

HAUFE

Der Verwalter-Brief

Oktober 2025



Dr. Oliver Elzer

Liebe Leserin,
lieber Leser,

in der Oktober-Ausgabe des Verwalter-Briefs fahren wir mit dem 2. Teil unserer Beitragsreihe zum Verwaltungsbeirat fort und verschaffen Ihnen einen Überblick über die Rechte in Pflichten der Beiratsmitglieder.

Mitte Oktober erfolgt mit dem Live-Gang des KI-Assistenten Haufe CoPilot RE ein bedeutender Schritt bei der Weiterentwicklung der Online-Fachdatenbanken von Haufe. Chefredakteur Lars Haller stellt Ihnen den KI-Assistenten vor.

Die Entscheidung des Monats behandelt die Frage, ob auch Gemeinden als juristische Personen des öffentlichen Rechts zum Verwaltungsbeirat bestellt werden können.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Dr. Oliver Elzer
Herausgeber

Ihre Verwalterthemen im Oktober

- 3** Meldungen
- 4** Der Verwaltungsbeirat: Praxiswissen - Teil 2
- 6** Effizienzsteigerung mit dem CoPilot RE
- 8** Entscheidung des Monats
- 11** FAQ
- 12** Schlusslicht

Meldungen

GdWE darf Anwalt ohne Vergleichsangebote beauftragen

Wohnungseigentümergeinschaften müssen vor der Beauftragung eines Rechtsanwalts oder eines Gutachters keine Alternativangebote einholen. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte die Verwalterin ohne Beschluss der Eigentümerversammlung eine Anwaltskanzlei sowie Gutachter zur Klärung von Baumängeln beauftragt. Später genehmigten die Wohnungseigentümer diese Maßnahmen nachträglich. Das Landgericht erklärte den Genehmigungsbeschluss für ungültig, da keine Alternativangebote eingeholt worden seien.

Zu Unrecht, befand der BGH. Zwar nehmen die Instanzgerichte überwiegend an, dass vor einer Auftragsvergabe generell mehrere Alternativangebote eingeholt werden müssen. Ob dem allgemein zu folgen ist, hat der BGH bislang nicht entschieden und lässt dies auch weiterhin offen.

Jedenfalls bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen keine Alternativangebote anderer Anwälte vorliegen; dies selbst dann nicht, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist. Der Zweck von Vergleichsangeboten – nämlich die Darstellung von Stärken und Schwächen verschiedener Anbieter – könne bei Rechtsanwältinnen nicht erfüllt werden. Die Vergütung hänge von vielen Faktoren ab, die sich im Voraus kaum vergleichen ließen. Auch bei Gutachtern sei es zulässig, auf Vergleichsangebote zu verzichten, da deren Qualität schwer objektiv bewertbar sei.

Zudem stellt der BGH in dem Urteil klar: Die Genehmigung einer vom Verwalter ohne Beschluss veranlassten Maßnahme ist jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Das war hier der Fall.

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

Bauliche Veränderung setzt keinen Substanzeingriff voraus

Eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG setzt nicht zwingend einen Substanzeingriff voraus. Auch dauerhafte Maßnahmen, die das optische Erscheinungsbild einer Wohnanlage wesentlich verändern, können darunterfallen, wie der BGH in einem aktuellen Urteil betont.

Im entschiedenen Fall hatte ein Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der anderen Eigentümer eine Solaranlage aus neun Solarplatten an seinem Balkon angebracht. Ob die Anlage an der Brüstung oder einem auf dem Balkon aufgestellten Gestell montiert war, blieb ungeklärt, ebenso wie der Zeitpunkt der Errichtung. Die Solaranlage hob sich erheblich vom Erscheinungsbild der übrigen Balkone ab. Der Eigentümer muss die Solaranlage entfernen, unabhängig davon, wann und wie diese angebracht wurde. Nach der Rechtslage seit der WEG-Reform bedarf jede bauliche Veränderung eines vorherigen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft; dies gilt auch für Maßnahmen, auf die ein Wohnungseigentümer einen Anspruch hat. Die Anlage ist schon deshalb als bauliche Veränderung einzuordnen, weil sie das Erscheinungsbild der Anlage dauerhaft verändert. Da die erforderliche Zustimmung fehlt, liegt eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung vor, die gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB beseitigt werden muss.

Auch unter der alten Rechtslage (§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG aF) wäre die Maßnahme unzulässig gewesen, da sie zu einem Nachteil für andere Wohnungseigentümer führte und deren Zustimmung fehlte. Entscheidend ist hier wie dort nicht ein Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums, sondern ob eine erhebliche optische Beeinträchtigung vorliegt. (BGH, Urteil v. 18.7.2025, V ZR 29/24)

Kein selbständiges Beweisverfahren zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Vermieter können nicht im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens die ortsübliche Vergleichsmiete oder einzelne Wohnwertmerkmale feststellen lassen. Dies widerspricht den Schutzmechanismen des gesetzlich geregelten Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter einer Wohnung ein Mieterhöhungsverlangen gestellt, dem der Mieter nicht zustimmte. Daraufhin wollte der Vermieter durch ein selbständiges Beweisverfahren die wohnwerterhöhenden Merkmale der Wohnung klären lassen. Amts- und Landgericht lehnten den Antrag ab.

Der BGH bestätigt dies und betont, dass das in §§ 558 ff. BGB geregelte Mieterhöhungsverfahren mit den dort vorgesehenen Fristen abschließend ausgestaltet ist und den Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern gewährleistet. Für die Ermittlung von Wohnwertmerkmalen oder der ortsüblichen Vergleichsmiete im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens besteht daher kein rechtliches Interesse; ein Beweisverfahren kann in diesem Fall auch nicht zur Vermeidung künftiger Rechtsstreitigkeiten beitragen. Zudem müssen Vermieter für ein Sachverständigen Gutachten im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens selbst aufkommen. Es kommt nicht infrage, die Kosten für ein Gutachten über ein selbständiges Beweisverfahren auf den Mieter abzuwälzen.

(BGH, Beschluss v. 15.7.2025, VIII ZB 69/24)

Immobilienverwaltung des Jahres 2025

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat auf dem 33. Deutschen Verwaltertag in Berlin die Immobilienverwaltung des Jahres 2025 geehrt. Gesucht waren in diesem Jahr Immobilienverwaltungen, die innovative Ansätze bei der Verwaltung kleiner Wohnungseigentümergeinschaften verfolgen.

Die ersten drei Plätze belegen 2025 die Bels Hausverwaltung GmbH & Co. KG aus Brandenburg an der Havel, die Hammans Schöner Hausverwaltung Bonn GmbH aus Bonn und die Frank Immobilien Service Nord GmbH aus Hamburg. Die Preisträger überzeugten die Jury mit „innovativen Konzepten“, von einem Modell, das kleine Gemeinschaften wirtschaftlich tragfähig macht, über klare Paketauflösungen und moderne Organisation bis hin zu einem flexiblen Abo-Modell und digitalen Prozessen, die Abläufe vereinfachen und Eigentümern mehr Mitgestaltung eröffnen.

Am 33. Deutschen Verwaltertag nahmen nach Angaben des VDIV rund 1.500 Fachbesucher teil. Der Verwaltertag 2026 findet am 17. und 18.9.2026 in Berlin statt.

Der Verwaltungsbeirat: Praxiswissen

Teil 2

Wir hatten uns, wie im Verwalterbrief im September 2025 angekündigt, entschieden, in vier Beiträgen die wichtigsten Fragen zum Verwaltungsbeirat aus Sicht der Praxis vorzustellen. Der zweite Teil stellt cursorisch die Rechte und Pflichten der Verwaltungsbeiräte vor.

Überblick

Das Wohnungseigentumsgesetz äußert sich an folgenden Stellen zu den Pflichten der Verwaltungsbeiräte:

- Nach § 9b Abs. 2 Fall 1 WEG vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.
- Nach § 24 Abs. 3 WEG kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter zur Versammlung laden, wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert.
- Nach § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG hat der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter die Niederschrift über eine Versammlung zu unterschreiben, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist. Dies setzt eine Prüfung voraus.
- Nach § 29 Abs. 2 Satz 1 WEG unterstützt und überwacht der Verwaltungsbeirat (= seine Mitglieder) den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- Nach § 29 Abs. 2 Satz 2 WEG sollen der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung vom Verwaltungsbeirat (= seinen Mitgliedern) geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden, bevor die Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG (Vorschüsse) und § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG (Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse) gefasst werden.

Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Das Gesetz bestimmt in § 9b Abs. 2 Fall 1 WEG den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zum Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer können daneben gem. § 9b Abs. 2 Fall 1 WEG einen Wohnungseigentümer ermächtigen.

Ist der Vorsitzende gehindert, tritt kein anderes Mitglied des Verwaltungsbeirates an seine Stelle. Die Eigentümer können ein anderes Beiratsmitglied aber nach § 9b Abs. 2 Fall 2 WEG ermächtigen, ggf. auch nur hilfsweise für den Ausfall des Beiratsvorsitzenden, § 158 Abs. 1 BGB.

Ladung zur Eigentümerversammlung

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Eigentümerversammlung einzuberufen, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder subsidiär – nämlich dann, wenn, der Vorsitzende nicht handelt oder nicht handeln kann – sein Vertreter gem. § 24 Abs. 3 WEG die Versammlung einberufen. Der Verwaltungsbeirat als solcher besitzt demgegenüber kein Einberufungsrecht

Versäumt es der Verwaltungsbeirat, einen Vorsitzenden zu bestellen, oder rufen sämtliche Verwaltungsbeiräte gemeinsam eine Versammlung ein, leiden die auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse nicht an einem Einberufungsmangel.

Ein Verwalter fehlt aus rechtlichen Gründen, wenn keiner bestellt wurde, die Amtszeit des ordentlich Bestellten abgelaufen ist, der alte Verwalter seine Bestellung aufgibt und sein Amt also niederlegt, der alte Verwalter wegen Todes, Abberufung oder einer auflösenden Bedingung seine Eigenschaft als Verwalter rechtlich verloren hat oder wenn der alte Verwalter geschäftsunfähig oder beschränkt geschäftsfähig (geworden) ist. Nimmt der ordnungsmäßig bestellte Verwalter seine Aufgaben dauerhaft und vorsätzlich im großen Umfang nicht wahr, verweigert er also die Ausübung seines Amtes, fehlt ein Verwalter aus tatsächlichen Gründen.

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter kann analog § 24 Abs. 3 WEG die Tagesordnung zu einer Versammlung dann (mit-)gestalten, wenn die Verwaltung zwar lädt, sich aber pflichtwidrig weigert, einen von einem Wohnungseigentümer zu Recht nach § 18 Abs. 2 WEG verlangten Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Niederschrift der Versammlung

Gem. § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG ist die Niederschrift über eine Versammlung – sofern nichts anderes vereinbart ist – unter anderem vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Sinn und Zweck dieser Unterschrift besteht darin, dass die Unterschreibenden mit ihrer Unterschrift die Verantwortung für die Richtigkeit der beurkundeten Tatsachen übernehmen und dies mit ihrer Unterschrift bestätigen. Die Unterschrift kann jederzeit geleistet werden, sollte in der Regel aber unverzüglich erfolgen (siehe auch § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG).

Die Unterschrift ist zu leisten, wenn der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter bereit sind, für den Inhalt der Niederschrift einzustehen. Besteht Streit, müssen die Verwaltung und der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter versuchen, sich über den Inhalt zu verständigen. Sieht sich der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter nach seinem Gewissen nicht in der Lage, zu unterschreiben, ist dies hinzunehmen. Eine Unterschrift kann nicht erzwungen werden.

Nach h. M. ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter berechtigt, als „Wohnungseigentümer“ und nochmals als „Verwaltungsbeirat“ zu unterschreiben. Streitig ist nur, ob der jeweilige Verwaltungsbeirat klarstellen muss, in welcher „Funktion“ er unterschreibt.

Unterstützung (§ 29 Abs. 2 Satz 1 Fall 1 WEG)

Die Verwaltungsbeiräte haben die Verwaltung zu unterstützen. Ob und inwieweit die Verwaltungen die Unterstützung bei der Durchführung ihrer gesetzlichen und ihrer von den Wohnungseigentümern anvertrauten Aufgaben nutzen, eine Hilfe suchen und diese auch annehmen, ist eine Frage des Einzelfalls. Im Misstrauen der Verwaltungsbeiräte gegenüber der Verwaltung kann ein Grund für die Abberufung des Verwalters und die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags liegen. Um zu prüfen, ob dem so ist, bedarf es einer Interessenabwägung.

Überwachung (§ 29 Abs. 2 Satz 1 Fall 2 WEG)

Die Verwaltungsbeiräte haben die Verwaltung zu überwachen. Der Begriff „Überwachung“ meint (das ist noch nicht gesichert), dass die Verwaltungsbeiräte

- alle Pflichten der Verwaltung kontrollieren und beispielsweise stichprobenartig die Buchführung sichten müssen,
- die Verträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kennen und wissen müssen, warum diese vom Verwalter mit wem, wann und aus welchen Gründen – die transparent sein müssen – geschlossen wurden,
- überprüfen müssen, ob die Verwaltung (noch) die Anforderungen für ihre gewerberechtliche Zulassung erfüllt,
- mit sämtlichen Konten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertraut sind und den Stand regelmäßig stichprobenartig prüfen müssen,
- wissen müssen, wann die Liquidität der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Gefahr ist,
- die Jahresabrechnung, den Wirtschaftsplan und den Vermögensbericht prüfen müssen.

Nach einer engeren Lesart meint der Begriff „überwachen“, dass die Verwaltungsbeiräte verpflichtet sind, ihre anderen Aufgaben wahrzunehmen.

Prüfung von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht (§ 29 Abs. 2 Satz 2 WEG)

Die Verwaltungsbeiräte sollen nach § 29 Abs. 2 Satz 2 WEG den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung prüfen. Diese Pflichten nehmen den anderen Wohnungseigentümern nicht das Recht, selbst die Verwaltung zu prüfen. § 29 Abs. 2 Satz 2 WEG macht die Verwaltungsbeiräte nicht zu Vertretern der Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Verwaltungsbeiräte sollten grundsätzlich am Geschäftssitz der Verwaltung prüfen. Gegenstand der Prüfung sind:

- der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG),
- die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG),
- der Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG),

- Belege (Rechnungen, Quittungen, Kontoauszüge, Heizkostenabrechnung, Buchungsbelege, Schriftverkehr) und
- Buchhaltungsunterlagen (Buchungskonten, Buchungslisten, Saldenaufstellungen).

Die Verwaltungsbeiräte dürfen sich für die ihnen obliegende Prüfung fachkundiger Hilfe bedienen, z. B. durch Hinzuziehung von Wirtschaftsprüfern oder vereidigten Buchprüfern.

Kommt der Verwaltungsbeirat seinen Prüfungsaufgaben nicht nach, soll die Nichtprüfung unerheblich sein und keinen Anfechtungsgrund abgeben. Nur weil die Verwaltungsbeiräte den Wirtschaftsplan und/oder die Jahresabrechnung nicht geprüft haben, kann ein Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG und/oder nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG also nicht für ungültig erklärt werden. Es handelt sich sowohl bei § 29 Abs. 2 Satz 2 WEG als auch bei der entsprechenden Bestimmung der Gemeinschaftsordnung um eine Sollvorschrift, deren Nichtbeachtung den Beschluss nicht notwendigerweise ungültig macht.

Informationspflichten

Die Verwaltungsbeiräte sind Beauftragte, bei einem Beiratsvertrag als Geschäftsbesorger. Sie schulden daher nach § 666 BGB dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten. Auf Verlangen müssen sie Auskunft erteilen und nach der Ausführung des Auftrags Rechenschaft ablegen.

Die Verwaltungsbeiräte müssen auf Verlangen – notwendig ist ein Beschluss nach §§ 19 Abs. 1, 25 Abs. 1 WEG – gem. § 666 BGB Rechenschaft ablegen. Weder einem einzelnen Wohnungseigentümer noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer steht gegen Verwaltungsbeiräte hingegen ein gerichtlich titulierbarer und dann mit Zwangsmitteln durchsetzbarer Anspruch auf Erstellung eines Prüfberichts i. S. v. § 29 Abs. 2 Satz 2 WEG zu.

Gewillkürte Rechte und Pflichten

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten der Verwaltungsbeiräte durch eine Vereinbarung, durch einen Beschluss nach § 27 Abs. 1 WEG oder vertraglich erweitern. In der Praxis geschieht dies z. B. im Zusammenhang mit Verfügungen über das Gemeinschaftsvermögen.

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.



Effizienzsteigerung mit dem CoPilot RE

Ab Mitte Oktober stellt Haufe mit dem KI-Assistenten CoPilot RE eine maßgebliche Weiterentwicklung seiner Produkte Haufe VerwalterPraxis Professional und Gold online. Mithilfe des CoPilot RE sollen Arbeitsabläufe in der Immobilienverwaltung erheblich effizienter gestaltet und Verwalter damit entlastet werden können. Das gibt Anlass, den CoPilot RE sowie seine Funktionen und die wichtigsten Anwendungsfälle noch vor dem Live-Gang näher zu beleuchten.

Anwendungsfälle des CoPilot RE

Der CoPilot RE ist darauf spezialisiert, Fragen zu immobilienrechtlichen Themen zu beantworten sowie Themen aus dem klassischen Verwaltungsalltag zu erläutern, etwa im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung oder der Betriebskostenabrechnung. Der KI-Assistent unterstützt dabei in erster Linie bei der Recherche, z. B. zu einem bestimmten mietrechtlichen Thema, oder der Beurteilung eines konkreten Sachverhalts. Bei der Vorbereitung auf zu fassende Beschlüsse kann der CoPilot RE Argumente oder Gegenargumente für fachliche Diskussionen liefern oder Verwaltungen dabei helfen, Muster und Anschreiben zu erstellen.

Der CoPilot RE kann insbesondere genutzt werden

- zur immobilienrechtlichen Fachrecherche,
- zur Einordnung eines Sachverhalts,
- zur Beantwortung von Fragen der Wohnungseigentümer/ Mieter,
- zur Vorbereitung eines Termins wie z. B. der Eigentümerversammlung,
- zur Unterstützung bei Fragen zur Abmahnung oder Kündigung,
- zur Erstellung von Beschlüssen oder Protokollen oder
- als Sparringspartner bei der strategischen Planung des eigenen Verwaltungsunternehmens.

Fachliche Recherche mit dem CoPilot RE

Eine erfolgreiche Arbeit in der Immobilienverwaltung setzt vertiefte Kenntnisse in rechtlichen Fragen des Miet- und WE-Rechts voraus. Die Schwierigkeit besteht darin, neben der ohnehin umfangreichen und komplexen Materie Gesetzesneuerungen im Blick zu behalten und auf den jeweiligen Einzelfall rechtssicher anwenden zu können. Der CoPilot RE unterstützt Immobilienverwaltungen bei der fachlichen Recherche mit einer intuitiv bedienbaren Chatfunktion und klaren sowie verständlichen Antworten.

Die Ergebnisse generiert er dabei ausschließlich auf Grundlage des Haufe-Fachcontents. Dabei handelt es sich um alle Lexikonstichwörter und Fachbeiträge, welche die Haufe-Autoren, die zumeist der Anwalt- und Richterschaft angehören oder anderweitige besondere rechtliche Expertise aufweisen, erstellt haben und von diesen regelmäßigen aktualisiert werden. Auch erfolgt vor einer Content-Veröffentlichung stets auch eine Prüfung durch die Fachredaktion. Dadurch ist der CoPilot RE in der Lage, den Nutzern verlässliche Antworten auf rechtssicherer Datengrundlage zu liefern, die diese bspw. bei der Kommunikation mit Mietern oder Eigentümern verwenden können.

Damit grenzt sich der CoPilot RE von anderen Sprachmodellen erheblich ab, die zumeist sämtliche im Internet frei zugänglichen Quellen nutzen.

Generierung von Schreiben und Dokumenten

Mit dem CoPilot RE sind Immobilienverwaltungen in der Lage, Schreiben per Prompt generieren zu lassen und diese im Wege eines Chats durch weitere Eingaben zu konkretisieren. Anhand des Prompts „Erstelle mir eine Eigenbedarfskündigung für den Sohn des Vermieters“ erhält der Nutzer bspw. das gewünschte Dokument vorformuliert.

Auch für die Erstellung von Schreiben greift der CoPilot RE ausschließlich auf die Arbeitshilfen, das heißt Muster und Vorlagen, aus dem immobilienrechtlichen Fachcontent von Haufe zurück. Damit liefert er auch hier Ergebnisse auf rechtssicherer Datengrundlage und stellt somit eine maßgebliche Effizienzsteigerung für Immobilienverwaltungen dar.

Chatten mit dem CoPilot RE

Die Nutzung des CoPilots RE erfolgt über ein Chatfenster. Dabei können die Nutzer sich mit dem CoPilot RE wie mit einem Menschen unterhalten, von dem sie schnell eine fundierte fachliche Auskunft erhalten möchten. Die Art der Eingabe kann dabei nach eigenem Belieben gewählt werden: Sowohl die Kommunikation in ganzen Sätzen als auch die Eingabe bloßer Stichpunkte ist möglich. Grundsätzlich gilt dabei, dass eine präzisere Frage auch zu genaueren Ergebnissen führt.

Hilfreich ist es daher, sich schon im Vorfeld einer Eingabe Gedanken dazu zu machen, welche fachlichen Informationen und Angaben in den Prompt eingegeben werden müssen, damit der CoPilot RE die Anfrage zufriedenstellend beantworten kann. Ist eine bestimmte Form der Antwort gewünscht (etwa Stichpunkte, ganze Sätze, eine bestimmte Anzahl an Gliederungspunkten etc.), sollte auch dies eingegeben werden. Ob die Angaben daher im Rahmen der ersten Eingabe erfolgen oder diese später über Anschlussfragen präzisiert werden, spielt für das Ergebnis keine Rolle.

Überprüfen der Ergebnisse

Auch wenn die Gefahr des sogenannten Halluzinierens, also des Erfindens von Ergebnissen durch den KI-Assistenten, durch den ausschließlichen Rückgriff auf den immobilienrechtlichen Haufe-Fachcontent minimiert ist, kann sich der CoPilot RE irren. Es ist daher wichtig, die gewonnenen Ergebnisse zu überprüfen. Hierfür enthalten alle Antworten des CoPilot RE Verweise auf Fachbeiträge, Lexikonstichwörter oder Arbeitshilfen aus Haufe VerwalterPraxis Profession und Gold. Dadurch lassen sich die Ergebnisse ohne weiteres überprüfen, sodass Verwalter sich zusätzlich absichern können und im Zweifel auch sollten.

CoPilot RE und Datenschutz

Der CoPilot RE wurde für den professionellen Einsatz in der Immobilienverwaltung entwickelt und erfüllt daher höchste Datenschutzstandards. Die wesentlichen Eckpunkte der Sicherheitsarchitektur sind folgende:

- Alle Daten liegen auf europäischen Servern in einem Rechenzentrum, das nicht zuletzt aufgrund von ISO-Zertifizierung zu einem der sichersten der Welt gehört.
- Alle Daten werden verschlüsselt im Rechenzentrum gespeichert und ebenfalls verschlüsselt ins Rechenzentrum übertragen
- Die Chats mit dem CoPilot RE werden nicht zum Training von Sprachmodellen genutzt.
- Die verwendeten Sprachmodelle werden in Europa gehostet

Nutzung des CoPilot RE

Die Nutzung des CoPilot RE erfolgt über die Fachdatenbanken Haufe VerwalterPraxis Professional und Gold genutzt. Auf den jeweiligen Startseiten ist ein Link prominent platziert, über den Nutzer zum KI-Assistenten gelangen. Da die Antworten und Ergebnisse des CoPilot RE auf dem Datenbestand von Haufe VerwalterPraxis Professional bzw. Gold basieren, erfordert die Nutzung des CoPilot RE ein Abonnement der Fachdatenbanken. Zusätzliche Kosten entstehen durch die Nutzung jedoch nicht.

Die Technologie und die Funktionen des CoPilot RE sind in den Versionen von Haufe VerwalterPraxis Pro und Haufe VerwalterPraxis Gold identisch. Allerdings korrespondiert die Breite und Tiefe der Antworten des CoPilot RE mit dem Leistungsumfang der abonnierten Version. Bei der größeren Version des Haufe VerwalterPraxis Gold wird ein entsprechend umfangreicherer Datenbestand – und somit mehr potenzielle Quellen – für die automatisch generierte Antwort herangezogen.

Für interessierte Nutzer ohne Abonnement besteht die Möglichkeit, den CoPilot RE im Rahmen eines Probeabos von Haufe VerwalterPraxis Professional oder Gold 4 Wochen lang kostenlos zu testen. Die Registrierung ist mit wenigen Klicks über die Shopseite von Haufe VerwalterPraxis (<https://shop.haufe.de/verwalter-praxis>) möglich.

Weitere Informationen und Live-Demos

Alle Interessierten haben die Möglichkeit, sich die Funktionen des CoPilot RE in einer online Live-Demo vorstellen zu lassen und erhalten dort weitere Informationen sowie die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Über Termine und Anmelde-möglichkeiten informiert die Haufe Immobilien-Redaktion in den kommenden Wochen über verschiedene Kanäle. Wer sichergehen möchte, nichts zu verpassen, folgt für weitere Informationen und regelmäßige Updates am besten dem LinkedIn-Kanal „Haufe Real Estate“.

Fazit und Ausblick

Der CoPilot RE eröffnet Immobilienverwaltungen bedeutende Möglichkeiten und wird eine erhebliche Effizienzsteigerung mit sich bringen. Einen besonderen Vorteil stellt es dabei dar, dass der CoPilot RE ausschließlich auf den immobilienrechtlichen Haufe-Fachcontent zurückgreift, sodass Antworten mit Hilfe des Fachcontents direkt überprüfen werden können. Der CoPilot RE ergänzt die Arbeit mit Haufe VerwalterPraxis Professional und Gold damit optimal und wird dadurch künftig zum wichtigen Begleiter in der Immobilienverwaltung.

Lars Haller

Der Autor ist Chefredakteur in der Haufe Immobilien-Redaktion und betreut dort verschiedene Produktformate mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt.



Entscheidung des Monats

Wer kann Verwaltungsbeirat sein?

Liebe Leserin,
lieber Leser,

das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist kurz nach dem Ende des 2. Weltkrieges, nämlich im Jahr 1951 und damit in den Kindertagen der „BRD“ in Kraft getreten. Das ist eine lange Zeit, ein Menschenalter. Dennoch gibt es Fragen, die immer noch nicht geklärt sind. Eine davon ist die, wer zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden kann. Streitig ist hier u. a., ob nur natürliche Personen bestellt werden können, oder ob es auch vorstellbar ist, eine juristische Person, beispielsweise eine GmbH oder einen eingetragenen Verein, zu wählen. Damit aber nicht genug. Denn auch innerhalb des „Meinungsfeldes“ bestehen teilweise erhebliche Abweichungen. Damit ist jetzt Schluss. Denn der BGH hat mit der Entscheidung, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben, für die Praxis geklärt, was im Einzelnen gilt. Daneben stellt sich immer wieder die Frage, wie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer im Ergebnis zu verstehen sind. Denn diese sind häufig nicht so präzise formuliert, wie es sich die Juristen, die die Frage notfalls entscheiden müssen, wünschen. Im BGH-Fall geht es dabei um die spannende Frage, ob ein Beschluss im Einzelfall auch gegen seinen Wortlaut ausgelegt werden kann. Man kann, meint der BGH! Auch das ist eine Lehrstunde für jede Verwaltung und die am WEG Interessierten.

Herzlichst Ihr

Dr. Oliver Elzer

Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können auch juristische Personen (hier: Gemeinde) bestellt werden, nicht aber – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung – deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind. Beschlüsse über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat, in denen solche Vertreter oder Mitarbeiter namentlich benannt werden, sind im Zweifel so auszulegen, dass die durch sie vertretene juristische Person zum Verwaltungsbeirat bestellt werden soll.
BGH, Urteil v. 4.7.2025, V ZR 225/24

Der Fall

In einer Wohnungseigentumsanlage ist u. a. die Gemeinde X eine der Wohnungseigentümerinnen. In einer Versammlung stellt sich eine bei der Gemeinde angestellte Mitarbeiterin Y, die selbst keine Wohnungseigentümerin ist, „für“ die Gemeinde zur Wahl als Mitglied des Verwaltungsbeirats. Die Wohnungseigentümer beschließen unter TOP 7 wie folgt: „Die Eigentümergemeinschaft wählt Frau Y in den Verwaltungsbeirat“. Gegen diesen Beschluss wendet sich Wohnungseigentümer K mit seiner Anfechtungsklage. Das AG weist die Klage ab. Die dagegen gerichtete Berufung weist das LG zurück. Nach Wortlaut und Sinn des Beschlusses sei er nächstliegend dahin zu verstehen, dass nicht Y, sondern die Gemeinde X zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestimmt worden sei. Dass X keine natürliche Person sei, sei unproblematisch. Dagegen richtet sich die vom LG zugelassene Revision des K.

Das Problem

Im Fall geht es erstens um die Frage, wie der Beschluss zu TOP 7 zu verstehen ist: Haben die Wohnungseigentümer X oder haben sie Y

zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt? Und zweitens ist zu fragen, ob eine Gemeinde überhaupt in dieses Amt bestellt werden konnte.

So hat der BGH entschieden

1. Das Ergebnis

Der BGH folgt dem LG in der Auslegung, wer bestellt worden ist. Auch er nimmt also an, dass die Wohnungseigentümer die Gemeinde und nicht ihre Mitarbeiterin zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt haben. Ferner ist der BGH wieder mit dem LG der Ansicht, dass auch juristische Personen Mitglied des Verwaltungsbeirats werden können, nicht aber deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind.

2. Die Auslegung des Bestellungsbeschlusses: Wer wurde bestellt?

2.1 Das Ergebnis

Das LG nehme zu Recht an, dass die Wohnungseigentümer nicht die namentlich bezeichnete Mitarbeiterin Y der Gemeinde X, sondern die Gemeinde X zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt hätten, so der BGH.

2.2 Die Auslegung im Einzelnen

Die Auslegung eines Beschlusses habe „aus sich heraus“ objektiv und normativ zu erfolgen. Es komme maßgeblich darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen

Betrachter nächstliegend zu verstehen sei. Ausgangspunkt der Auslegung sei der protokollierte Wortlaut des Beschlusses. Umstände von außerhalb dürften nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann und ohne Weiteres erkennbar seien, weil sie sich beispielsweise aus dem – übrigen – „Versammlungsprotokoll“ oder aus in Bezug genommenen Dokumenten ergäben.

Nach diesem Maßstab sei der Beschluss so zu verstehen, dass die Gemeinde X und nicht ihre Mitarbeiterin Y zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt worden sei. Zwar sei nach dem Wortlaut des Beschlusses die namentlich bezeichnete Mitarbeiterin Y bestellt worden. Aus den protokollierten Umständen der Beschlussfassung ergebe sich aber, dass Y nicht persönlich in den Verwaltungsbeirat habe gewählt werden sollen, sondern die von ihr vertretene X. Mit der Namensnennung „Y“ habe lediglich angegeben werden sollen, wer derzeit bei X für die Wahrnehmung der Beiratstätigkeit zuständig sei. Ein unbefangener Betrachter werde bei Kenntnis der Niederschrift nicht davon ausgehen, dass Y die Aufgaben des Mitglieds des Verwaltungsbeirats persönlich und unabhängig von ihrer Anstellung bei X habe übernehmen wollen.

Dies folge schon daraus, dass Y nicht Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei. Sie hätte daher ersichtlich kein eigenes, von der Tätigkeit für X unabhängiges Interesse an der Übernahme solcher Aufgaben und der damit unter Umständen verbundenen persönlichen Haftung. Zudem hätte sie, wie noch auszuführen sei, überhaupt nicht wirksam zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden können.

3. Die Bestellung einer juristischen Person

3.1 Das Ergebnis

Das LG nehme zutreffend an, dass der Beschluss nicht deshalb für ungültig zu erklären sei, weil eine Gemeinde, und damit eine juristische Person in Gestalt einer Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts, zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt worden sei.

3.2 Die Auslegung im Einzelnen

Allerdings sei umstritten, ob juristische Personen zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden könnten:

- Nach einer Ansicht könne eine juristische Person selbst nicht bestellt werden, wohl aber ihre vertretungsberechtigten Organe und bevollmächtigte Sachbearbeiter. Teilweise werde sogar dies nicht für zulässig gehalten, wenn nämlich das Organ oder der Vertreter der juristischen Person selbst nicht Wohnungseigentümer sei.
- Nach einer weiteren Ansicht sei die Bestellung einer juristischen Person zum Mitglied des Verwaltungsbeirats hingegen zulässig. Dabei werde teilweise davon ausgegangen, die Wohnungseigentümer hätten die Wahl, ob sie einen Vertreter der juristischen Person oder diese selbst zum Beiratsmitglied bestellten. Teilweise werde darüber hinaus für zulässig erachtet, auch sonstige Mitarbeiter der juristischen Person, wie beispielsweise besonders bevollmächtigte Sachbearbeiter, in den Verwaltungsbeirat zu wählen.
- Schließlich werde vertreten, dass nur die juristische Person

selbst als Wohnungseigentümerin in den Verwaltungsbeirat gewählt werden könne, nicht aber deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter.

3.3 Die Lösung

Das Ergebnis

Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könnten juristische Personen bestellt werden, nicht aber – vorbehaltlich einer Vereinbarung – deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer seien. Die wichtigsten Gründe im Überblick:

Der Gesetzeswortlaut

Nach § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG könnten Wohnungseigentümer durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Der Gesetzeswortlaut enthalte also keine Anhaltspunkte für eine Beschränkung der Wählbarkeit auf natürliche Personen.

Der Sinn und Zweck

Ein Ausschluss juristischer Personen von der Beiratstätigkeit sei auch der Sache nach nicht zu rechtfertigen. Juristische Personen seien als Wohnungseigentümer ebenso Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wie natürliche Personen und stünden diesen in ihren Rechten nicht nach. Unterschiedliche Wohnungseigentümerstellungen seien dem Gesetz fremd. Durch eine Beschränkung des passiven Wahlrechts auf natürliche Personen als Wohnungseigentümer würde man juristische Personen in ihren Rechten als Wohnungseigentümer beschränken, ohne dass dies durch sachliche Gründe gerechtfertigt sei.

Höchstpersönliches Amt

Nicht überzeugen könne das Argument, es handle sich um ein höchstpersönliches Amt, bei dem das persönliche Engagement des Wohnungseigentümers im Vordergrund stehe und es besonders auf seine Vertrauensstellung, auf Kontinuität und auf unmittelbare Teilhabe am Verwaltungsgeschehen der Gemeinschaft ankomme. Zwar treffe es zu, dass die Wohnungseigentümer, die eine juristische Person zum Mitglied des Verwaltungsbeirats wählten, im Weiteren nur eingeschränkt Einfluss darauf hätten, wer für diese im Verwaltungsbeirat auftreten und die Tätigkeit als Beirat tatsächlich ausüben werde. Es könne insbesondere auch zu Wechseln in der Person des Vertreters kommen. Dies gebe jedoch keine Veranlassung, juristischen Personen die Wählbarkeit in den Verwaltungsbeirat abzuerkennen. Sie trügen vielmehr die Verantwortung, durch die Auswahl ihrer Vertretung bei der Ausfüllung des Beiratsamtes für eine sachgerechte Besorgung der ihnen übertragenen Geschäfte Sorge zu tragen und diese nicht dadurch zu gefährden, dass sie sachgrundlos wechselnde Vertreter entsendeten. Bestünden Zweifel daran, dass die juristische Person diesen Anforderungen nach ihrer Bestellung in den Verwaltungsbeirat angemessen nachkommen werde, könne die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem – nicht anders als bei Zweifeln an der Eignung natürlicher Personen – dadurch Rechnung tragen, dass sie von einer Bestellung absehe. Erweise sich das in die juristische Person gesetzte Vertrauen nach der Wahl als nicht gerechtfertigt, könnten die

Wohnungseigentümer die juristische Person im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zudem im gesetzlichen Regelfall jederzeit und ohne Angabe von Gründen aus dem Beirat abberufen.

Vergleich zum Verwalter

Zudem verhalte es sich bei der Wahl einer juristischen Person in den Verwaltungsbeirat nicht anders als bei dem Verwalter, zu dem ebenfalls auch eine juristische Person bestellt werden könne. Auch der Bestellung einer juristischen Person zum Verwalter stehe nicht entgegen, dass es sich um eine Vertrauensstellung handele und der Verwalter seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen dürfe. Dass die Wohnungseigentümer weder die Auswechslung von Gesellschaftern oder Geschäftsführern verhindern noch die Personalauswahl bestimmen könnten, stehe der Bestellung einer juristischen Person zum Verwalter nicht entgegen.

Die Stellung als Verwalter sei ungeachtet des erforderlichen Vertrauens der Wohnungseigentümer jedenfalls nicht in dem Sinne als höchstpersönlich anzusehen, dass sie nur einer ganz bestimmten natürlichen Person (Geschäftsführer, Vorstand, zuständiger Sachbearbeiter usw.) zukommen könne. Im Falle eines Vertrauensverlustes stünden den Wohnungseigentümern hinreichende Reaktionsmöglichkeiten zur Verfügung. Denn der Verwalter könne ebenfalls jederzeit abberufen werden (§ 26 Abs. 3 Satz 1 WEG), und auch die Ausgestaltung des Rechtes zur Kündigung des Verwaltervertrags müsse das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter gewährleisten. Da die Bestellung zum Verwalter und die Bestellung zum Verwaltungsbeirat demnach insoweit gleichgelagert seien, bestehe für eine unterschiedliche Behandlung kein Grund.

Das bedeutet für Sie

1. Mögliche Mitglieder des Verwaltungsbeirats

Der BGH klärt, dass neben natürlichen auch juristische Personen zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden können. Ferner klärt er, dass demgegenüber deren Organe oder vertretungsrechtlich natürliche Personen nicht bestellt werden können, wenn sie nicht Wohnungseigentümer sind und nichts anderes vereinbart ist.

2. Juristische Personen als Mitglied des Verwaltungsbeirats

Der BGH weist mittelbar darauf hin, dass eine juristische Person als Mitglied des Verwaltungsbeirats nicht völlig frei von Zweifeln ist. Denn die Wohnungseigentümer haben eben keinen Einfluss darauf, wen die juristische Person als ihren Vertreter bestimmt, und wie häufig diese Person wechselt. Zwar muss die juristische Person auf die Belange der anderen Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Dennoch kann es wegen dieser Probleme richtig sein, nur natürliche Personen als geeignet anzusehen.

3. Verwalter und Höchstpersönlichkeit

Der BGH hält daran fest, dass (auch) juristische Personen zum Verwalter bestellt werden können. Er meint damit weiterhin, dass die Auswechslung von Gesellschaftern oder Geschäftsführern kein Problem sei. Das ist auch richtig, weil die Wohnungseigentümer aus Anlass eines Gesellschafter- oder/und Geschäftsführerwechsels die juristische Person abberufen können, wenn sie dem neuem „Team“ nicht vertrauen.

4. Beschlüsse und ihre Auslegung

Der BGH stellt die Grundsätze dar, wie ein Beschluss – gegebenenfalls auch gegen seinen Wortlaut – auszulegen ist:

- Ein Beschluss ist „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen. Maßgeblich ist, wie er nach seinem Wortlaut, aber auch seinem Sinn für einen unbefangenen Betrachter „nächstliegend“ zu verstehen ist.
- Ausgangspunkt der Auslegung ist der Wortlaut des Beschlusses, wie er sich in der Niederschrift findet.
- Umstände außerhalb des protokollierten Wortlauts dürfen herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann und „ohne Weiteres“ erkennbar sind. So liegt es, wenn sich diese Umstände aus der Niederschrift oder Dokumenten ergeben, auf die der Beschluss Bezug nimmt.
- Im Zweifel wollen die Wohnungseigentümer, die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichtet sind, keinen rechtswidrigen Beschluss fassen.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

Verwaltungen müssen wissen,

- welche Personen zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden können;
- welche Probleme bestehen können, wenn eine juristische Person (für Personengesellschaften gilt nichts anderes) zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt wird;
- dass juristische Personen zum Verwalter bestellt werden können;
- dass Beschlüsse im Einzelfall auch gegen ihren protokollierten Wortlaut ausgelegt werden können.

Wir haben unseren Vertrag mit einer hoch problematischen Eigentümergemeinschaft fristgerecht gekündigt. In dieser Gemeinschaft ist ein Querulant, der die Verwaltung quasi unmöglich macht, und auch die anderen Eigentümer sind recht schwierig. Eine solche Gemeinschaft hatten wir in den letzten 30 Jahren noch nicht ...

Es gibt keinen Verwaltungsbeirat, kein Eigentümer ist bereit, die Unterlagen des Hauses zu übernehmen, und es findet sich schlicht keine neue Verwaltung. Immer, wenn jemand Angebote einholt, sorgen die anderen dafür, dass die anbietende Hausverwaltung sehr schnell erfährt, was für ein Irrsinn in dem Objekt los ist, und die Angebote werden zurück gezogen. Die Gemeinschaft hat inzwischen die Verwaltersuche eingestellt.

Wir möchten allerdings die Akten auch nicht endlos aufbewahren, auch wenn wir eine Gebühr verlangen für die Aufbewahrung und den Zusatzaufwand, wenn ab und zu Rückfragen kommen. Seit einem Jahr bekommen wir das Haus nicht richtig los.

Was können wir unternehmen? Der Ex-Kundschaft ist es auch völlig egal, dass wir gemäß Verwaltervertrag eine Gebühr für die Lagerung berechnen, die Monat für Monat aufläuft, da wir ja keinen Kontozugriff mehr haben.

Könnten wir die Hausunterlagen beim zuständigen Amtsgericht abgeben, gibt es dafür eine Handhabe?

Da kein Verwaltungsbeirat existiert, sollten alle Eigentümer als gemeinsame Vertreter der GdWE angeschrieben und die Übergabe der Verwaltungsunterlagen unter Fristsetzung angeboten werden. Gerät die GdWE in Annahmeverzug, wäre möglicherweise eine Klage gegen die GdWE auf Entgegennahme bzw. Abholung der Verwaltungsunterlagen denkbar. Der titulierte Anspruch wäre dann im Rahmen der Zwangsvollstreckung durchsetzbar. Die Möglichkeit, die Verwaltungsunterlagen bei dem zuständigen Amtsgericht abzugeben, besteht nicht.

Die GdWE wurde von einem Wohnungseigentümer verklagt. In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung soll nun besprochen werden, wie mit dieser Klage umzugehen ist. Muss der klagende Wohnungseigentümer zu dieser Versammlung eingeladen werden und darf er daran teilnehmen?

Zu den Eigentümerversammlungen ist stets ausnahmslos jeder Eigentümer zu laden. Auch haben alle Eigentümer ein Teilnahmerecht. Allerdings gibt es bestimmte Fälle, in denen ein Eigentümer bei der Beschlussfassung nicht stimmberechtigt ist.

Gemäß § 25 Abs. 4 WEG ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 WEG rechtskräftig verurteilt ist.

In einer GdWE hat sich die Ehefrau eines Eigentümers als Verwaltungsbeirätin angeboten, da sie für dieses Amt bereits Erfahrungen aus einer anderen GdWE mitbringt. Sie gehört hier allerdings nicht zum Kreis der Eigentümer, dennoch würde die GdWE sie gerne zur Beirätin bestellen. Ist das möglich, obwohl sie keine Wohnungseigentümerin ist?

Gemäß § 29 Abs. 1 WEG können Wohnungseigentümer durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Teilweise wird die Ansicht vertreten, dass der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz fehlt, einen Nicht-Eigentümer zum Verwaltungsbeirat zu bestellen. Ein entsprechender Beschluss sei daher nichtig.

Die überwiegende Ansicht vertritt hingegen die Auffassung, dass ein solcher Beschluss lediglich innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat erfolgreich angefochten werden kann. Danach würde der Beschluss bestandskräftig werden.

Von der Bestellung eines Nicht-Eigentümers zum Verwaltungsbeirat ist daher aufgrund des Anfechtungsrisikos abzuraten.

Bei den Eigentümerversammlungen möchten die Eigentümer immer wieder Beschlüsse fassen, die nicht auf der Tagesordnung stehen. Wie verhält man sich als Verwaltung hier am besten? Muss auf die Anfechtbarkeit dieser Beschlüsse hingewiesen werden oder sollte man von deren Durchführung gänzlich absehen?

Beschlüsse, die nicht auf der Tagesordnung stehen, welche der fristgerecht versandten Einladung zu der Eigentümerversammlung beigefügt ist, leiden in jedem Fall an einem formellen Mangel. Solche Beschlüsse sind möglicherweise bereits allein wegen des formellen Mangels erfolgreich anfechtbar.

Der Verwalter muss hierauf hinweisen und den Eigentümern empfehlen, von einer Beschlussfassung abzusehen.

Drängen die Eigentümer dennoch auf eine Beschlussfassung, sollte der Verwalter im Protokoll festhalten, dass er nicht bereit ist, den Beschluss zur Abstimmung zu stellen. Sodann besteht die Möglichkeit, dass der Verwalter die Versammlungsleitung punktuell durch Geschäftsordnungsbeschluss an einen risikobereiten Eigentümer abgibt, der dann den an einem formellen Mangel leidenden Beschluss fassen lässt.

Aus Zeitmangel müssen wir als Verwaltung mehrere Eigentümerversammlungen an einem Tag durchführen. Um das zu schaffen, müssen manche Eigentümerversammlungen bereits um 14 Uhr beginnen, wenn die meisten Wohnungseigentümer jedoch noch bei der Arbeit sind. Ist das trotzdem möglich, wenn man den Eigentümern das früh genug ankündigt und die Einladung bspw. 2 Monate vorher verschickt?

Bei der Uhrzeit der Eigentümerversammlung hat der Verwalter auf die Belange der Eigentümer Rücksicht zu nehmen. Sind berufstätige Eigentümer vorhanden, sieht die Rechtsprechung den Beginn der Versammlung um 15:00 Uhr als zu früh an. Bei berufstätigen Eigentümern sollte die Eigentümerversammlung daher nicht vor 17:00 Uhr angesetzt werden.

Dr. Dirk Sütterlin
Rechtsanwalt in München,
beantwortet Ihre Fragen



Auch das noch: 2 + 1 = 2?

Wann liegt eine Wohnung im selben Gebäude? Das war der Streitpunkt in einem Verfahren, das das LG Regensburg auf dem Tisch hatte. Ein Vermieter wollte seiner im selben Haus wohnenden Mieterin kündigen – erleichtert nach § 573a BGB, nach dem es keine besonderen Kündigungsgründe braucht, wenn der Vermieter im selben Gebäude wohnt und dieses nicht mehr als zwei Wohnungen hat. Doch ganz so eindeutig war die Sache nicht, denn im Haus gab es noch eine dritte Wohnung. Diese war allerdings nur über einen separaten Eingang mit eigener Hausnummer zu erreichen, was sich der Vermieter argumentativ zu Nutze machen wollte: Aufgrund der baulichen Gegebenheiten liege Wohnung Nummer 3 gewissermaßen in einem anderen Gebäude und sei daher nicht mitzuzählen. Die

Mieterin konterte: „Alles ein Bau, also mehr als zwei Wohnungen und deshalb keine erleichterte Kündigung!“ Das Amtsgericht wies die Räumungsklag, woraufhin der Vermieter vor das Landgericht zog. Doch das LG Regensburg (Beschluss v. 16.6.2025, 21 S 25/25) blieb hart. Wohnungen innerhalb eines Baukörpers lägen selbst dann im selben Gebäude im Sinne von § 573a BGB, wenn es an einem gemeinsamen Treppenhaus und einem gemeinsamen Hauseingang fehle. Es komme nicht darauf an, ob man sich im Haus über den Weg laufen könne und deshalb erhöhtes Konfliktpotenzial bestehe. Nach der Verkehrsauffassung handle es sich schlicht um ein Gebäude mit mehreren Zugängen. Daran ändere auch nichts, dass einer der drei Wohnungen eine eigene Hausnummer zugeordnet ist.

Standpunkt

... und bedenke das Ende

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Landgericht Idstein

Nach altem Recht (§ 14 Nr. 2 WEG a. F.) hatte der vermietende Eigentümer dafür zu sorgen, dass sein Mieter die durch Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüsse gesetzten Grenzen des Gebrauchs von Sonder- und Gemeinschaftseigentum einhielt. Die ersatzlose Streichung dieser Vorschrift durch das WEMoG schaffte Unsicherheit, ob und wie weit der vermietende Wohnungseigentümer nach neuem Recht für seinen Mieter einstehen muss. Diese Frage hat der BGH nun für unzulässige bauliche Veränderungen partiell beantwortet. Danach ist der vermietende Wohnungseigentümer selbst mittelbarer Störer, wenn er mit einer baulichen Veränderung durch seinen Mieter zumindest rechnen muss, aber nichts hiergegen unternimmt. Er kann dann selbst auf Beseitigung in Anspruch genommen werden. Diese Rechtsprechung nimmt den vermietenden Eigentümer nur bei positiver Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis zukünftigen Fehlverhaltens seines Mieters in die Pflicht. Es ist keine Glanzleistung des Gesetzgebers, dass nach wie vor offen bleibt, wie der vermietende Eigentümer zu reagieren hat, wenn der Mieter unvorhersehbar vollendete Tatsachen schafft. Noch drängender stellt sich auch die Frage, wie der vermietende Eigentümer auf sonstige Störungen des Gemeinschaftseigentums, etwa auf unzulässige Nutzungen ohne bauliche Veränderungen, zu reagieren hat. Dies lässt sich mit dem Störerbegriff nicht beantworten. Vermietenden Wohnungseigentümern ist gerade angesichts der Unklarheiten im Gesetz zu empfehlen, die Einhaltung der durch Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüsse gesetzten Grenzen des Gebrauchs von Sonder- und Gemeinschaftseigentum als Pflicht des Mieters in den Mietvertrag aufzunehmen. Denn dann hat er für alle Fälle eine schuldrechtliche Handhabe bei einem Fehlverhalten des Mieters.



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 05.11.2025

Mat.-Nr. 06436-5155