiligen Leistungen der Rechtsanwälte zu vergleichen. Im Übrigen komme neben der fachlichen Qualifikation der persönlichen (Vertrauens-)Beziehung zwischen Mandanten und Rechtsanwalt besondere Bedeutung zu, die durch einen Angebotsvergleich nicht abgebildet werden könne.

2.4. Die Entscheidung erweise sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig

Dass Z für die Aufgabe fachlich geeignet sei, sei unstrittig. K rüge ferner erfolglos, dass die Ermächtigung zum Abschluss einer Vergütungsvereinbarung, deren Stundensätze 300 EUR netto je Anwaltsstunde und 150 EUR netto je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürften, sich als unwirtschaftlich erweise.

Die Wohnungseigentümer müssten zwar das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Sie seien aber dennoch berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen. Die Wohnungseigentümer seien also nicht gehalten, die Verwaltung auf eine „günstigere“ Vergütungsvereinbarung zu beschränken, wenn sie sich von der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei ein der Vergütung entsprechendes hohes Engagement sowie eine besonders kompetente Leistung versprochen. Auch der Umstand, dass die Rechtsanwaltskosten im Obsiegensfall nur bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren erstattet werden und etwaige Mehrkosten von der GdWE getragen werden müssten, stehe dem Abschluss einer Vereinbarung auf Stundenhonorarbasis nicht von vorneherein entgegen. Im vorliegenden Fall liege die Vergütung der Z in Anbetracht der besonders gelagerten Gesamtumstände innerhalb der Grenzen des Entscheidungsermessens der Wohnungseigentümer. Aus denselben Gründen halte es sich noch im Rahmen des gegebenen Entscheidungsspielraums, dass die Verwaltung zu der Vereinbarung einer besonderen Vergütung der Sekretariatsstunden ermächtigt worden sei.

3. Der Beschluss zu TOP 6

3.1 Das Ergebnis

Auch die zu TOP 6 beschlossene Genehmigung könne mit der LG-Begründung nicht für ungültig erklärt werden.

3.2 Der Ausgangspunkt

Richtig sei, dass seit dem 1.12.2020 das Handeln der Verwaltung wegen § 9b Abs. 1 WEG nicht genehmigt werden müsse. Die GdWE werde – unabhängig von etwaigen Beschränkungen im Innenverhältnis – aufgrund der in ihrem Namen erfolgten Vertragsabschlüsse wirksam berechtigt und verpflichtet.

3.3 Der Fehler

Rechtsfehlerhaft bejahe das LG jedoch einen Verstoß gegen die ordnungsmäßige Verwaltung nach den für einen Entlastungsbeschluss geltenden Grundsätzen.

Selbst wenn die LG-Prämisse, der Genehmigungsbeschluss unterliege denselben Anforderungen wie ein Beschluss zur Entlastung, als richtig unterstellt werde, seien jedenfalls die weiteren Ausführungen zu beanstanden. Richtig sei, dass eine Entlastung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kämen und kein Grund dafür ersichtlich sei, auf diese Ansprüche zu verzichten. Die LG-Annahme, eine derartige Konstellation liege schon dann vor, wenn nicht offensichtlich sei und ohne vorherige eingehende Prüfung nicht eindeutig beurteilt werden könne, ob die Verwaltung zu einer Beauftragung ohne Beschlussfassung im Innenverhältnis berechtigt gewesen sei, weiche jedoch von diesem Obersatz ab. Für einen Schadensersatzanspruch müssten konkrete Tatsachen festgestellt sein, die sein Bestehen nahelegten.

3.4 Die Entscheidung erweise sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig

Es sei grundsätzlich nicht zu beanstanden, eine von der Verwaltung ohne Beschluss veranlasste Maßnahme zu genehmigen. Zweifelhaft sei, ob eine solche Genehmigung einen Verzicht auf (erkennbare) Ansprüche gegen die Verwaltung darstelle. Jedenfalls wirke sich die Genehmigung nicht nur gegenüber der Verwaltung, sondern auch im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer aus. Durch eine Genehmigung werde schließlich die interne Willensbildung nachgeholt. Dafür gebe es selbst dann ein Bedürfnis, wenn die Verwaltung zu der Auftragserteilung berechtigt gewesen sei: In Grenzfällen könne die Reichweite ihrer Kompetenzen unklar sein. Abgesehen davon stehe es der Versammlung ohnehin frei, Entscheidungen an sich zu ziehen. Eine Genehmigung sei jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Dies treffe im Fall zu, denn die Beauftragung der Sachverständigen sowie der Z habe sich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gehalten. Angesichts der drohenden Verjährung sei die Auftragserteilung zur Begutachtung der Mängel und zur Vorbereitung der Geltendmachung von Ansprüchen angezeigt und sinnvoll gewesen. Weitere Angebote hätten, wie ausgeführt, vor der Beauftragung der Z nicht eingeholt werden müssen. Entsprechendes gelte bei der Beauftragung von Sachverständigen. Auch insoweit könnte die Einholung von Alternativangeboten nicht den Zweck erfüllen, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen.

Das bedeutet für Sie

1. Notwendigkeit, Angebote einzuholen

Der BGH klärt, dass vor dem Abschluss eines Anwaltsvertrags und ebenso vor der Beauftragung eines Sachverständigen keine Alternativangebote eingeholt werden müssen. Ob dies auch für andere Verträge gilt, lässt er noch offen.

2. Trennung zwischen Können und Dürfen

Die Entscheidung zeigt, dass jede Verwaltung zwischen „Können“ (= der Möglichkeit, die GdWE zu vertreten) und „Dürfen“ (= dem Innenverhältnis und der Frage, ob eine Vertretung gewollt ist) unterscheiden muss. Ferner zeigt sie, dass die Verwaltung die Verträge, die sie namens der GdWE, aber ohne Kenntnis und Beteiligung der Wohnungseigentümer wirksam geschlossen hat, von den Wohnungseigentümern „genehmigen“ lassen kann.

Besser als eine Genehmigung ist eine klare und transparente Regelung, welche Befugnisse die Verwaltung im Innenverhältnis besitzt. Hierzu sind in jeder Wohnungseigentumsanlage – in jeder! – Beschlüsse nach § 27 Abs. 2 WEG zu fassen. Sind diese bestimmt und klar, kann keiner Verwaltung etwas passieren und eine Haftung für Vertragsschlüsse ist grundsätzlich fernliegend.

3. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

Verwaltungen müssen wissen, dass

- jedenfalls vor dem Abschluss eines Anwaltsvertrags und ebenso vor der Beauftragung eines Sachverständigen keine Alternativangebote eingeholt werden müssen, aber können;
- zwischen „Können“ (= der Vertretung der GdWE) und „Dürfen“ (= der Geschäftsführung im Verhältnis zur GdWE) zu unterscheiden ist und es möglich ist, dass es an einem „Dürfen“ fehlt;
- die Wohnungseigentümer ein „Können“, bei dem es an einem „Dürfen“ gefehlt hatte, „genehmigen“ können, jedenfalls dann, wenn der entsprechende Vertragsschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht.

Kann eine Verwaltung die beschlossenen Hausgeldvorschüsse einziehen, obwohl ein Eigentümer gegen den entsprechenden Beschluss geklagt hatte?

Die Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung. Erst ein rechtskräftiges Urteil, mit dem der Beschluss über die aktuellen Vorschüsse (Hausgeld) für ungültig erklärt wurde, führt rückwirkend zum Wegfall des betreffenden Beschlusses. Wenn die GdWE allerdings für das Vorjahr einen Beschluss mit Fortgeltungsklausel beschlossen hatte, kann ggf. aus diesem Beschluss weiter Hausgeld eingezogen werden.

Ist es zulässig, in zwei aufeinander folgenden Eigentümerversammlungen Tagesordnungspunkte abzuhandeln, die den gleichen Gegenstand haben? Was passiert, wenn einer dieser Beschlüsse angefochten wird und über die Klage noch nicht entschieden wurde?

Ein inhaltsgleicher Zweitbeschluss ist zumindest dann zulässig, wenn der erste Beschluss mögliche formelle Fehler (Verstoß gegen Ladungsfrist oder gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit) aufweist, die vorsorglich geheilt werden sollen. Wenn das Gericht korrekt vorgeht, wird zuerst über den Zeitbeschluss verhandelt und entschieden sowie das Verfahren gegen den inhaltsgleichen Erstbeschluss solange ausgesetzt (vgl. LG Hamburg, ZMR 2012, 733; LG München I, ZMR 2014, 479; falsch LG Stuttgart, ZMR 2013, 564 mit abl. Anm. Greiner, ZMR 2013, 484).

Was passiert, wenn eine Verwaltung vergisst, einen Beschluss zu verkünden? Kann die Verkündung dann in der Niederschrift nachgeholt werden?

Im Protokoll kann die konstitutive Verkündung nicht nachgeholt werden. Ein Wohnungseigentümer kann aber eine Beschlussfeststellungsklage erheben mit der Begründung, dass alle Voraussetzungen für eine positive Beschlussverkündung vorlagen. Streitgegenstand der reinen Beschlussfeststellungsklage ist das Ergebnis der richtigen Bewertung des Abstimmungsvorgangs der Eigentümer. Im Gegensatz zur Beschlussersetzungsklage soll das Gericht hier nicht konstitutiv den Inhalt des Beschlusses gestalten, sondern nur den letzten noch fehlenden Teil des bisherigen Beschlusstextes quasi hinzufügen, nämlich die komplett fehlende – auch nicht konkludent erfolgte – Verkündung.

Wurde falsch verkündet, kommt eine Beschlussergebnisberichtigungsklage in Betracht. Wird bei einer solchen Klage beantragt, das wirksame (!) Zustandekommen eines (anders verkündeten) Beschlusses gerichtlich festzustellen, so ist auch zu prüfen, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche. Bei der Entscheidung über eine solche Gestaltungsklage, mit der bei fehlender oder bei fehlerhafter Verkündung des Ergebnisses eines Beschlusses der wahre Beschlussinhalt geklärt werden soll, hat das Gericht einredeweise geltend gemachte Beschlussmängel zu prüfen.

Was passiert, wenn Anträge nachträglich außerhalb der gesetzlichen Einladungsfrist gestellt und dann mit Zustimmung der Anwesenden beschlossen werden? Können Eigentümer, die von den Nachträgen erst aus der Niederschrift erfahren, die Beschlüsse allein schon deswegen erfolgreich anfechten?

Es liegt ein Ladungsmangel vor. Dessen Kausalität wird vom Gesetz vermutet. Richtigerweise ist vom anfechtenden Eigentümer zu fordern, dass er darlegt, was er bei formell korrekter Ladung auf der Versammlung an Argumenten vorgebracht hätte (vgl. allgemein zur Kausalität bei Ladungsfehlern, Greiner Wohnungseigentums-

recht, 5. Auflage, § 7, Rn. 57, 58). Dann muss die GdWE darlegen und beweisen, dass er damit nicht durchgekommen wäre, d.h. dass in jedem Fall die (ggf. geringere) Mehrheit für den Beschluss gestimmt hätte. Selbst ein eindeutiges Abstimmungsergebnis stellt für sich allein keine Widerlegung der Kausalitätsvermutung dar.

Was müssen Verwaltungen unternehmen, wenn eine GdWE von einem Wohnungseigentümer verklagt wird? Bis wann müssen sie die Wohnungseigentümer informiert haben?

Gemäß § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG sind die Wohnungseigentümer unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, von der Klagezustellung an den Verwalter als Organ der GdWE zu unterrichten. Damit bekommen die Eigentümer die Möglichkeit, sich ggf. als Nebenintervenienten am Prozess zu beteiligen. Wie der Verwalter informiert, liegt in seinem Ermessen. Das Einstellen der Information im Online-Portal reicht aus.

Ist es vor Gericht notwendig, dass eine Verwaltung eine Eigentümerliste vorlegen kann?

Das ist nur bis 30.11.2020 notwendig gewesen, da im Anfechtungsverfahren die übrigen Eigentümer auf Beklagtenseite standen. Heute ist Beklagte die GdWE als rechtsfähiges Subjekt (vgl. § 9a Abs. 1 WEG).

Wie gehen Verwalter damit um, wenn Wohnungseigentümer Beschlüsse fassen wollen, die offensichtlich erfolgreich angefochten werden können? Kann sich ein Verwalter dadurch der Haftung entziehen, dass er ausdrücklich Bedenken anmeldet und das protokolliert oder muss er sich der Beschlussfassung sogar verweigern?

Der Verwalter ist nicht der „Schiedsrichter“ oder „Vormund/Betreuer“ der Wohnungseigentümer. Wenn die Eigentümer nach Information und Aufklärung durch den Verwalter – dazu ist er verpflichtet (vgl. Riecke, WuM 2020, 543 ff.) – rechtswidrig beschließen wollen (sog. Zitterbeschluss), darf der Verwalter sie nicht daran hindern. Wenn er nicht verkünden möchte, könnte er im Extremfall den „Rädelsführer“ zum Versammlungsleiter per spontanem Geschäftsordnungsbeschluss für diesen TOP bestimmen lassen.

Dr. Olaf Riecke
Rechtsanwalt und Autor zahlreicher
Fachpublikationen im Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Auch das noch: 1 von 5 Sternen

Eine unschmeichelhafte Google-Bewertung war der Streitpunkt in einem Fall, den das AG Dortmund auf dem Tisch hatte. Der Ex-Mieter einer Wohnung hatte die Hausverwaltung online mit nur einem von fünf Sternen bewertet und dazu geschrieben: „Sehr schlechte Wohnungsgesellschaft! Sie stellen überzogene Rechnungen und ich muss in den Rechtsstreit, um meine Kaution zurückzuerlangen. Nie wieder!“ Der Verwaltung passte das nicht und sie forderte die Löschung und Untersagung jeglicher künftiger Kritik. Sie selbst stehe mit dem Mieter in keinerlei vertraglicher Beziehung. Zudem sei sie keine Wohnungsgesellschaft und Rechnungen stelle sie dem Mieter auch keine. Die Rezension sei zudem unzutreffend und geschäftsschädigend. „So ganz unbeteiligt ist die Verwalterin ja nicht“,

sagte das Gericht und wies die Klage ab (Urteil v. 28.2.2025, 436 C 7614/24). Zwar sei die Verwalterin nicht Vertragspartnerin des Mieters, habe aber im Hinblick auf die Nebenkostenabrechnungen und der Kaution „leistungsbezogenen Kontakt“ gehabt. Die Kritik sei eine zulässige Meinungsäußerung – überspitzt und polemisch zwar, aber nicht rechtswidrig. Auch der Begriff „Wohnungsgesellschaft“ ließ den Richter kalt. Das sei nun mal ein Sammelbegriff für alles, was mit Wohnungen zu tun habe. Und überhaupt: Solange keine erwiesenen Unwahrheiten verbreitet werden, wiege das Recht auf freie Meinungsäußerung schwerer als der Wunsch nach einem makellosen Online-Auftritt. So gab das Gericht dem Mieter grünes Licht, auch künftig Sternchen und scharfe Worte zu verteilen.

Standpunkt

... Digitalisierung als Selbstzweck?

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein

Im Allgemeinen wird die Digitalisierung der Verwaltung als Symbol des technischen Fortschritts und der Bürgerfreundlichkeit gefeiert. Statt langen Wartens auf den zumeist wenig einladenden Korridoren von Verwaltungsgebäuden soll in der schönen, neuen Digitalwelt jeder Bürger Behörden-„gänge“ wann und wo er will – auch von zu Hause aus – bequem erledigen. Da scheint es doch eine erfreuliche Nachricht zu sein, dass der Gesetzgeber auch das Immobiliengeschäft solchermaßen revolutionieren will. Mit einem Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigung von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare soll die Abwicklung von Immobiliengeschäften auf den digitalen Stand der Zeit gebracht werden. Gerade der tatsächliche Stand der Digitalisierung in der Justiz lässt hier indessen Skepsis angeraten erscheinen. Denn die elektronische Akte hat nicht nur in der Praxis des Autors dieser Zeilen zu einer deutlichen Verlangsamung der Aktenbearbeitung und somit für den Rechtssuchenden zu einer Verlängerung der Prozesse geführt. Lange Wartezeiten beim Öffnen der vorgegebenen Muster, überflüssige Zwischenschritte und eine alles andere als selbsterklärende Bedienung fordern ihren Tribut, ganz abgesehen von zusätzlichen Fehlerquellen. So musste der Verfasser dieser Zeilen die Verkündung dreier vollständig abgefasster Urteile verschieben, weil die anstelle der Unterschrift stehende Signierung aus unerfindlichen Gründen nicht mehr funktionierte. Gerade dem mit hohen Werten handelnden Immobilienmarkt sollten solche Verzögerungen erspart bleiben. Besser eine spätere als eine mit groben Fehlern behaftete Umstellung auf eine elektronische Aktenführung der Immobiliengeschäfte. Denn die Digitalisierung ist kein Selbstzweck.



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 11.12.2025.

Mat.-Nr. 06436-5156