

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2023



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

da kommt Arbeit auf uns zu. Ab Juli 2024 greift die bekannteste Änderung aus dem Gesetz zur Modernisierung des Tele-

kommunikationsrechts (TKG): Der Wegfall des Nebenkostenprivilegs. Für Immobilienverwalter wird die Umsetzung des neuen TKG in jedem einzelnen Objekt zu einer Herausforderung. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum gibt es oftmals „Kollateralschäden“ im Bereich des Sondereigentums. Schadensersatzansprüche scheiden zumeist aus. Für solche Nachteile sieht § 14 Abs. 3 WEG aber einen Entschädigungsanspruch vor. Dieser hat sich jedoch gegenüber früher erheblich geändert. Spannend.

Die Besserstellung von Lademöglichkeiten für Fahrzeuge war ein Anlass der WEG-Reform 2020. Dazu die „Entscheidung des Monats“, in deren Mittelpunkt allerdings nicht die Gestattung und der Anspruch darauf steht, sondern die Möglichkeit der Wohnungseigentümer, über die Durchführung zu beschließen – das „Direktivrecht“.

Eine ruhige, friedliche und virenfreie Adventszeit und ein erfolgreiches Verwalterjahr 2024 – das wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Dezember

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

TKG-Novelle: Immobilienverwaltungen stehen 2024 vor einem Kraftakt

→ Seite 4

**Organisation**

Paragraf mit Tiefgang – Der Aufopferungsanspruch aus § 14 Abs. 3 WEG

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:  
Gestattung einer Lademöglichkeit (Wallbox)

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Beleidigungen unter Eigentümern nicht automatisch WEG-Sache

Für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander oder zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern, über Rechte und Pflichten des Verwalters sowie für Beschlussanfechtungen sieht § 43 Abs. 2 WEG eine spezielle, vom Streitwert unabhängige Zuständigkeit des Amtsgerichts am Ort der Wohnanlage vor. Auch für Rechtsmittel gegen solche Urteile gelten vom allgemeinen Zivilrechtsweg abweichende Zuständigkeiten. Voraussetzung ist, dass es sich um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit („WEG-Sache“) im obigen Sinne handelt.

Gerichtliche Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern über Beleidigungen sind nur dann WEG-Sachen, wenn die betreffende Äußerung in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung gefallen ist. Ist diese Voraussetzung erfüllt, ist der Streit auch immer eine WEG-Sache, unabhängig von Inhalt und Anlass der Äußerung. Das hat der BGH klar gestellt.

Die bisherige Ausnahme, wonach ein solcher Streit keine WEG-Sache war, wenn die Äußerung in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung offensichtlich keinen Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer hatte, hält der BGH im Interesse der Rechtsklarheit nicht weiter aufrecht. Die Zugehörigkeit der Streitparteien zu derselben Wohnungseigentümergeinschaft macht einen Streit hingegen nicht automatisch zu einer WEG-Sache, wie die BGH-Richter betonen.

Im entschiedenen Fall lagen 2 Wohnungseigentümer über längere Zeit wegen verschiedener WEG-bezogener Fragen im Clinch. Bei einem Zusammentreffen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück beleidigte ein Eigentümer den anderen, woraufhin jener eine Unterlassungserklärung forderte und vom anderen Eigentümer auch erhielt. Vor Gericht ging es dann unter anderem um die Erstattung der Anwaltskosten und die Frage kam auf, ob es sich um eine WEG-Sache oder eine allgemeine Zivilsache handelt. Der BGH beantwortete diese Frage im letzteren Sinne. (BGH, Urteil v. 22.9.2023, V ZR 254/22)

### ! Weiterführende Informationen:

Verfahren in Wohnungseigentumssachen: Die Beteiligten → **2731237**  
Gerichtsbarkeit im WE-Verfahren → **636581**

## Zentimeterarbeit bei der Wohnflächenberechnung

Liegt die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % unter der vereinbarten Wohnfläche, hat die Wohnung nach ständiger Rechtsprechung des BGH einen erheblichen Mangel, der eine Mietminderung rechtfertigt. Die Erheblichkeitsschwelle von 10 % ist im Interesse der Praktikabilität und Rechtssicherheit eine starre Grenze ohne weitere Maßtoleranz, wie der BGH in einem aktuellen Urteil klarstellt.

Im entschiedenen Fall war die Wohnung ca. 10 % kleiner als im Mietvertrag vereinbart. Strittig und für das Vorliegen eines Mangels entscheidend war, ob 2 nebeneinanderliegende Öffnungen in einer Wand Türnischen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 3 Wohnflächenverordnung (WoFV) sind, deren Grundfläche von insgesamt 0,2 Quadratmetern bei der Berechnung der Wohnfläche unberücksichtigt bleibt. Davon hing ab, ob die tatsächliche Wohnfläche 10,04 % oder – bei Berücksichtigung der Grundfläche – nur 9,63 % von der vereinbarten Wohnfläche abweicht.

Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFV bleiben die Grundflächen von Türnischen bei der Berechnung der Wohnfläche außer Betracht. Da sich in den beiden Öffnungen keine Türrahmen und Türen befanden, meinte das Landgericht, es seien keine Türnischen im Sinne der WoFV. Der BGH widersprach diesem engen Verständnis. Eine Türnische sei eine Öffnung in einer Wand, die einen Durchgang durch diese ermögliche. Es komme nicht darauf an, ob eine Tür oder ein Türrahmen eingebaut sei. Entscheidend sei vielmehr, ob der Grundfläche ein eigener Wohnwert zugutekomme. Das sei bei einer Wandöffnung, die den Durchgang zwischen 2 Zimmern ermögliche, grundsätzlich nicht der Fall, weil sie einer Nutzung zu Wohnzwecken nicht oder allenfalls gemindert zur Verfügung stehe. Dass hier beide Öffnungen nebeneinanderlagen, schließe eine Einordnung als Türnischen nicht aus.

Auf das Nutzungsverhalten des konkreten Mieters komme es nicht an. Unerheblich sei daher, ob der Mieter in die Öffnung etwa ein Regal eingebaut oder Einrichtungsgegenstände dort hingestellt habe. Wandöffnungen, die wesentlich größer als eine übliche Tür sind, könnten aber dann nicht mehr als Türnischen im Sinne der WoFV anzusehen sein, wenn deren Grundfläche ein eigener Wohnwert zukomme. (BGH, Urteil v. 27.9.2023, VIII ZR 117/22)

### ! PRAXIS-TIPP:

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der Begriff der „Wohnfläche“ auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der Bestimmungen auszulegen, die für den preisgebundenen Wohnraum gelten. Wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall keine andere Bedeutung beimessen oder ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist, ist die bei Abschluss des Mietvertrages geltende Wohnflächenverordnung maßgeblich.

### ! Weiterführende Informationen:

Wohnfläche (Miete) → **639607**

## Recht zur Untervermietung gilt auch für Nebenwohnung

Der Mieter einer Wohnung kann vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen (Untervermietung), wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Das ergibt sich aus § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Ein Interesse des Mieters in diesem Sinne ist weit zu fassen und bereits dann anzunehmen, wenn er vernünftige Gründe vorbringt, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen, so der BGH in einem aktuellen Urteil. So ist der Wunsch des Mieters, durch die Einnahmen aus einer Untervermietung seine Mietaufwendungen zu verringern, grundsätzlich ein solch berechtigtes Interesse.

Im entschiedenen Fall war der Mieter einer Dreizimmerwohnung in Berlin mit seiner Familie an den Stadtrand gezogen. Die in der Nähe seiner Arbeitsstätte gelegene Stadtwohnung behielt er, um sich dort

während regelmäßiger längerer Arbeitspausen tagsüber auszuruhen und dort zwecks Vermeidung später Heimfahrten mehrmals wöchentlich zu übernachten. Die gewünschte Erlaubnis, 2 Zimmer unterzuvermieten, erteilte der Vermieter nicht, woraufhin der Mieter vor Gericht zog. Das Landgericht verneinte ein Interesse an einer Untervermietung. Dem Mieter ginge es nur darum, zur Kostenreduzierung (Unter-)Mieteinnahmen zu erzielen. § 553 Abs. 1 BGB diene aber ausschließlich dem Bestandsschutz und schütze nur den Erhalt des Mietverhältnisses über den Hauptwohnsitz.

Der BGH fand diese Sichtweise zu eng. Ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung setze nicht voraus, dass es sich um die Hauptwohnung handelt. Auch der Erhalt einer Nebenwohnung sei schützenswert. Nicht erforderlich sei, dass die Wohnung nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibt. Es reiche aus, wenn der Mieter ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehalte, um dort Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zum Übernachten zu nutzen.

Für ein berechtigtes Interesse komme es auch nicht darauf an, ob der Mieter auf die Einnahmen aus der Untervermietung oder die fortdauernde Nutzung der Wohnung aus beruflichen Gründen angewiesen sei. Vielmehr reiche jedes nachvollziehbare Interesse an einer finanziellen Ersparnis beziehungsweise der Wunsch nach mehr Komfort bei der Lebensgestaltung aus. So sei hier der Wunsch des Mieters, sich während der Pausen in der Wohnung auszuruhen und nach einem langen Arbeitstag dort zu übernachten, nachvollziehbar.

Die Interessen des Vermieters seien dadurch geschützt, dass dieser eine Erlaubnis zur Untervermietung verweigern darf, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund besteht oder eine Überbelegung des Wohnraums zu befürchten wäre. Auch könne der Vermieter die Untermieterlaubnis unter Umständen von einer Erhöhung der Miete abhängig machen. (BGH, Urteil v. 27.9.2023, VIII ZR 88/22)

#### Weiterführende Informationen:

[Untermiete – Erlaubnis und Rechtsverhältnisse](#) → **639416**

## Kostenerstattung bei Einschaltung eines Inkasso-Dienstleisters

Verstößt ein Vermieter gegen die Mietpreisbremse, kann der Mieter die für eine zweckmäßige Rechtsverfolgung anfallenden Kosten als Schadensersatz verlangen. Beauftragt der Mieter einer Wohnung einen Inkassodienstleister, der auf die Geltendmachung von Ansprüchen im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse spezialisiert ist, können die hierfür anfallenden Kosten auch dann als zweckmäßige Rechtsverfolgungskosten erstattungsfähig sein, wenn der Mieter zuvor bereits den Mieterverein beauftragt hatte und der Vermieter auf dessen Leistungsaufforderung nicht reagiert hat. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt. Aus Sicht des Mieters ist die außergerichtliche Tätigkeit eines Inkassodienstleisters erfolversprechend und zweckmäßig, wenn der Vermieter nicht bereits die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert hat, noch sonstige Anhaltspunkte bestehen, dass er zu den verlangten Leistungen nicht in der Lage ist. (BGH, Urteil v. 20.9.2023, VIII ZR 247/22)

#### Weiterführende Informationen:

[Schadensersatz bei Pflichtverletzungen aus dem Mietvertrag](#) → **625828**



## Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

### Durchführung der Eigentümerversammlung – was gilt es zu beachten?

Dienstag, 16.1.2024, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Eigentümerversammlung ist die Visitenkarte des Verwalters. Nicht nur, aber vor allem hier sehen die Wohnungseigentümer den Verwalter und seine Mitarbeiter in „Aktion“. Die Vor- und Nachbereitung der Eigentümerversammlung und ihre Durchführung müssen daher im Fokus jeder Verwaltung stehen. Dieses Online-Seminar stellt die Basics vor und gibt vertiefende Hinweise.

Referent: Dr. Oliver Elzer

**Anmeldung unter „[onlinetraining.haufe.de/immobilien](https://onlinetraining.haufe.de/immobilien)“**

### Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**VerwalterPraxis Gold**“, „**Haufe PowerHaus**“ oder „**Haufe axera**“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

# Verwalterthema des Monats

## TKG-Novelle: Immobilienverwaltungen stehen 2024 vor einem Kraftakt

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. /  
VDIV Management GmbH

**Ab Juli kommenden Jahres greift die bekannteste Änderung aus dem Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG, kurz TKG): Der Wegfall des Nebenkostenprivilegs. Damit einher gehen einige Entscheidungen der WEG, auch beim möglichen Ausbau des Glasfasernetzes, der vorangetrieben werden soll. Für Immobilienverwalter wird die Umsetzung des neuen TKG in jedem einzelnen Objekt zu einer Herausforderung.**

Das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts zur Umsetzung des europäischen Kodexes für die elektronische Kommunikation trat bereits am 1.12.2021 in Kraft. Es verfolgt im Wesentlichen 2 Ziele: Die Rahmenbedingungen für den schnellen und flächendeckenden Ausbau von Gigabitnetzen sollen verbessert und die Verbraucherrechte gestärkt werden, indem Wahlmöglichkeiten zwischen den Anbietern eingeräumt werden. Verträge über die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen, die vor dem 1.12.2021 geschlossen wurden, können dabei mit einem Sonderkündigungsrecht zum 1.7.2024 gekündigt werden. Das TKG sieht darüber hinaus Verträge mit einer maximalen Laufzeit von 24 Monaten vor. Anbieter sollen auch verpflichtet sein, Verträge mit einer Laufzeit von 12 Monaten anzubieten. Weisen diese darauf nicht hinreichend hin, sind unbefristete Sonderkündigungsrechte vorgesehen.

Ein wichtiger Bestandteil der Neufassung des TKG ist die Neuregelung der Betriebskostenumlage für Signalversorgungsdienstleistungen. Die Übergangsvorschriften hierfür laufen mit dem 30.6.2024 aus und das Nebenkostenprivileg entfällt. Derzeit führt die vor allem bei Verbrauchern noch mit viel Unwissenheit behaftete Neuerung zu kuriosen Situationen an der Wohnungstür.

### Haustürvertreter

Vor dem Hintergrund der Änderungen aus der TKG-Novelle versuchen Vertreter derzeit, Verträge an Haus- und Wohnungstüren zu verkaufen. Teils wird dabei versucht, Angst vor Kostenerhöhungen zu schüren, die für den Kabelanschluss anfallen würden, wenn man sich nicht direkt ein bestimmtes Angebot vertraglich sichert. Teils wird auch vor dem Komplettausfall des TV-Empfangs gewarnt. Beides stellt sich in der Realität anders dar: Vermieter bzw. die WEG müssen die Versorgung mit Signalen sicherstellen. Wenn ein Bewohner per Einzelvertrag den Kabelempfang weiterhin empfangen möchte, verteuert sich dies laut Verbraucherzentrale um maximal 2 bis 3 Euro pro Monat. Zudem gibt es mehrere Empfangs-Alternativen. Es ist also davon abzuraten, auf solche Haustürangebote einzugehen. Immobilienverwaltern sowie Verbrauchern wird dringend empfohlen, sich über die tatsächlichen Änderungen gut zu informieren. Außerdem macht es Sinn, abzuwarten, für welche Empfangsart sich die WEG oder der Vermieter entscheiden.

### Optionen für TV-Empfang:

- Antenne: DVB-T2 HD: ermöglicht Empfang von bis zu 40 Sendern über Dach- oder Zimmerantenne in HDTV. Ist der Fernseher oder Receiver internetfähig, sind es noch mehr.
- Internet: Klassisches IPTV ist bei einigen Anbietern von VDSL-Anschlüssen, also für Internet und Festnetztelefonie, als Kombination buchbar.
- Streaming: Hier ist ein Breitbandinternetanschluss erforderlich. Der IPTV-Empfang erfolgt über Smart-TV per App oder über HDMI-Stick (ältere Geräte).
- Satellit: Die Satellitenschüssel bietet größte Vielfalt an unverschlüsselten Programmen. Die Installation ist aber nicht überall erlaubt.

### Was ändert sich bei Gemeinschaftsantennen und Breitbandkabeln?

In der Praxis betreffen die Änderungen aus der TKG-Novelle beim Thema Umlagefähigkeit im Wesentlichen die Kosten für das Breitbandkabel, während die Änderungen für Antennenanlagen vergleichsweise gering ausfallen. Die Kosten des Betriebsstroms können weiterhin umgelegt werden. Bei Gemeinschaftsantennenanlagen sind auch die Kosten für die Prüfung der Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft umlagefähig.

Nutzungsentgelte für die nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage und Gebühren, die für die Kabelweiterleitung entstehen, sind durch die Änderung von § 2 Nr. 15 a) und b) TKG nicht mehr umlagefähig. Die Grundgebühren (inkl. Durchleitungsgebühren) können ab dem 1.7.2024 also nicht mehr über die Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden. Auch das klassische „Sammelinkasso“ im Rechtsverhältnis Vermieter-Vermieter-Mieter ist dann nicht mehr vereinbar.

### Glasfaser in vorgegebenem Rahmen umlagefähig

Die Kosten des Betriebes einer gebäudeinternen Verteileranlage, die vollständig mittels Glasfaser, mit einem Netz mit sehr hoher Kapazität (mind. 1 Gbit/s) verbunden ist, können wie folgt umgelegt werden: Vermieter können ein Glasfaserbereitstellungsentgelt (§ 72 TKG) erheben. Dieses darf im Jahr höchstens 60 Euro je Wohneinheit betragen und in der Gesamtsumme max. 540 Euro. Grundsätzlich soll es nur für die Dauer von bis zu 5 Jahren erhoben werden (insgesamt also 300 Euro). Wollen Vermieter den längeren Zeitraum ausschöpfen und die Kosten von 300 Euro überschreiten, so müssen sie die Gründe hierfür darlegen. Dies soll dafür sorgen, dass Vermieter mehrere Angebote einholen und sich für das wirtschaftlichste entscheiden. Weiterhin kann auch der Betriebsstrom umgelegt werden. Eine weitere Voraussetzung für die Erhebung des Bereitstellungsentgeltes ist, dass der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann.

### Optionen für Versorgung mit Glasfaser

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen bis 2030 alle Haushalte in Deutschland mit Glasfaser ausgestattet sein. Immobilienverwalter sowie Eigentümer stellt dies nun vor die Frage, wie dies erreicht werden soll. Dabei gibt es 3 Möglichkeiten:

- Zentrale SAT-Anlage auf dem Dach mit Anschluss an ein Glasfasernetz. Für Gemeinschaftsanlagen ändert sich dadurch hinsichtlich der Konditionen vergleichsweise wenig, da Betriebsstrom und Wartung weiterhin zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
- Das im Gebäude befindliche Leitungsnetz auf Glasfaser umstellen. Die Umlagefähigkeit hier ist im zuvor beschriebenen Rahmen (Kosten für den Betriebsstrom) möglich.

- Den Betrieb der vorhandenen Technik weiterführen und gegebenenfalls um Glasfaser erweitern. Verfügt aber ein Gebäude über eine Gemeinschaftsantenne, über Breitbandkabel (Kupfer- oder Koaxial), wird die Umlagefähigkeit von Betriebskosten mit Ablauf des 30.6.2023 wie anfangs beschrieben eingeschränkt. Die meisten Bestandsgebäude in Deutschland sind an das Kupferdoppeladernetz angeschlossen, das die Telekom betreibt.

### Vertragskonstellationen bei Kündigung der bestehenden Versorgung

Kündigt die WEG den Vertrag über die bisherige Versorgung per Breitbandkabel oder Antennenanlage, kommen 2 Konstellationen in Betracht. An dieser Stelle muss gesagt werden, dass die Versorgung der Wohneinheiten mit Signalen sichergestellt sein muss. Die Immobilienverwaltung muss also den Beschluss wie folgt vorbereiten:

- **Gebäudenutzervertrag:** Vermieter und Eigentümergemeinschaften können einen Gebäudenutzervertrag schließen. Sie bieten den Bewohnern die Versorgung an und tragen die Kosten gegenüber den Versorgern. Bewohnern ist dann freigestellt, ob sie dieses Angebot nutzen oder sich einen Drittanbieter suchen.

Für vermietende Eigentümer der WEG birgt dies Kostenrisiken: Die Grundgebühren, Durchleitungsgebühren und Ähnliches können nicht mehr umgelegt werden, sind aber im Verhältnis zum Versorger zu tragen. Für Vermieter wird sich dieses Modell wohl nicht mehr kostenneutral umsetzen lassen. Es ist zu empfehlen, die entstehenden Kosten bei Neuvermietung in der Kaltmiete mit einzukalkulieren. Vorsicht ist geboten bei einer mittelvertraglichen Regelung zur Übernahme dieser Nebenkosten durch den Mieter. Im Streitfall hätte sie keinen Bestand, da sie dem TKG zuwiderläuft.

- **Gestattungsvertrag:** Vermieter und Gemeinschaften können sich aus der Einzelversorgung der Bewohner quasi zurückziehen. Hierzu schließen sie mit Versorgern sog. Gestattungsverträge (auch Versorgungsverträge oder Versorgungsvereinbarungen genannt). Inhalt dieser Verträge ist die Nutzung der Netze im Gebäude (Signaldurchleitung, Wartung, Erhaltung). Wichtig ist aber die Unterscheidung: Mit dem Gestattungsvertrag bezieht die Gemeinschaft selbst keine Signale, sie gestattet nur dem Anbieter, das vorhandene Leitungsnetz für die Durchleitung zu nutzen. Die direkte Versorgung erfolgt dann im Rahmen von einzelnen Nutzungsverträgen der jeweiligen Bewohner des Hauses. Sie entscheiden, ob sie einen Nutzervertrag mit dem Versorger eingehen wollen.

Diese Konstellation lässt sich für verschiedene Arten von Leitungsnetzen vereinbaren, also sowohl für Kupferdoppeladernetze, koaxiale Breitbandnetze als auch für Glasfasernetze. Problematisch ist, dass – sollte das Netz nur einen und nicht mehrere Anbieter parallel zulassen – auf diesem Wege wieder die freie Anbieterwahl indirekt eingeschränkt wird, was nicht Sinn der gesetzlichen Regelungen ist. Dies ist dann aber nicht vom Vermieter oder der Eigentümergemeinschaft vorgegeben, sondern schlichtweg Folge technischer Voraussetzungen. Es ist denkbar, dass mehrere Anbieter das Leitungsnetz eines Hauses gemeinsam nutzen und sogar verschiedene Anbieter verschiedene Leitungsnetze im Haus ziehen.

Wenn sich Vermieter für diese Variante entscheiden, haben Mieter die freie Anbieterwahl. Sollten weitere technische Voraussetzungen nötig sein, stehen Vermieter nicht in der Pflicht. Der Mieter muss sich selbst darum kümmern und die Kosten tragen. Es empfiehlt sich jedoch, mit einem entsprechenden Hinweis im Mietvertrag Streitigkeiten vorzubeugen.

Von Sammelverträgen mehrerer Gebäude (Objektlisten) ist abzuraten, da es die ohnehin schon komplizierte Entscheidung durch das Einbe-

ziehen objektfremder Eigentümer in die Gesamtlösung weiter verkompliziert. Auch von Rahmenverträgen durch Immobilienverwaltungen ist abzuraten. Die Entscheidungshoheit sollte bei der WEG liegen.

### Vertragskonstellation für Glasfasernetze

Die Variante der Gestattungsverträge kann auch für neu errichtete Glasfasernetze angewendet werden. Es besteht hier die Möglichkeit, ein Bereitstellungsentgelt im beschriebenen Rahmen zu vereinbaren. Weiterhin kann die Versorgungsebene vollständig auf einzelne Nutzerverträge umgestellt werden. In der Regel verlangen die Anbieter derzeit keine Vergütung für den Anschluss der Gebäude und sogar auch den Aufbau eines Hausnetzes. Im Gegenzug verlangen sie den Abschluss von Gestattungsverträgen und im Weiteren schließen sie dann Einzelverträge mit den Nutzern ab.

Die Ausstattung des Gebäudes mit einem Glasfasernetz stellt eine Modernisierung dar. Der Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität zählt zu den privilegierten baulichen Veränderungen und kann von einzelnen WEG-Mitgliedern nicht ohne Weiteres abgelehnt werden.

Bei vermieteten Wohnungen ist darüber hinaus eine anteilige Umlage der Kosten auf die Kaltmiete im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich, dies aber wiederum nur dann, wenn der Mieter anschließend seinen Anbieter frei wählen kann und zudem kein Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten umgelegt wird. Alternativ kann sich auch eine zusätzliche zentrale SAT-Anlage auf dem Dach oder an dezentraler Position als sinnvoll erweisen.

### Unterm Strich

Auf Immobilienverwaltungen kommt 2024 also die Mammutaufgabe zu, die Beschlussfassung inklusive Umstellung für jedes ihrer betreuten Objekte vorzubereiten. Dabei geht es um die Frage, wie die Versorgung mit Medien unter Beachtung der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der jeweiligen technischen Gegebenheiten vor Ort in Zukunft zu erfolgen hat. Weiterhin müssen Verwaltungen die Entscheidung darüber auf den Weg bringen, ob und wie das Gebäude mit Glasfaser versorgt werden soll. Letzteres ist unbedingt empfehlenswert, da dies auch den Werterhalt der Immobilie sichert. In einigen Fällen werden die Interessen der vermietenden Eigentümer mit denen der anderen Eigentümer gegenüberstehen, was den Streit quasi vorprogrammiert. Weiterhin gibt es beim Abschluss von Verträgen mit Versorgern derzeit noch einige Fallstricke: Die Besonderheiten der WEG finden sich in den Wirtschaftsmustern ist der Abschluss mit einer WEG nicht vorgesehen. Im Vertrag findet sich nur der Begriff „Kunde“, der bereits juristische Klimmzüge verlangt. Weiterhin sind die angebotenen Laufzeiten oft länger als 24 Monate, was den Vorgaben des TKG widerspricht. Es wäre zu wünschen, dass Anbieter den Gegebenheiten in Mehrfamilienhäusern/WEG durch entsprechende Verträge sowie den Vorgaben aus dem TKG Sorge tragen.

Den erheblichen Aufwand, der mit dem TKG in Verbindung steht, sollten Immobilienverwaltungen darüber hinaus abrechnen können. Das wird vielen WEG nicht gefallen, aber es ist wie mit allem: Qualität kostet Geld.

#### DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.600 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 8,2 Mio. Wohneinheiten.





## Paragraf mit Tiefgang – Der Aufopferungsanspruch aus § 14 Abs. 3 WEG

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

**Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, aber auch durch Baumängel treten oftmals „Kollateralschäden“ im Bereich des Sondereigentums ein, was die Frage nach einem Entschädigungsanspruch des betroffenen Sondereigentümers aufwirft. Schadensersatzansprüche scheiden mangels Verschulden bei nicht erkennbaren Baumängeln ebenso aus, wie bei pflichtgemäß durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die zu einer Beeinträchtigung des Sondereigentums führen. Für solche Nachteile sieht § 14 Abs. 3 WEG einen Entschädigungsanspruch des betroffenen Sondereigentümers vor. Dieser hat jedoch gegenüber der früheren Rechtslage erhebliche Veränderungen erfahren.**

### 1. Der weite Anwendungsbereich des § 14 Abs. 3 WEG

Zusätzlich zum „klassischen“ Entschädigungsanspruch, der durch Eingriffe der GdWE in das Sondereigentum im Zuge der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums ausgelöst wird, umfasst der Anwendungsbereich des § 14 Abs. 3 WEG nun sämtliche duldpflichtigen, die Zumutbarkeitsgrenze überschreitenden nachteiligen Einwirkungen auf das Sondereigentum.

#### Beispiel:

Im Zuge einer von der GdWE durchgeführten Erhaltungsmaßnahme werden die Dachflächenfenster in der Wohnung des E ausgetauscht. Die neuen Fenster sind, technisch bedingt, größer als die vorherigen. E verlangt Erstattung der Kosten für die Neuanschaffung von Sonnenrollos, da die zuvor vorhandenen nun zu klein sind.

Umfasst werden somit nicht nur unmittelbare Einwirkungen, wie Substanzschäden oder Vermögensnachteile, sondern auch mittelbare Beeinträchtigungen, wie im vorstehenden Fallbeispiel. Vom weit formulierten Anwendungsbereich des § 14 Abs. 3 WEG werden darüber hinaus nun auch solche Einwirkungen erfasst, die von anderem Sondereigentum ausgehen. Nach h.M. soll daher eine analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 BGB, wie nach früherer Rechtslage (BGH, Urteil v. 18.12.2020, V ZR 193/19), nicht mehr nötig sein (Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 14 Rn. 93). Hieraus folgt im Ergebnis eine verschuldensunabhängige Haftung des Sondereigentümers für den Zustand seines Sondereigentums. Fraglich ist, ob hieraus auch eine verschuldensunabhängige Haftung der GdWE für den Zustand des Gemeinschaftseigentums folgt.

#### Beispiel:

Aufgrund einer Undichtigkeit des oberhalb gelegenen Balkons tritt nach einem Starkregenereignis Wasser in die Wohnung des Eigentü-

mers E ein. Dieser möchte die an seinem Sondereigentum eingetretenen Schäden gem. § 14 Abs. 3 WEG von der GdWE ersetzt haben.

Nach bisheriger Rechtslage war eine verschuldensunabhängige Haftung der GdWE für durch Mängel des Gemeinschaftseigentums hervorgerufene Schäden am Sondereigentum ausgeschlossen (BGH, Urteil v. 21.5.2010, V ZR 10/10).

Streitig ist nach neuer Rechtslage, ob unter den in § 14 Abs. 3 WEG verwendeten Begriff der „zu dulddenden Einwirkung“ nicht auch die faktische Hinnahme einer nicht abwehrbaren Immission (wie z.B. ein Wasserschaden) fällt.

Bejaht man dies, gelangt man zu einer verschuldensunabhängigen Haftung der GdWE für den Zustand des Gemeinschaftseigentums (AG Unna, Urteil v. 8.3.2023, 18 C 19/22). Der BGH hat sich zu dieser Frage nicht eindeutig positioniert (BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 41/19).

Eine solche Ausweitung des Duldungsbegriffs ist nach hier vertretener Auffassung abzulehnen (Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 14 Rn. 93; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 13 Rn. 1363). Letztlich würde hierdurch auch der Grundsatz entwertet, dass kein Anspruch auf Ersatz solcher Schäden am Sondereigentum besteht, die bereits zuvor als Folge des zu behebenden Mangels des Gemeinschaftseigentums eingetreten sind (BGH, Urteil v. 16.11.2016, V ZR 171/17).

#### Beispiel:

Infolge einer Undichtigkeit eines nicht versicherten, da im Gebäudeninneren verlaufenden Regenfallrohrs kommt es zu einem Wassereintritt in der Wohnung des Eigentümers E. Zur Reparatur des Rohres muss die Wohnzimmerwand geöffnet werden. E verlangt Ersatz für die beschädigte Tapete. Ohne Erfolg, denn die Tapete war zuvor infolge des Wassereintritts zerstört.

### 2. Anspruch auf Geldersatz

Entgegen der früheren Rechtslage steht dem betroffenen Sondereigentümer (nur) ein Anspruch auf angemessene Geldentschädigung zu, der nach aufopferungsrechtlichen Grundsätzen analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB abzuwickeln ist. Ein Schadensersatzrechtlicher Abzug „neu für alt“ scheidet somit aus, was bei der Bemessung der Höhe der Entschädigungsleistung Schwierigkeiten bereitet (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 14 Rn. 74).

#### Beispiel:

Im Zuge einer von der GdWE durchgeführten Sanierung der Abdichtung des zur Wohnung des Eigentümers E gehörenden Balkons werden die im Sondereigentum des E stehenden Balkonfliesen zerstört. Dem von E geltend gemachten Entschädigungsanspruch wird entgegengehalten, dass die Fliesen schon 7 Jahre alt waren.

Unter Aufopferungsgesichtspunkten sind Substanzschäden grundsätzlich vollständig zu ersetzen (MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl. 2023, § 14 WEG Rn. 43). Eine vorherige Schadhaftheit oder Abnutzung ist nur im Rahmen der Angemessenheit des zu ersetzenden Geldbetrags zu berücksichtigen (was im Falle von nur 7 Jahre alten Fliesen nicht anzunehmen ist). Die Rechtsprechung lässt es hier bei dem Hinweis bewenden, dass im Streitfall das Gericht die angemessene Entschädigung gem. § 287 ZPO schätzen könne (OLG München, Beschluss v. 13.8.2007, 34 Wx 144/06).

### 3. Kein Wiederherstellungsanspruch

Dass § 14 Abs. 3 WEG ausdrücklich nur einen angemessenen Ausgleich in Geld vorsieht, verkompliziert die praktische Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme des Sondereigentums.

**Beispiel:**

Im Zuge einer von der GdWE durchgeführten Strangsanierung werden in der Wohnung des Eigentümers E Wandfliesen zerstört. Verwalter V beauftragt den Fliesenleger F namens und auf Kosten der GdWE mit der Wiederherstellung. E verweigert die Ausführung der Reparaturarbeiten durch F und verlangt Geldersatz unter Vorlage des Kostenvorschlags des Handwerkers H.

Gem. § 14 Abs. 3 WEG kann der Geschädigte auf einer Geldzahlung anstelle einer Reparatur bestehen. Verlangt werden kann auch der Ersatz fiktiver Reparaturkosten auf der Grundlage eines Kostenvorschlags ohne Mehrwertsteuer (OLG München, Beschluss v. 11.9.2019, 7 U 2873/18). Umgekehrt folgt hieraus, dass die GdWE nicht mehr berechtigt ist, selbstständig schadensverhütende bzw. schadensbeseitigende Maßnahmen zu ergreifen, es sei denn, der betroffene Sondereigentümer ließe sich freiwillig hierauf ein. Daher sollte diese Frage im Vorfeld solcher Maßnahmen geklärt werden.

**4. Ersatz von Vermögensschäden**

Zu ersetzen sind im Rahmen des § 14 Abs. 3 WEG nicht nur Substanz-, sondern auch Vermögensschäden.

**Beispiel:**

Im Zuge einer Erhaltungsmaßnahme durch die GdWE werden in der Wohnung des Eigentümers E sowie an dessen Balkon Arbeiten durchgeführt. Nach Abschluss der Arbeiten verlangt E eine Entschädigung dafür, dass er zur Überwachung der Handwerker unbezahlten Urlaub genommen hat. Zudem sei der Balkon seiner Wohnung mitten im Sommer 3 Wochen lang nicht nutzbar gewesen.

Ersatzfähig sind ohne Weiteres Vermögensschäden wie Mietausfall, Kosten für Ersatzwohnraum sowie Umzugskosten, entgangener Gewinn sowie Aufwendungen für Sicherungs-, Transport-, Lager- und Reinigungskosten (OLG Hamm, Beschluss v. 8.10.2007, 16 W 385/06). Verdienstaufschlag wegen unbezahlten Urlaubs zur Überwachung der Arbeiten ist nur im Ausnahmefall ersatzfähig. Eine Nutzungsausfallentschädigung für entgangenen Eigengebrauch an Wohnräumen, Balkonen, Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätzen ist nur bei andauernder Entziehung zu zahlen (KG Berlin, Beschluss v. 27.8.1999, 24 W 9125/97).

**5. Anspruch auf Leistung einer Sicherheit**

Der betroffene Sondereigentümer kann die Duldung einer schadensauslösenden Maßnahme von einer Sicherheitsleistung abhängig machen. Dies aber nur bei potenziell erheblichen Beeinträchtigungen, deren Ausgleich, etwa aufgrund mangelnder Liquidität der GdWE, nicht sichergestellt ist (BayObLG, Beschluss v. 26.9.2003, 2Z BR 24/03).

**6. Abwicklung von Entschädigungszahlungen**

Leistet die GdWE eine Entschädigungszahlung gem. § 14 Abs. 3 WEG, handelt es sich um gemeinschaftliche Verwaltungskosten i.S.d. § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, sodass auch der Geschädigte einen Eigenanteil an der Entschädigungszahlung zu tragen hat (Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 109). Fraglich in diesem Zusammenhang ist, ob die Entschädigung vorab um den Eigenanteil zu kürzen ist.

**Beispiel:**

Eigentümer E macht – berechtigterweise – einen Ersatzanspruch gem. § 14 Abs. 3 WEG i.H.v. 3.500 Euro geltend. E hält 500/10.000 MEA. Die GdWE zahlt an E lediglich 3.325 Euro mit der Begründung, dass E ohnehin einen Eigenanteil i.H.v. 175 Euro selbst zu tragen hat.

Die Entschädigungsleistung steht nach h.M. dem Betroffenen ungekürzt zu, da Verwaltungskosten der GdWE im Rahmen der Jahresabrechnung auf sämtliche Wohnungseigentümer umzulegen sind (BGH, Urteil v. 29.5.2015, V ZR 246/14).

**7. Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung**

Handelt es sich bei Entschädigungsleistungen gem. § 14 Abs. 3 WEG um Verwaltungskosten, so stellt sich weiter die Frage, ob die Wohnungseigentümer gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG berechtigt sind, durch Beschluss abweichende Regelungen zu treffen.

**Beispiel:**

Eigentümer E macht einen Ersatzanspruch gem. § 14 Abs. 3 WEG i.H.v. 3.500 Euro geltend. Da die übrigen Wohnungseigentümer die Forderung des E für überzogen halten, beschließt die Eigentümerversammlung, dass dem E zwar ein Ersatzanspruch zusteht, allerdings nur i.H.v. 2.300 Euro. Der Beschluss wird von E nicht angefochten.

Bei der zu leistenden Zahlung handelt es sich zwar um Verwaltungskosten, eine Beschlusskompetenz zur Regelung des Entschädigungsanspruchs dem Grunde sowie der Höhe nach kann allerdings aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht abgeleitet werden. Im Rahmen des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG kann nur der Umlageschlüssel feststehender Kosten geändert werden. So ist es zwar möglich, den Verteilerschlüssel für Ersatzzahlungen (etwa von MEA auf Einheiten) abzuändern. Es besteht aber keine Befugnis, den gesetzlichen Anspruch aus § 14 Abs. 3 WEG an sich abzuändern oder auszuschließen (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 16.7.2014, 2-13 S 177/12). Kann der Umlageschlüssel für Ersatzleistungen nach § 14 Abs. 3 WEG grundsätzlich geändert werden, stellt sich weiter die Frage, ob dann nicht eine generelle Umlage der Entschädigungszahlungen auf die Geschädigten beschlossen werden kann.

**Beispiel:**

Eigentümer E macht – berechtigterweise – einen Ersatzanspruch gem. § 14 Abs. 3 WEG i.H.v. 3.500 Euro geltend. Da die übrigen Wohnungseigentümer verweisen darauf, dass in der Eigentümerversammlung v. 13.9.2022 beschlossen wurde, dass solche Ersatzzahlungen im Rahmen der Jahresabrechnung alleine auf den Begünstigten umzulegen sind.

Für einen Beschluss, wonach die gem. § 14 Abs. 3 WEG aufzuwendenden Kosten im Rahmen der Jahresabrechnung generell nur auf den Zahlungsempfänger umzulegen sind, soll nach teilweiser Meinung zwar Beschlusskompetenz bestehen (MüKo BGB/Scheller, 9. Aufl. 2023, § 14 WEG Rn. 50), sodass ein solcher Beschluss in Bestandskraft erwachsen kann. Nach h.M. wird indes wegen des damit ebenso verbundenen Eingriffs in den gesetzlichen Anspruch aus § 14 Abs. 3 WEG Nichtigkeit angenommen (Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 110; Jennißen/Hogenschurz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 14 Rn. 53).

**DER AUTOR**

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In einer WEG haben wir in der Teilungserklärung eine qualifizierte Vertreterklausel. Bevollmächtigt werden können nur der Verwalter, ein Miteigentümer oder der Ehepartner.**

**In unserem Fall möchte die mit notarieller Generalvollmacht „ausgestattete“ Tochter des Miteigentümers an der ETV teilnehmen. Sie ist keine Miteigentümerin.**

**Müssen wir die generalbevollmächtigte Tochter als Vertreterin des Miteigentümers – ihr Vater – zur Versammlung zulassen?**

Die Vertretungsbeschränkung gilt nicht für den oder die gesetzlichen Vertreter eines Wohnungseigentümers.

In Anlehnung an § 51 Abs. 3 ZPO, der den Vorsorgebevollmächtigten einem gesetzlichen Vertreter des prozessfähigen Betroffenen gleichstellt, wenn die wirksam erteilte Vorsorgevollmacht die gerichtliche Vertretung umfasst, kann für diesen Fall auch ein Teilnahmerecht der Tochter angenommen werden.

Ist der Eigentümer, der seiner Tochter die Generalvollmacht erteilt hat, noch geschäftsfähig, ist eine Teilnahme der Tochter nicht zulässig.

**In einem 5-stöckigen Haus müssen Wassersteig- und Fallleitungen neu verlegt werden. Die jetzige Verlegung kann aus Kostengründen und der Isolierung (Kalt- und Warmwasserleitungen zu nahe beieinander) nicht verwendet werden. Es sollen in den Bädern und Küchen an anderen Stellen neue Leitungen Aufputz verlegt werden und mit einem zu errichtenden Schacht verkleidet werden. Diese Schächte würden das Sondereigentum um ca. 0,5m<sup>2</sup> schmälern. Müssen die Eigentümer das dulden und kann dazu ein entsprechender Beschluss gefasst werden? Die Kosten der Maßnahme gehen komplett zulasten der WEG.**

Ein Beschluss, wonach neue Leitungen mit einem zu errichtenden Schacht Aufputz verlegt werden, würde nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn dies die einzig verbleibende technische Möglichkeit wäre.

In diesem Fall hätten die Eigentümer dies nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG zu dulden. Allerdings stünde den betroffenen Eigentümern wegen der Schmälerung ihres Sondereigentums nach § 14 Abs. 3 WEG auch ein angemessener Ausgleich in Geld durch die WEG zu.

In einer WE-Anlage existiert ein Teileigentum (im GB als „Werkstatt“ eingetragen) mit einem SNR an der Zufahrt vom Haus zum Bürgersteig hin. Vor dem Eingangstor der Werkstatt befindet sich ein Ablaufgully, welcher bei Regenfällen ständig überläuft. Der betreffende SE teilte uns kürzlich mit, dass er die WEG im Falle von Überflutungen durch einlaufendes Wasser in seine Werkstatt haftbar machen werde. Wir sind der Auffassung, dass die Wahrung einer ordnungsgemäßen Entwässerung eine Angelegenheit der WEG darstellt, dies im Gegensatz zu den Meinungen anderer WE, auf deren SNR sich ebenfalls Revisionschächte befinden und diese von ihnen selbst gesäubert und gepflegt werden.

Auch vertreten diese WE, dass die Zufahrt, welche mit Gras und anderem Grünbewuchs übers Jahr hinweg z.T. stärker überwuchert wird, vom Inhaber des SNR gemäht und gepflegt werden muss. Diese Arbeiten wurden von einem der WE über die vergangenen Jahre hinweg entgeltfrei in Eigenleistung durchgeführt. Die Gemeinschaftsordnung regelt hierzu folgendes:

*Der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums „Werkstatt“ ist berechtigt, die vor dem Eingang zur Werkstatt befindliche teilweise gepflasterte Grundstücksfläche ... unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer insbesondere auch als PKW-Stellplatz zu benutzen (Sondernutzungsrecht gemäß § 15 WEG). Die in § 16 Abs. 2 WEG genannten Lasten und Kosten sind insoweit jeweils allein von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu tragen.“*

In der GO steht nichts zu den auf den einzelnen SNR-Grundstücksteilen befindlichen Revisionsöffnungen sowie der sich darunter befindlichen Entwässerungsleitungen sowie zur Pflege und Instandsetzung der überirdischen Flächen. Die Frage ist: Sind Pflege und Reinigung von Revisionschächten aus dem gemeinschaftlichen unterirdischen Abwassersystem eine Angelegenheit der WEG, unabhängig davon, ob sich diese auf Flächen eines SNR befinden? Und muss der SNR-Inhaber seine ihm zugewiesene Zufahrt regelmäßig mähen und reinigen?

Da die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nichts Gegenteiliges regelt, obliegt die Pflege und Reinigung der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Flächen und Ablaufgullys der Gemeinschaft. Der Sondernutzungsberechtigte hat dies nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG zu dulden und gemäß der Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung die hierfür anfallenden Kosten zu tragen.

**Was für ein Streitwert wird bei einem Mangel im Wirtschaftsplan angesetzt?**

Maßgeblich ist das klägerische Interesse. Dieses bemisst sich nach den auf seine Sondereigentumseinheit entfallenden Kosten. Gemäß § 49 Satz 2 GKG ist der Streitwert auf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers festzusetzen. Allerdings darf dieser Wert das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung nicht übersteigen, § 49 Satz 1 GKG.

**Die Prämie für die Wohngebäudeversicherung wurde im aktuellen Abrechnungsjahr nicht abgebucht. Versicherer hat einfach zu spät abgebucht, sodass wir z. B. für 2022 zwei Jahresbeiträge zu verteilen hätten. Wie muss man hier vorgehen?**

Da es sich bei der Jahresabrechnung einer WEG um eine reine Einnahmen- und Ausgabenabrechnung handelt, darf die Ausgabe auch nur in der Abrechnung des Jahres berücksichtigt werden, in dem sie tatsächlich angefallen ist.

**Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**

# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

jeder Wohnungseigentümer kann nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG derzeit 4 angemessene bauliche Veränderungen verlangen. Teil der privilegierten baulichen Veränderungen sind solche, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Das ist kein Zufall. Die Besserstellung von Lademöglichkeiten war ein Anlass der WEG-Reform 2020. Zunächst war es an dieser Stelle freilich ruhig und allein das Schrifttum meinte, hier und da Probleme zu sehen und diese – und ihre Lösung – beschreiben zu müssen. Es war allerdings nur eine Frage der Zeit, bis auch die Amts- und Landgerichte ihre Sichtweisen mitteilen konnten. Eine dieser Entscheidungen haben wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht. Sie zeigt die Möglichkeiten und Risiken der Beschlussfassung auf. Im Mittelpunkt steht allerdings nicht die Gestattung und der Anspruch darauf, sondern die Möglichkeit der Wohnungseigentümer, nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG über die Durchführung zu beschließen – das „Direktivrecht“.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: Gestattung von Wallboxen

#### Entscheidung des Monats

##### Gestattung einer Lademöglichkeit

**Ein Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn sich die Gestattung nicht auf ein im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorliegendes, sondern auf ein der Verwaltung erst noch vorzulegendes Angebot nicht näher bestimmten Inhalts bezieht.**

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 22.12.2022, 2-09 S 31/22

#### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer gestatten Miteigentümer M, eine elektrische Ladestation (unter 11 kW) an seinen Tiefgaragenstellplatz unter nachfolgenden Auflagen installieren zu lassen:

- M übernimmt sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus der Ladestation.
- M muss ein aussagefähiges Angebot eines Fachbetriebs vorlegen.
- M muss die Ladestation an einen privaten Stromzähler anschließen.
- M muss die notwendigen Stromleitungen ordnungsmäßig und brandschutzkonform verlegen lassen.
- M hat die entsprechenden Unterlagen der Verwaltung vorzulegen. Diese sind von der Verwaltung zu prüfen und ggf. zu genehmigen.

Über 1 Jahr vor dem Beschluss hatte die Verwaltung im Übrigen die Versicherung

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über Elektroautos und Tiefgaragen befragt und von dort die Antwort erhalten, es handle sich beim Einbau einer Lademöglichkeit um keine Gefahrerhöhung, wenn die rechtlichen Bestimmungen (DIN, VDI, VDE, DGUV) eingehalten werden (hierüber informiert die Verwaltung die Wohnungseigentümer nicht).

Wohnungseigentümer K geht gegen diesen Beschluss vor. Er meint, die vorgesehenen Auflagen seien unzureichend. Man habe M beispielsweise nicht zur fachgerechten Installation, fachgerechten regelmäßigen Wartung (nach Herstellerangaben), fachgerechten Instandsetzung (im Schadensfall), fachgerechten Erneuerung und einem fachgerechten Rückbau (soweit erforderlich) der Ladestation verpflichtet. Ferner habe man nicht bestimmt, dass M für die vorgeschriebenen Installations-, Erhaltungsmaßnahmen etc. einen zertifizierten Fachbetrieb zu beauftragen und entsprechende Nachweise zu liefern habe. Ferner sei die Haftung des M für eine eventuelle Beschädigung am Gebäude im Zusammenhang mit der Installation nicht geregelt worden. Die Installation berühre auch nicht nur den Brandschutz im Hinblick auf die Leitungen zum privaten Stromzähler, sondern der Brandschutz sei insgesamt für die Tiefgarage im Hinblick auf den Einbau einer Ladestation und das beabsichtigte Laden von Elektrofahrzeugen zu prüfen gewesen. Denn beim Laden bestehe ein thermisches Risiko, sodass zwingend vorab ein Brandschutzgutachten vom beantragenden Miteigentümer auf dessen Kosten einzuholen sei. Zudem sei auch zu prüfen, inwieweit der bestehende Versicherungsschutz berührt und ggf. erweitert oder modifiziert werden müsse. Sollte es zu Beitragserhöhungen kommen, müssten diese von M getragen werden. All dies berücksichtige der Beschluss nicht.

**Das Problem:**

Im Fall gestatten die Wohnungseigentümer einem Miteigentümer, eine Ladmöglichkeit installieren zu lassen. Auf diese bauliche Veränderung hat der Miteigentümer nach §§ 20 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG einen Anspruch. Diesen Anspruch bestreitet der klagende Wohnungseigentümer auch nicht. Er meint aber, man hätte gem. § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG die Gestattung mit genaueren und weiteren Auflagen (Direktiven) versehen müssen.

**So hat das LG entschieden:****1. Das Ergebnis**

Das LG meint, die Gestattung widerspreche aus mehreren Gründen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Die von den Wohnungseigentümern nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG vorgesehenen Auflagen genügten auch unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Wohnungseigentümer nicht den Anforderungen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Außerdem sei bereits die Gestattung selbst nicht ordnungsmäßig.

**2. Die Rechtslage**

Nach § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG könne jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Über die Art und Weise der Durchführung hätten die Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu bestimmen. Die Wohnungseigentümer hätten insoweit ein weites Ermessen, das aber durch den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung begrenzt werde.

**3. Bedingungen und Auflagen**

Aufgrund des Ermessens seien die Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG befugt, Bedingungen und Auflagen für die Durchführung einer baulichen Veränderung zu beschließen, wobei das Gesetz selbst aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben mache.

Zu den möglichen Bedingungen/Auflagen zähle man insbesondere:

- Leistung eines Kostenvorschusses,
- Verwendung bestimmter Materialien oder Vorgabe von Techniken (z. B. Verlegung unter Putz, Typ der Ladestation),
- Vorgaben hinsichtlich der Örtlichkeit,
- Abschluss einer Versicherung,
- Ausführung durch qualifizierte Fachfirma.

Ebenso wie die bauliche Veränderung, die gestattet werde, müssten auch diese Vorgaben hinreichend bestimmt sein. Es müsse also für jeden klar sein, was wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet/verändert/eingebaut werde.

**4. Der konkrete Fall****4.1. Das Ergebnis**

Unter Heranziehung dieser Maßstäbe sei der Gestattungsbeschluss für ungültig zu erklären. Die von den Wohnungseigentümern vorgesehenen Auflagen genügten auch unter Berücksichtigung ihres Ermessensspielraums nicht den Anforderungen einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

**4.2. Die Kosten der baulichen Veränderung**

Der Beschluss sehe als erste Auflage vor, dass sämtliche Kosten der gestatteten Installation und von aufgeführten Folgemaßnahmen (Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus) von M zu tragen seien. Diese Anordnung sei unbedenklich. Wer welche Kosten zu tragen habe, ergebe sich ohnehin aus § 21 Abs. 1 WEG.

**4.3. Die eigentliche Gestattung der baulichen Veränderung**

Der Beschluss knüpfe die Gestattung weiter an die „Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebes“, wobei die entsprechenden Unterlagen der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggf. zu genehmigen seien. Dieses Vorgehen entspreche keiner ordnungsmäßigen Verwaltung.

Denn die Gestattung gelte nicht einem im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorliegendem Angebot, sondern beziehe sich auf ein erst noch vorzulegendes Angebot eines „Fachbetriebes“ nicht näher bestimmten Inhalts. Denn abgesehen von der Umschreibung „elektrische Ladestation (unter 11kw)“ seien weder die gestattete Ladeeinrichtung, beispielsweise durch Angabe von Hersteller und Typbezeichnung, noch die notwendigen Maßnahmen zur Anschlussverlegung, zum Beispiel der Ort von Kernbohrungen und Leitungsverlegungen, näher bezeichnet worden. Man habe die Antworten auf diese Fragen offenbar dem bauwilligen Wohnungseigentümer überlassen.

Zugleich sei aber ein Prüf- und Genehmigungsvorbehalt für die Verwaltung vorgesehen worden. Die Kriterien zur Überprüfung seien dieser aber nicht hinreichend klar vorgegeben worden. Zwar fordere der Beschluss den M auf, ein aussagefähiges Angebot eines Fachbetriebes vorzulegen, womit offenkundig die Durchführung durch einen Fachbetrieb gefordert werden sollte. Nach § 13 Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) müsse der Elektroinstallateur aber in das Verzeichnis der Bundesnetzagentur verzeichnet sein. Um auszuschließen, dass von der elektrischen Anlage Gefahren oder Rückwirkungen insbesondere für das Stromnetz ausgehen, sei dort vorgese-

hen, dass die Errichtung, Erweiterung und Änderung von Anlagen vom Netzbetreiber selbst oder von einem Installationsunternehmen durchgeführt werde, das in ein Installateursverzeichnis des Netzbetreibers eingetragen sei (§ 13 NAV).

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe nicht dargetan noch sei ersichtlich, dass dies den Wohnungseigentümern bei Beschlussfassung bekannt und von diesen auch gewollt gewesen sei und von der Verwaltung als zu beachtende Maßgabe für das vorzulegende Angebot „anerkannt“ worden sei.

**4.4. Die Wartung der baulichen Veränderung**

Ferner hätten die Wohnungseigentümer nicht geregelt, dass bzw. ob das von M vorzulegende Angebot über die gestattete Installation der Ladestation auch deren regelmäßige Wartung durch einen Fachbetrieb umfassen müsse. Es fehle mithin eine Regelung zur Verantwortung für den Unterhalt und die Wartung der Lademöglichkeit. Es sei auch nicht ersichtlich, dass die Wohnungseigentümer hiervon bei der Beschlussfassung absehen oder die Verantwortung bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer belassen wollten, zumal jedenfalls die Wallbox im Eigentum des bauwilligen Eigentümers stehe und auch deren regelmäßige Wartung zum Ausschluss von Gefahren notwendig erscheine. Zwar sehe der Beschluss u. a. für die Wartung – wegen § 21 Abs. 1 WEG deklaratorisch – die Übernahme der Kosten durch M vor. Der Beschluss treffe aber in der Sache keine Regelung, insbesondere nicht zur Häufigkeit der Wartung und ihrem Nachweis und welcher Betrieb diese machen solle.

**4.5. Die Versicherung der baulichen Veränderung**

Der Beschluss verhalte sich nicht zu Fragen des Versicherungsschutzes. Es sei nicht ersichtlich, dass die Wohnungseigentümer sich hiermit vor der Beschlussfassung auseinandergesetzt und ihr Ermessen ausgeübt hätten. Es sei aber mit Blick auf die Ermessensausübung erforderlich, dass der Ausbauwillige Gefahren und vor allem Nachteile in der Gebäudeversicherung ausschließen und etwaige (Mehr-) Kosten infolge einer Vertragsanpassung nach Anzeige einer Gefahrerhöhung tragen müsse. Zudem komme auch die Pflicht zum Abschluss und laufenden Nachweis einer Versicherung von Schäden an und für die Wallbox infrage. Ob und welche Regelung in Bezug auf den Versicherungsschutz im Gestattungsbeschluss getroffen werde, könne zwar – zumindest teilweise – im Ermessen der Wohnungseigentümer stehen. Die Wohnungseigentümer müssten sich zur ordnungsmäßigen Ausübung

ihres Ermessens aber zumindest der insoweit relevanten Gesichtspunkte gewahr sein, da andernfalls ein Ermessensnichtgebrauch und damit ein Anfechtungsgrund gegeben sei.

Im Fall sei aber nicht erkennbar, dass die Wohnungseigentümer die Frage des Versicherungsschutzes bedacht und hierüber bei Beschlussfassung ihr Ermessen ausgeübt hätten. Ihnen sei die Auskunft der Versicherung nicht bekannt gewesen. Zudem sei diese Auskunft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits über 1 Jahr alt gewesen. Hinzu komme, dass die Versicherung nur dann keine Gefahrerhöhung angenommen habe, wenn die Ladestation die rechtlichen Bestimmungen (DIN, VDI, VDE, DUV) einhalte. Zu diesen rechtlichen Bestimmungen verhalte sich der Beschluss aber nicht, der lediglich undifferenziert die Vorlage eines Angebots eines Fachbetriebes und zudem als weitere Auflage die „brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen“ fordere.

#### 4.6. Der Brandschutz

Dahinstehen könne, ob die Wohnungseigentümer hinsichtlich des Brandschutzes weitergehende Anforderungen hätten beachten müssen und ob ein Brandschutzgutachten notwendig gewesen sei oder die Auflage einer brandschutzkonformen Installation der gesamten Anlage (nicht nur der Leitungen!) ausgereicht hätte. Der Vortrag des klagenden Wohnungseigentümers, der sich auf ein thermisches Risiko beim Laden beziehe, dürfte allerdings ungenügend sein, da jedenfalls nach der gerichtsbekannteten Einschätzung des TÜV Hessen beim Parken und Laden von Elektrofahrzeugen in Tiefgaragen keine besonderen Risiken entstünden, wenn die vorhandenen Brandschutzanforderungen der Baugenehmigung erfüllt seien und die Elektroinstallation der Ladepunkte fachmännisch installiert und gewartet würden.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Die Bedeutung für die Praxis

Der Fall behandelt einen Gestattungsbeschluss und mögliche Auflagen in Bezug auf eine Lademöglichkeit. Die vom LG getroffenen Aussagen gelten aber allgemein, beispielsweise auch in Bezug auf bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen sollen, oder bald ggf. solchen baulichen Veränderungen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräten dienen.

#### HINWEIS:

Neben dem Gestattungsbeschluss gibt es den Vornahmebeschluss. In diesem Fall wird einem Wohnungseigentümer keine bauliche Veränderung gestattet, sondern

die Wohnungseigentümer bestimmen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung durchführen soll.

### 2. Der Gestattungsbeschluss (§ 20 Abs. 1 WEG)

Die wohl wichtigste LG-Aussage ist, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für jeden klar sein muss, was, wann, wo, von wem, mit welchen finanziellen Mitteln errichtet/verändert/eingebaut/abgebaut usw. wird.

An dieser Forderung sollten sich die Verwaltungen derzeit orientieren. Sie bedeutet, dass den Wohnungseigentümern, die eine bauliche Veränderung gestatten, grundsätzlich die Planung, um welche bauliche Veränderung es geht, vorliegen muss. Für einen Vornahmebeschluss gilt nichts anderes. Ferner muss natürlich feststehen, was die Verwaltung im Einzelfall nach dem Willen der Wohnungseigentümer prüfen soll.

#### HINWEIS:

Von einer starken Ansicht wird es für möglich erachtet, auch eine „allgemeine“ Gestattung zu erteilen, nach der es im Belieben des Bauwilligen stehen soll, wie und was er baut, also eine Art „Blankettzustimmung“. Die Verwaltungen sollten dem eher nicht folgen.

### 3. Der Direktivbeschluss (§ 20 Abs. 2 Satz 1 WEG)

Das LG meint, die Wohnungseigentümer hätten sich bewusst machen müssen, welche Bestimmungen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG zur Versicherung und Wartung möglich seien. Diese Anforderung sollten die Verwaltungen ernst nehmen. Sie bedeutet, dass man die möglichen Auflagen kennen und sie den Wohnungseigentümern mit ihren Vor- und Nachteilen vorstellen muss. Aufgrund der Vieltätigkeit der denkbaren Fälle macht das Gesetz insoweit keine Vorgaben.

Überblick:

- Bei einem Vornahmebeschluss können die Wohnungseigentümer bestimmen, dass der bauwillige Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen angemessenen Kostenvorschuss leisten muss.
- Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich verlangen, dass „DIN-Normen“ beachtet werden.
- Die Wohnungseigentümer können verlangen, dass alle Verträge, die der bauwillige Wohnungseigentümer schließt, Verträge zu

Gunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein müssen.

- Die Wohnungseigentümer können Vorgaben für die bauliche Durchführung machen, beispielsweise die Verwendung bestimmter Materialien oder die Vorgabe, Kabel unter Putz zu verlegen, oder welche Wallbox eingesetzt wird. Ohne diese Vorgabe droht ggf. ein „Wallbox-Patchwork“, bei dem ein Lastmanagement nicht betriebssicher gewährleistet werden kann.
- Die Wohnungseigentümer können bestimmen, dass zum Beispiel eine Lademöglichkeit oder eine Maßnahme für einen barrierefreien Zugang an einem unauffälligen, aber technisch geeigneten Ort zu installieren ist. Die Auswahl darf zu erheblichen, nicht aber zu unzumutbaren Mehrkosten führen.
- Die Wohnungseigentümer können verlangen, dass die bauliche Veränderung baurechtlich und denkmalschutzrechtlich zulässig ist.
- Die Wohnungseigentümer können bestimmen, dass die bauliche Veränderung durch einen Fachmann durchgeführt wird, um eine Beschädigung oder eine erhöhte Reparaturanfälligkeit des gemeinschaftlichen Eigentums zu vermeiden.
- Die Wohnungseigentümer können bestimmen, dass der Begünstigte ein etwaiges Haftungsrisiko durch eine Versicherung abdeckt und/oder Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus einer Anlage erbringt.

### 4. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, dass ein Gestattungsbeschluss ebenso wie ein Vornahmebeschluss „bestimmt“ sein sollte. Am besten liegt den Wohnungseigentümern eine konkrete und beendete Planung vor, die sie gestatten oder anordnen können.
- Jede Verwaltung muss wissen, welche Auflagen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG möglich sind. Diese sollten den Wohnungseigentümern vorgestellt werden. Im Anschluss ist es an diesen, ob und in welcher Weise sie Auflagen erteilen wollen.



## Zitat

**Zwei Dinge sind unendlich, das Universum und die menschliche Dummheit, aber bei dem Universum bin ich mir noch nicht ganz sicher.**

Albert Einstein (1879 – 1955), deutscher Physiker und Nobelpreisträger

## Auch das noch

### Holz bleibt Holz

Die korrekte Ermittlung der Brennstoffkosten war der Streitpunkt in einem Verfahren, das das AG Besigheim auf dem Tisch hatte. Der Vermieter verlangte von den Mietern eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung. Hierin hatte er bei der Berechnung der Heiz- und Warmwasserkosten einen bestimmten Verbrauch an Heizöl und einen durchschnittlichen Ölpreis pro Liter zugrundegelegt; unstrittig war allerdings kein einziger Tropfen Heizöl verbraucht worden, denn geheizt wurde mit Holz. Die Mieter weigerten sich zu zahlen. Sie meinen, eine

Umrechnung von Holz- in Ölverbrauch und Ansatz fiktiver Heizölkosten sei nicht zulässig.

„Wer Holz verfeuert, muss auch Holz abrechnen“, sagte das AG Besigheim (Urteil v. 27.4.2023, 7 C 481/22) und wies die Klage auf Nachzahlung von Betriebskosten ab. Die Abrechnung der Betriebskosten müsse auf korrekten Zahlenwerten beruhen. Hieran fehle es, wenn eine Holzheizung als Ölheizung abgerechnet werde. Letztlich handle es sich bei der hier vorgenommenen Umrechnung von Holz- in Ölverbrauch nur um eine unzulässige Schätzung, sodass der Vermieter die Darlegung der tatsächlich angefallenen Betriebskosten schuldig blieb. Ergo mussten die Mieter nicht zahlen.

## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Da kommt was auf uns zu...

Seit der Corona-Krise sind die neuen Möglichkeiten kontaktloser Zusammenkünfte in das allgemeine Bewusstsein eingedrungen. Auch an der gerade einmal 3 Jahre alten WEG-Novelle sind diese Änderungen nicht spurlos vorbeigegangen: Die Mehrheit konnte bereits seit Dezember 2020 einzelnen oder allen Eigentümern die „Teilnahme“ an einem anderen Ort als dem der Präsenzversammlung gestatten. Noch weiter geht nun ein Referentenentwurf, der es der qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen (!) Stimmen gestatten will, die für alle verbindliche Online-Eigentümerversammlung einzuführen.

Hier hätte man möglicherweise die Erfahrungen mit der fakul-

tativen Online-Versammlung weiter abwarten sollen. Schon die mit ihr verbundenen Probleme, insbesondere der Einhaltung der Nichtöffentlichkeit und der veränderlichen Mehrheiten bei offline-Abwesenheit zuvor teilnehmender Wohnungseigentümer, scheinen nicht hinreichend gelöst. Mit der zwangsweisen Einführung der Online-Eigentümerversammlung kommt noch das Problem der nicht mit der schönen, neuen Computerwelt vertrauten Wohnungseigentümer hinzu: Wie sollen deren Rechte gewahrt werden? Immerhin geht es hier für viele Betroffene nicht um Kapitalanleger, wie bei vergleichbaren Neuerungen im Aktienrecht, sondern auch um die Gestaltung des Lebensmittelpunktes. Der Referentenentwurf weiß hier keine bessere Auskunft als den Verweis auf die Möglichkeit der Nachbarschaftshilfe. Hier werden Sie wohl stärker gefragt sein, etwa, wie im Schrifttum schon vorgeschlagen wurde, durch Zurverfügungstellung eines Raumes für Online-Analphabeten. Mit diesen dem alten Recht vergleichbaren Zusatzbelastungen sind aber die Einsparungen an Ressourcen, die die Verwalterverbände begrüßten, wohl schon wieder aufgewogen ...

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Elzer kompakt

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

© 2023 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://www.haufe.de)

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

Geschäftsführung: Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies  
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](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:  
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),  
Petra Krauß (Assistenz)

Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg  
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint ab 05.02.2024.

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



Mat.-Nr. 06436-5137

