

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2024



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

seit dem 1.12.2020 müssen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen be-

schließen. In der Praxis taucht allerdings noch immer die jetzt falsche Formulierung „Genehmigung des Gesamt- und der Einzelwirtschaftspläne“ auf. Ein Grund für die Nichtigkeit des Beschlusses? Lesen Sie hierzu die verwalterfreundliche „Entscheidung des Monats“ des BGH.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1.1.2024 in Kraft getreten. Immobilienverwalter müssen schon jetzt einige Vorgaben umsetzen und den Umstieg auf eine klimafreundlichere Heizungsanlage vorbereiten. Wichtig dabei: ein guter Überblick über die Fristen.

Das Immobilienjahr 2024 wird analog den Vorjahren wieder geprägt von vielen Änderungen, die zum Teil noch aus 2023 resultieren. Die Immobilienwirtschaft wird wieder einmal mit zahlreichen zusätzlichen Regularien konfrontiert. Leichter wird es nicht, und günstiger auch nicht.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Februar

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Die Zukunft des Heizens in der WEG: Immobilienverwalter müssen schon jetzt die Weichen stellen

→ Seite 4

**Recht**

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2024

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Vorschuss-Beschluss: Genehmigung des Wirtschaftsplans unschädlich

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Lüge des Mieters rechtfertigt Kündigung nicht automatisch

Bewusst falsche Angaben des Mieters in einem Prozess mit dem Vermieter sind nicht automatisch ein Kündigungsgrund. Je nach Gesamtkontext und vorangegangenen Verhalten des Vermieters kann eine Lüge weniger schwerwiegend sein, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Im entschiedenen Fall hatte die Vermieterin den Mietvertrag wegen vermeintlich vertragswidriger Hundehaltung gekündigt. Im anschließenden Räumungsprozess äußerte der Mieter den Verdacht, es gehe nicht um die Hundehaltung, sondern er solle aus dem Haus „herausgemobbt“ werden. Der Hausverwalter habe ihn mit ausländerfeindlichen Äußerungen beleidigt. Ferner gab er wahrheitswidrig an, zufällig ein Gespräch der Vermieterin gehört zu haben, aus dem sich ergebe, dass das Haus verkauft werden solle. Der Kaufinteressent habe gesagt, er könne das Haus nur kaufen, wenn alle Mieter ausgezogen seien. Wegen dieser Äußerungen erklärte die Vermieterin im Räumungsprozess eine weitere Kündigung, deren Wirksamkeit vor dem BGH in Streit stand.

Nach Meinung des BGH rechtfertigen die unzutreffenden Angaben des Mieters vor Gericht nicht ohne Weiteres eine Kündigung. Bewusst unrichtiges Vorbringen eines Mieters innerhalb eines Mietrechtsstreits sei zwar eine Pflichtverletzung; diese könne eine Kündigung begründen, wenn sie als erheblich anzusehen ist. Wahrheitswidriges Vorbringen sei jedoch nicht automatisch als erheblich anzusehen. Vielmehr komme es auf die Umstände des Einzelfalls und gegebenenfalls auch auf vorangegangenes pflichtwidriges Verhalten des Vermieters an. Die wahrheitswidrige Aussage des Mieters zum angeblichen Gespräch der Vermieterin mit einem Kaufinteressenten sei daher nicht isoliert zu betrachten, sondern im Gesamtkontext zu sehen.

Das Landgericht muss nun den Sachverhalt weiter aufklären und dann unter Beachtung der vom BGH genannten Leitlinien erneut entscheiden, ob den wahrheitswidrigen Angaben ein solches Gewicht zukommt, dass eine Kündigung gerechtfertigt ist. (BGH, Urteil v. 25.10.2023, VIII ZR 147/22)

### ! Weiterführende Informationen:

Kündigung (ordentliche) von Wohnraum → **10901405**

Kündigung (außerordentliche) von Wohnraum → **11209666**

## Berechnung der Wohnfläche älterer Wohnungen

Die Wohnfläche ist auch bei frei finanzierten Wohnungen grundsätzlich anhand der Bestimmungen zu berechnen, die bei Abschluss des Mietvertrags für den preisgebundenen Wohnraum gültig waren, so der BGH in ständiger Rechtsprechung. Seit 2004 gilt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau die Wohnflächenverordnung (WoFIV), bis Ende 2003 war die II. Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich. Die Überleitungsvorschrift des § 5 WoFIV, wonach es für eine bis 2003

nach der II. BV vorgenommene Wohnflächenberechnung bei dieser Berechnung bleibt, ist bei einem ab 2004 geschlossenen Mietvertrag über eine preisfreie Wohnung nicht anwendbar, wie der BGH nun ausdrücklich klargestellt hat. Welches Regelwerk für die Berechnung der Wohnfläche maßgeblich ist, hängt daher vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses und nicht vom Zeitpunkt der (erstmaligen) Berechnung der Wohnfläche ab.

Vorliegend stritten Vermieter und Mieter in einem seit 2014 bestehenden Mietverhältnis darüber, ob die Fläche des Balkons gemäß § 4 Nr. 4 WoFIV nur zu einem Viertel anzurechnen war oder gemäß II. BV zur Hälfte. Die Wohnfläche war in den 1960er Jahren anhand der II. BV ermittelt worden. Der Vermieter berief sich auf § 5 WoFIV, wonach es bei der bisherigen Berechnung bleibe. Der BGH erteilte dem eine Absage und sah angesichts des Vertragsschlusses 2014 den § 4 Nr. 4 WoFIV als maßgeblich an. (BGH, Beschluss v. 17.10.2023, VIII ZR 61/23)

### ! PRAXIS-TIPP:

Für nicht preisgebundenen Wohnraum können sich die Parteien im Mietvertrag auf eine bestimmte Berechnungsmethode einigen. Neben der WoFIV und der II. BV kommen auch die DIN 277 und die DIN 283 als Berechnungsgrundlage in Betracht. Unterschiede zwischen den einzelnen Normen bestehen beispielsweise bei der Berücksichtigung von Dachschrägen, Balkonen und Terrassen.

### ! Weiterführende Informationen:

Wohnfläche → **639607**

## Gelöschte Zwangseintragungen blieben aus Grundbuch ersichtlich

Ein Grundstückseigentümer hat nach der Löschung einer rechtmäßigen Zwangseintragung keinen Anspruch auf Umschreibung auf ein neues Grundbuchblatt, aus dem die gelöschten Eintragungen nicht ersichtlich sind. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall waren in den Grundbüchern mehrerer Wohnungseigentumseinheiten Zwangseintragungen erfolgt, namentlich ein Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung, ein allgemeines Verfügungsverbot nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO, ein Vermerk über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Eigentümerin sowie jeweils eine Arresthypothek und eine Sicherungshypothek. Die Zwangseintragungen wurden später gelöscht. Dabei wurden die nicht mehr gültigen Eintragungen wie üblich nicht aus dem Grundbuch entfernt, sondern lediglich „gerötet“ und mit einem Lösungsvermerk versehen.

Nach Löschung der Zwangseintragungen hat die Eigentümerin beim Grundbuchamt beantragt, neue Wohnungsbuchblätter anzulegen, aus denen die gelöschten Eintragungen nicht mehr ersichtlich sind. Dies hat das Grundbuchamt abgelehnt.

Zurecht, so der BGH. Weder aus der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (GBV) noch aus der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ergebe sich ein Anspruch, die von gelöschten Zwangseintragungen betroffenen Grundbuchblätter auf neue, „saubere“ Grundbuchblätter umzuschreiben.

Auch unmittelbar aus den Grundrechten lasse sich ein solcher Anspruch nicht herleiten. Zwar greife es in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung ein, wenn nicht mehr gültige Eintragungen lesbar bleiben und diese für Dritte bei Grundbucheinsicht sichtbar sind. Dieser Eingriff sei jedoch verhältnismäßig. Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse an der Funktionsfähigkeit des Grundbuchs.

Dieses müsse zuverlässig Auskunft über die gegenwärtigen und vergangenen Rechtsverhältnisse an dem Grundstück geben. Es sei nicht praktikabel, wenn bei jeder gelöschten Zwangseintragung auf Antrag ein neues Grundbuchblatt angelegt und das alte Grundbuchblatt geschlossen werden müsste. Dies würde zu großem Aufwand bei den Grundbuchämtern führen. Dem stünde kein erheblicher Nutzen für den betroffenen Eigentümer gegenüber, denn auch in geschlossene Grundbuchblätter könne bei berechtigtem Interesse Einsicht genommen werden. (BGH, Beschluss v. 21.9.2023, V ZB 17/22)

#### **! Weiterführende Informationen:**

Grundbuch → **923390**

Grundbucheinsicht → **636617**

## Erster Mietspiegel für Bremen

Vermieter und Mieter von Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremen können seit Jahresbeginn auf einen qualifizierten Mietspiegel zurückgreifen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Diese ist im Rahmen von Mieterhöhungen und angesichts der Geltung der Mietpreisbremse in Bremen auch beim Abschluss neuer Mietverträge relevant. Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die mittlere Nettokaltmiete über alle verwertbaren Mieten in der Stadt Bremen beträgt demnach 7,37 Euro pro Quadratmeter. Je nach Lage, Art, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung verändert sich der Wert.

Die Stadtgemeinde Bremen hatte bisher keinen Mietspiegel. Mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels setzt die Stadt eine Pflicht aus dem Mietspiegelreformgesetz um. In Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern ist die Erstellung eines Mietspiegels nun verpflichtend. Städte dieser Größe, die bislang nicht über einen Mietspiegel verfügten, hatten bis zum 1.1.2023 Zeit, einen einfachen Mietspiegel zu erstellen; entscheidet sich eine Stadt – wie nun die Stadt Bremen – für einen qualifizierten Mietspiegel, läuft die Übergangsfrist bis zum 1.1.2024.

Um die für die Erstellung des Mietspiegels benötigten Daten zu erheben, wurden nach dem Zufallsprinzip rund 6.200 Vermieter und 4.200 Mieter in Bremen befragt.

Der Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen gilt nicht für die Stadt Bremerhaven. Diese verfügt über einen eigenen Mietspiegel, dessen aktuelle Fassung im März 2023 vorgestellt wurde.

Der Mietspiegel für Bremen steht online zur Verfügung, einschließlich eines Online-Rechners und der Dokumentation der Mietspiegelerstellung: [www.bab-bremen.de/de/page/programm/mietspiegel](http://www.bab-bremen.de/de/page/programm/mietspiegel)

#### **! Weiterführende Informationen:**

Mieterhöhung unter Bezugnahme auf Mietspiegel (Musterschreiben)

→ **2937626**

#### **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.



## 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.

#### **Betriebskosten**

Mittwoch, 21.2.2024, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 109 Euro zzgl. MwSt. (129,71 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar vermittelt strukturiert unter Berücksichtigung vom BGH entwickelter Grundsätze das Wissen, das Sie in der mietrechtlichen Praxis benötigen. Ein Blick auf die Mieterrechte hilft, Fehler zu vermeiden und ihre Abrechnung vor „Angriffen“ zu schützen. Im 2. Teil des Seminars erhalten Sie die erforderlichen Informationen über das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz („Dezemberhilfe“), das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz, das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz und die Änderungen der Heizkostenverordnung, die Sie für die Heizkostenabrechnungen für Abrechnungszeiträume ab 2022 benötigen.

*Referentin: Astrid Siegmund, Vorsitzende Richterin am LG Berlin*

#### **Bauliche Veränderungen: Grundlegende Fragestellungen aus der Praxis, dargestellt an 4 Musterfällen**

Freitag, 23.2.2024, 14:00 Uhr

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

Die mit baulichen Veränderungen verbundenen tatsächlichen und rechtlichen Probleme dürfen in der Praxis nicht unterschätzt werden. An den grundlegenden Fragestellungen der Praxis setzt das Seminar an. Es stellt im Kern 4 Musterfälle vor, anhand derer die üblichen Fragestellungen und ihre Lösungen dargestellt werden sollen.

*Referent: Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin*

#### **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

## Die Zukunft des Heizens in der WEG: Immobilienverwalter müssen schon jetzt die Weichen stellen

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

**Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1.1.2024 in Kraft getreten. Immobilienverwalter müssen schon jetzt einige Vorgaben umsetzen und den Umstieg auf eine klimafreundlichere Heizungsanlage vorbereiten. Ganz wichtig dabei: Die Fristen.**

### Bestandsgebäude

Für Bestandsgebäude gilt beim Einbau einer neuen Heizung, dass sie zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien gespeist wird, erst mit Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung (für Neubaugebiete gilt die Regelung seit 1.1.2024).

Die kommunale Wärmeplanung der Gemeinden soll **spätestens** wie folgt vorliegen:

- mehr als 100.000 Einwohnende: 30.6.2026
- bis 100.000 Einwohnende: 30.6.2028

Neben der grundsätzlichen Anforderung, Anlagen zu verbauen, die zu 65 % aus erneuerbaren Energien (65-eE) gespeist werden, regelt das Gesetz Übergangsfristen, formuliert aber auch zum Teil sehr konkrete Anforderungen, bis wann über die zukünftige Versorgungsart im Gebäude entschieden werden muss.

### Gasetagenheizungen: Bestandsaufnahme schon ab 2024

Für das Verwalten von Gebäuden mit Gasetagenheizungen kommen auf Verwaltungen dieses Jahr einige Sonderaufgaben zu. Hier stehen Entscheidungen an, ob die Einzelfeuerstellen in Zukunft erhalten bleiben sollen. Und wenn ja, ist damit die Frage verbunden, wie die Pflicht, eine Heizungsanlage zu betreiben, die die 65-eE-Regelung erfüllt, umzusetzen ist. Oder ob die Etagenlösungen durch eine zentrale Versorgung ersetzt werden soll. Vorzubereiten sind diese Entscheidungen durch den Verwalter. Er muss die Informationen über die Einzelfeuerstellen, die zum Sondereigentum gehören, bei dem jeweiligen Wohnungseigentümer bis zum 31.12.2024 anfordern. Ebenso sind Informationen zu den Gasthermen beim Schornsteinfeger bis 31.12.2024 anzufragen. Beide Parteien haben für die Beantwortung 6 Monate Zeit. Um den Aufwand übersichtlich zu halten, sollten Verwalter schon im Vorfeld Formulare erstellen, mit denen sie die Informationen gezielt abfragen.

Nach Ablauf der 6-Monats-Frist ist die Verwaltung verpflichtet, den Eigentümern die Informationen in konsolidierter Fassung innerhalb von 3 Monaten zur Verfügung zu stellen. Sie soll als Entscheidungsgrundlage für die künftige Heizanlage dienen. Da nicht alle Eigentümer dem Informationsauftrag innerhalb der Frist nachkommen werden, ist es ratsam, mit dieser Aufgabe so früh wie möglich zu

beginnen. Verwaltungen sind gut beraten, die Konsolidierung zunächst ohne die fehlenden Informationen durchzuführen und bei den entsprechenden WEG-Mitgliedern nachzufassen.

### Wenn die erste Gastherme getauscht wird

Laut § 71n Abs. 4 GEG ist nach Kenntniserlangung, dass die erste Gastherme getauscht werden muss oder bereits getauscht wurde, unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Bei dieser muss über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Vorgaben des GEG beraten werden. An dieser Stelle ist der Verwalter verpflichtet, über die Rechtsfolge des § 71l Abs. 4 GEG hinzuweisen, die besagt: Wenn die Gemeinschaft nicht innerhalb der im GEG genannten Fristen eine Entscheidung trifft, wie das Gebäude in Zukunft beheizt werden soll, ist sie zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage bei gleichzeitiger Erfüllung der 65-eE-Vorgaben verpflichtet. Nach der Entscheidungsfindung für eine zentrale oder zur weiteren dezentralen Beheizung der Eigentümer muss der Verwalter dies dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitteilen.

Für Gebäude mit Gasetagenheizungen sind großzügige Fristen für die Umstellung der Beheizung vorgesehen. Nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung werden 5 Jahre für die Entscheidungsfindung eingeräumt. Hinzu kommen weitere Fristen für die Umsetzung der Maßnahmen:

- **Umstellung auf Zentralheizung:** Für das Umsetzen der zentralen Lösung hat die WEG 8 Jahre nach Entscheidungsfindung Zeit. In Summe also 13 Jahre.
- **Beibehalten dezentraler Lösungen:** Hier hat die WEG 5 Jahre Zeit für die Umsetzung. In Summe also 10 Jahre.
- **Keine Entscheidung:** Dann ist der Umstieg auf eine zentrale Anlage innerhalb von 8 Jahren Pflicht.

### Übergangsfristen bei wasserstofffähigen Gasheizungen

Wenn eine Anlage mit Erdgas betrieben wird und auf die Verbrennung von 100 % Wasserstoff umrüstbar ist, kann eine solche Anlage auch nach dem 1.1.2024 eingebaut oder aufgestellt werden, und zwar ohne Einhaltung der 65-eE-Regelung (§ 71k GEG).

Dies gilt bis zum Anschluss an ein Wasserstoffnetz. Voraussetzung dafür aber ist, dass:

- das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das eine Entscheidung über die Ausweisung als Wasserstoffnetzausbaugebiet getroffen wurde.
- dieses Gebiet bis zum Ablauf des 31.12.2044 vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll.
- der Betreiber des Gasverteilernetzes, an dessen Netz die Anlage angeschlossen ist und die nach Landesrecht für die Wärmeplanung zuständige Stelle bis zum Ablauf des 30.6.2028 einen einvernehmlichen, mit Zwischenzielen versehenen, verbindlichen Fahrplan festgelegt haben, wie bis zum Ablauf des 31.12.2044 die Umstellung der Netzinfrastruktur auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer mit Wasserstoff erfolgt.

Die hieraus folgenden Konsequenzen sind unübersichtlich und bergen für Verwaltungen wie Eigentümer Risiken. Der verbindliche Fahrplan muss nämlich einen Investitionsplan mit 2-3 Meilensteinen für die Umsetzung des Neubaus oder der Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff enthalten (§ 71k Abs. 2 GEG). Er wird nach der Genehmigung durch die Bundesnetzagentur wirksam und veröffentlicht, ferner regelmäßig alle 3 Jahre überprüft (§ 71k Abs. 3 GEG). Wenn die Bundesnetzagentur nach der Überprüfung gegenüber dem

Betreiber des Gasverteilernetzes und der nach Landesrecht für die Wärmeplanung zuständigen Stelle durch Bescheid feststellt, dass die Umsetzung des Fahrplans doch nicht den oben beschriebenen Anforderungen entspricht, muss jede Heizungsanlage, die spätestens bis zum Ablauf eines Jahres, nachdem der Bescheid öffentlich bekannt gegeben worden ist, neu eingebaut oder aufgestellt worden ist, die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG spätestens bis zum Ablauf einer Übergangsfrist von 3 Jahren erfüllen (§ 71k Abs. 4 GEG).

Wenn dies für Gebäudeeigentümer zu Mehrkosten führt, sollen Eigentümern Erstattungsansprüche gegen den Betreiber des Gasverteilernetzes zustehen, an dessen Netz die Anlage angeschlossen ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Betreiber des Gasverteilernetzes die Entstehung der Mehrkosten nicht zu vertreten hat.

### Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau des Wärmenetzes

Soll ein Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen werden, kann bis zum Anschluss eine Anlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die die 65 % eE nicht einhält. Gravierende Voraussetzungen hierfür sind aber, dass

- der Gebäudeeigentümer einen Vertrag a) zur Lieferung von mindestens 65 % Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme sowie b) zum Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz nachweist, auf dessen Basis er ab dem Zeitpunkt des Anschlusses des Gebäudes an das Wärmenetz, spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss, beliefert wird,
- der Wärmenetzbetreiber der nach Landesrecht zuständigen Behörde für das Versorgungsgebiet einen Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan, der in Einklang mit den jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen steht, mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen für die Erschließung des Gebiets mit einem Wärmenetz vorgelegt hat und
- der Wärmenetzbetreiber sich gegenüber dem Gebäudeeigentümer verpflichtet, dass das Wärmenetz innerhalb der vom Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan vorgesehenen Fristen, spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss, in Betrieb genommen wird.

Gebäudeeigentümer sollten sich vor Einbau der Anlage schriftlich bestätigen lassen, dass diese Anforderungen erfüllt sind.

Es kann der Fall eintreten, dass der Wärmenetzausbau nicht wie geplant umgesetzt, sondern aufgegeben wird. Stellt die nach Landesrecht zuständige Behörde dies fest, muss in diesen Gebieten jede Heizungsanlage, die bis zum Ablauf eines Jahres nach der rechtskräftigen Feststellung durch die Behörde neu eingebaut oder aufgestellt worden ist, die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG erfüllen, und zwar spätestens bis zum Ablauf einer Übergangsfrist von 3 Jahren. Sollte die Anlage nicht über das Wärmenetz mit mindestens 65 % Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben oder versorgt werden können, ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die Anlage nachzurüsten, sodass sie die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG binnen 3 Jahren einhält. Und das wird dann aller Voraussicht nach sehr teuer.

Einziger Trost: Dem Gebäudeeigentümer steht dann ein Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten gegen den Wärmenetzbetreiber zu, der sich zum Anschluss des Gebäudeeigentümers an das Wärmenetz verpflichtet hatte. Allerdings soll kein Anspruch bestehen, wenn der Wärmenetzbetreiber die Entstehung der Mehrkosten nicht zu vertreten hat. Es ist auch fraglich, ob die Bestätigungen vom Wärmenetzbetreiber, die Eigentümer einzuholen haben, so formuliert sein werden, dass im Fall des Nicht-Errichtens der Wärmeleitung hier etwas zu holen sein wird.

### Heizungsoptimierung

Ergänzt werden diese schon umfangreichen Regelungen durch allgemeine Maßnahmen wie die Prüfungspflicht für Wärmepumpen, Pflichten einer Heizungsprüfung und -optimierung und Sonderregelungen zum hydraulischen Abgleich und weiteren Maßnahmen zur Heizungsoptimierung.

Der hydraulische Abgleich ist seit 1.1.2024 erstmalig für jede neu errichtete Heizungsanlage Pflicht. Er wurde zuvor erstmalig durch die EnSimiMaV 2022 zur vom Gesetzgeber vorgegebenen Pflicht. Dessen kurze Frist zur Umsetzung stellt Immobilienverwaltungen und Eigentümer vor große Herausforderungen. Gebäude mit mindestens 6 Wohneinheiten müssen noch bis Herbst dieses Jahres abgeglichen werden. Die Fristen laufen dann aber mit dem 30.9.2024 aus. Sie gelten zwischenzeitlich parallel zu den Vorgaben aus dem GEG.

Das neue GEG schreibt nun vor, dass ältere Anlagen mit Wasser als Wärmeträger dahingehend geprüft werden müssen, ob man sie optimieren kann (§ 60b GEG). Dafür setzt das GEG Fristen:

- Heizungen, die nach dem 30.9.2009 eingebaut wurden, und in Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten stehen, sind innerhalb eines Jahres nach 15 Jahren der erstmaligen Inbetriebnahme einer „Heizungsprüfung und Optimierung“ zu unterziehen.
- Für Heizungen, die vor dem 1.10.2009 eingebaut wurden, muss dies bis 30.9.2027 erfolgen.

Die aufgeführten Optimierungsmaßnahmen entsprechen in großen Teilen denen aus der EnSimiMaV. Es müssen unter anderem die technischen Parameter der Anlage hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert werden, geprüft werden, ob eine effiziente Heizpumpe eingesetzt wird, inwieweit die Vorlauftemperatur abgesenkt werden kann und ob Rohrleitungen gedämmt werden müssen usw.

Der hydraulische Abgleich nach EnSimiMaV und nach dem GEG ist ein eigenes Kapitel und sollte hier nur kurz umrissen werden.

### Fazit

Verwalter werden sich auf viele Diskussionen nach dem Sinn der zu beschließenden teuren Maßnahmen einstellen müssen. Hier gilt es sehr viel Erklärungsaufwand mit Verweis auf die geltenden Pflichten und die drohenden Bußgelder bei Nichtumsetzung zu leisten. Die Sonderaufgaben die mit der Umsetzung des GEG verbunden sind, sollten sich Verwalter unbedingt gesondert vergüten lassen.

Bei vielen Themen lässt der Gesetzgeber die Branche im Regen stehen, etwa bei der Frage, wie mit der auslaufenden EnSimiMaV umzugehen ist, wenn die Frist nicht bis September gehalten werden kann. Darüber hinaus braucht es eine klare gesetzliche Regelung zur Durchführung der virtuellen Versammlung. Die beschriebenen Entscheidungen werden sich in einer Eigentümerversammlung pro Jahr nicht mehr abbilden lassen – schon gar nicht, wenn sich daran noch Angebote von Handwerksbetrieben anschließen, die nur an kurze Fristen gebunden sind.



### 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.



## Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2024

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

**Das Immobilienjahr 2024 wird analog den Vorjahren wieder geprägt von vielen Änderungen, die zum Teil noch aus 2023 resultieren. Die Immobilienwirtschaft wird alljährlich mit zahlreichen Regularien zusätzlich belastet, die das Wohnen und Bauen unmittelbar oder mittelbar signifikant verteuern.**

Im Folgenden eine weitestgehend chronologische Übersicht über die bekannten und geplanten Änderungen für das Jahr 2024 mit einer Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche (Stand: 7.1.2024).

### 1. Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (1.1.2024)

Ab dem 1.1.2024 dürfen in Neubauten nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit min. 65% erneuerbarer Energie betrieben werden. Für Bestandsgebäude gelten längere Übergangsfristen bis längstens 2045. Bei Neubau und Modernisierung entstehen dadurch höhere Herstellkosten, die aber zu geringeren Verbrauchskosten für die Bewohner und zu CO<sub>2</sub>-Einsparungen führen.

### 2. Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (1.1.2024)

Dieses „Wärmegesetz“ verpflichtet die Bundesländer, sicherzustellen, dass bis zum 30.6.2026 für Gemeindegebiete mit über 100.000 Einwohnern bzw. bis zum 30.6.2028 für Gemeindegebiete mit weniger als 100.000 Einwohnern Wärmepläne erstellt werden. Ausgangspunkt der (kommunalen) Wärmeplanung ist laut Bundesregierung eine Bestands- und Potenzialanalyse der lokalen Gegebenheiten, auf deren Basis ein Zielszenario, die Einteilung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete und eine Umsetzungsstrategie hin zu einer kosteneffizienten, nachhaltigen, sparsamen, bezahlbaren, resilienten sowie klimaneutralen Wärmeversorgung erstellt wird. Die Wärmeplanung ist technologieoffen, d.h. sie ermöglicht eine zentrale Versorgung mittels Fernwärme oder klimaneutraler Gase sowie eine dezentrale Wärmeversorgung, die beispielsweise mittels Wärmepumpe erfolgen kann. Die kommunalen Wärmepläne geben den Eigentümern eine gewisse Planungssicherheit für die gebäudebezogenen Wärmeoptionen.

### 3. Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf 45 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> (1.1.2024)

Ab dem 1.1.2024 steigt die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf 45 Euro (bisher 30 Euro) pro Tonne. Dies wird die Wärmekosten bei Gas- und Ölheizungen entsprechend verteuern. Außerdem wird ab 2024 auch die Abfallverbrennung in das nationale Emissionshandelssystem einbezogen, Auswirkungen auf Fernwärme- und/oder Abfallentsorgungspreise sind zu erwarten. Ab 2025 soll die CO<sub>2</sub>-Abgabe weiter auf 50 Euro pro Tonne steigen. Da die CO<sub>2</sub>-Abgabe auch für Benzin und Diesel anfällt, werden sich die Transport- und Beschaffungskosten der Handwerker und Servicedienstleister erhöhen.

Erstmals mit der Verbrauchsabrechnung 2023 werden die Kosten für die CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter geteilt, damit werden die Betriebskosten nicht mehr vollständig auf die Mieter umlagefähig sein, was sich auf die Rentabilität und Wertermittlung von Immobilien negativ auswirken wird.

### 4. Bundesförderung für effiziente Gebäude (1.1.2024)

Ab 2024 wird es neue Förderungen für energetische Maßnahmen geben, und zwar insbesondere für den Einbau von Heizungen, die erneuerbare Energien nutzen. Die Ausgestaltung der Förderprogramme ist noch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet, wodurch für Eigentümer noch keine Planungssicherheit gegeben ist.

### 5. Ende der Energiepreisbremsen (1.1.2024)

Die Energiepreisbremsen enden vorzeitig zum 31.12.2023 und werden nicht verlängert. Verbraucher mit höheren Abnahmeverträgen müssen ab 2024 diese Mehrkosten selber tragen. Ab 2024 wird die Mehrwertsteuer auf Gas und Fernwärme vorzeitig wieder auf den regulären Steuersatz von 19% angehoben.

### 6. Wohn-Riester für energetische Baumaßnahmen (1.1.2024)

Ab Januar 2024 können Besitzer selbst genutzter Wohnimmobilien Guthaben aus ihren Riester-Verträgen unter bestimmten Voraussetzungen für den Einbau einer Wärmepumpe verwenden. Selbstnutzer können ab Januar 2024 Anträge zur Nutzung ihres Riester-Guthabens bei der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) der Deutschen Rentenversicherung Bund stellen.

### 7. Bundesfernstraßenmautgesetz

Zum 1.12.2023 wurde für die Kosten verkehrsbedingter CO<sub>2</sub>-Emissionen eine neue Mautkomponente („Mautteilsatz“) eingeführt. Diese besteht aus einem CO<sub>2</sub>-Aufschlag in Höhe von 200 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Damit setzen sich die Mautsätze künftig aus 4 Kostenteilen zusammen: Kosten der Infrastruktur, der Luftverschmutzung, der Lärmbelastung und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Diese Zusatzkosten werden die Beschaffung und den Transport für die Handwerker und Servicedienstleister erhöhen, was wiederum zu Kostensteigerungen bei Neubau und Gebäudeerhaltung führen wird.



### 8. Bundesweite Rauchwarnmelderpflicht (1.1.2024)

Da in Sachsen als letztem Bundesland die Übergangsfrist für die Nachrüstung von Rauchmeldern in privat genutzten Wohnungen Ende 2023 ausgelaufen ist, besteht jetzt bundesweit eine einheitliche Verpflichtung für die Installation von Rauchmeldern. Die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind als Betriebskosten umlagefähig.

### 9. Anstieg des Mindestlohnes (1.1.2024)

Der gesetzliche Mindestlohn steigt ab Januar 2024 von bisher 12 Euro auf neu 12,41 Euro brutto je Stunde. Dieser Anstieg wird zu Preissteigerungen in der Bauwirtschaft und der Dienstleistungswirtschaft

führen und damit das Bauen und Wohnen verteuern. Ab 2025 wird der gesetzliche Mindestlohn in einem 2. Schritt auf 12,82 Euro brutto je Stunde weiter ansteigen.

#### 10. Transparenzregister (1.1.2024)

Ab Jahresbeginn müssen alle wirtschaftlich Berechtigten von Unternehmen in das Transparenzregister eingetragen sein, da die letzten Übergangsregeln für Personengesellschaften Ende 2023 ausgelaufen sind.

#### 11. Geldwäschegesetz (1.1.2024)

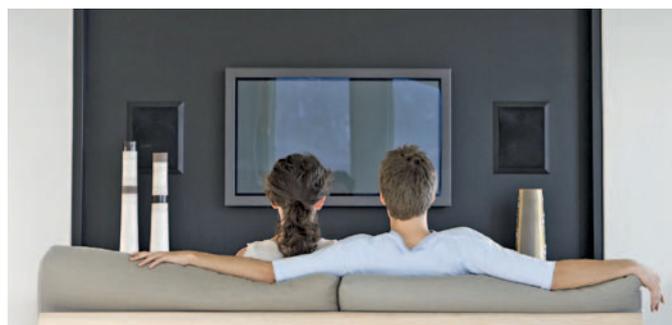
Seit Januar 2024 müssen Maklerunternehmen, die als sogenannte Verpflichtete unter den Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes fallen, im elektronischen Meldeportal „goAML Web“ der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) registriert sein. So soll die FIU verdächtige Transaktionen besser erkennen und verfolgen können. Diese Pflicht besteht unabhängig von der Abgabe einer Verdachtsmeldung. Wer sich nicht registriert, dem kann ein Bußgeld bis zu 50.000 Euro auferlegt werden.

#### 12. Mietspiegelreformgesetz (1.1.2024)

Die Übergangsfrist für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die bisher keinen Mietspiegel haben, ist Ende 2023 abgelaufen. Ab 2024 müssen diese Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel haben. Der Mietspiegel dient Vermietern und Mietern zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Vergleichsmiete ist Maßstab für Mieterhöhungen bei laufenden Mietverträgen und in Gebieten mit Mietpreisbremse für die erlaubte Miethöhe bei Neuvermietungen. Mietspiegel haben eine Geltungsdauer von 3 Jahren.

#### 13. Wohngeldetat sinkt 2024

Im Haushaltsentwurf der Bundesregierung sind ca. 500 Mio. Euro weniger eingestellt als 2023, da die Bundesregierung von einem Rückgang der Wohngeldberechtigten ausgeht infolge der Anpassung des Bürgergeldes sowie steigender Renten und Löhne.



#### 14. Wegfall der Kabel-TV-Anschlussumlage als Betriebskosten (1.7.2024)

Im Juli 2024 endet die Übergangsfrist für die Umlage der Kabelanschlusskosten als Betriebskosten (Abschaffung des Nebenkostenprivilegs). Bewohner müssen sich ab Juli 2024 selber um einen Anschluss kümmern; Vermieter müssen bis dahin bestehende Sammelverträge umstellen.

#### 15. Hydraulischer Abgleich gemäß EnSiMiMaV (14.9.2024)

Bei Wohngebäuden mit Gaszentralheizungssystemen und mit mindestens 6 Wohnungen muss bis zum 15.9.2024 ein hydraulischer Abgleich erfolgen. Bei gaszentralversorgten Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten oder bei Nichtwohngebäuden mit einer Fläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Heizfläche musste der hydraulische Abgleich bereits bis zum 30.9.2023 durchgeführt sein.

#### 16. Zensus 2022 – Ergebnisse im Sommer 2024

Mit dem im Mai 2022 erhobenen Zensus 2022 wurde ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Zur Ermittlung der Bevölkerungszahl sowie der Gebäude- und Wohnungsanzahl wurde eine Haushaltebefragung bei rund 10 % der Bevölkerung durchgeführt. Die Veröffentlichung der Ergebnisse verschiebt sich in den Sommer 2024. Sie dienen dann als verlässliche Planungsgrundlage für zahlreiche Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden. Interessant werden sicherlich die Daten über die Haushaltsgrößen und die Anzahl der Single-Haushalte insbesondere in den Großstädten sein, da hier regelmäßig angespannte Wohnungsmärkte angenommen werden.

#### 17. Besonderheiten in den Bundesländern und Kommunen

Die unterschiedlichen Besonderheiten in den einzelnen Bundesländern und Kommunen werden hier grundsätzlich nicht betrachtet. Erwähnenswert ist allerdings die Senkung der Grunderwerbsteuer in Thüringen von 6,5 % auf 5 % seit Jahresbeginn 2024. Es bleibt zu hoffen, dass die übrigen Bundesländer diesem Beispiel folgen.

In einigen Bundesländern besteht eine Solardachpflicht. Hier gibt es in Rheinland-Pfalz Änderungen zum 1.1.2024 und Bremen ab dem 1.7.2024.

Viele Kommunen erhöhen per Satzung die Gebühren für Müll, Straßenreinigung und Wasser/Abwasser, was zu einem weiteren Anstieg der Wohnkosten für alle Bürger führt.

#### Fazit

Die schrittweisen Anhebungen der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) und die unverändert hohe Inflation verteuern weiterhin die Eigentumsbildung und die Gebäudesanierung sowie den Neubau.

Der anhaltende Anstieg der Baupreise, einhergehend mit der weiter rückläufigen Handwerkerverfügbarkeit, belasten erheblich die Investitionsbereitschaft und Investitionsfähigkeit in die Sanierung und den Neubau.

Die seit Jahren ständig zunehmende Anzahl von zusätzlichen Regularien rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft immer mehr. Deutschland ist überreguliert und es ist keine spürbare Besserung in Sicht!

#### Mein alljährlicher Appell

Die Immobilienwirtschaft benötigt dauerhafte und vor allem vereinfachte sowie bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen.



#### Der Autor

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD. Neben Lehraufträgen an mehreren Hochschulen ist er auch als Honorar-dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.  
[www.rainer-hummelsheim.de](http://www.rainer-hummelsheim.de)



## Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

**Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Kündigung der Versicherung oder einer anderen Dienstleistung. Der Verwalter ist im Außenverhältnis gesetzlich vertretungsbefugt, welche Unterlagen sind jedoch trotzdem – ggf. im Original – dem Kündigungsschreiben zwingend beizufügen?**

Der Verwalter ist ähnlich einem Geschäftsführer im Außenverhältnis gemäß § 9b Abs.1 Satz 1 WEG – Ausnahmen: Darlehen und Grundstücksgeschäfte – auch gegenüber der Versicherung vertretungsberechtigt. Die Versicherung kann die Kündigung insbesondere nicht nach § 174 BGB unverzüglich zurückweisen, weil keine Originalvollmacht beigelegt wurde. Ob der Verwalter im Innenverhältnis (vgl. § 27 WEG) zur Kündigung berechtigt war, ist ohne Bedeutung.

**Ist der Antrag auf Einbau eines Dachfensters oder einer Dachgaube ein Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer?**

Darauf kommt es nach § 20 WEG nicht mehr an. Da kein Fall des § 20 Abs. 4 WEG (sog. Veränderungssperre) vorliegt, muss der Umbauende einen Mehrheitsbeschluss erwirken. Insoweit besteht Beschlusszwang (BGH, Urteil v. 17.3.2023, V ZR 140/22), d. h. vorher ist die Maßnahme rechtswidrig und – nach Umsetzung – zurückzubauen.

**In einem unserer Verwaltungsobjekte gab es eine Auseinandersetzung zweier Mieter wegen nächtlicher gehäufter Bedienung von Rollläden. Der Mieter der oberen Wohnung beschwerte sich bei seinem Vermieter über diese nächtlichen Rollladengeräusche, welche vom Mieter der darunter liegenden Wohnung verursacht werden. Dieser Mieter trug dagegen vor, dass Rollläden auch nachts jederzeit auf- und niedergelassen werden dürfen, und zwar unabhängig von der sich dabei jeweils ergebenden Geräuschentwicklung. Dabei bezog er sich auf das AG Düsseldorf (Urteil v. 29.11.2010, 55 C 7723/10) sowie auf das Landesimmissionsschutzgesetz. Unsere Frage: Wer hat Recht und gibt es hierzu neue, vielleicht auch präzisere Urteile?**

Die Betätigung von Rollläden gehört zum normalen Mietgebrauch. Es handelt sich um sozial adäquates Verhalten. Es liegt auch in der Natur der Sache, dass die Rollläden gerade zur Nachtzeit benutzt werden, schließlich sollen sie die Räume zum Schlafen verdunkeln. Dem Benut-

zer einer Wohnung ist auch nicht vorzuschreiben, um welche Uhrzeit er seine Räume verdunkelt. Dies ergibt sich auch nicht aus § 9 des Landesimmissionsschutzgesetzes NRW. Denn die Beeinträchtigung durch das Betätigen von Rollläden ist objektiv geringfügig. Auch wenn die Rollläden möglicherweise störend sind, weil das Haus hellhörig ist und die Rollläden aus Aluminium bestehen, bringen sie nur eine geringfügige Beeinträchtigung (AG Düsseldorf, 29.11.2010, 55 C 7723/10).

Rollläden dürfen auch nachts zu jeder Uhrzeit auf- und niedergelassen werden, aber nicht in kurzen Intervallen oder mutwillig häufig. Anderes gilt etwa für Staubsaugen oder Möbelrücken zur Nachtzeit (vgl. AG Singen, Urteil v. 29.4.2022, 1 C 235/21). Tabellen aus der TA-Lärm u. Ä. haben für das Zivilgericht keine Bindungswirkung. Es handelt sich bloß um normkonkretisierende Verwaltungsvorschriften. Allein daraus, dass deren Werte unter- oder überschritten werden, lässt sich noch nicht sagen, dass es sich um eine unwesentliche oder wesentliche Beeinträchtigung handelt („limitierte Verwaltungsakzessorietät“). Stattdessen ist zu fragen, ob die festgestellte Beeinträchtigung für einen verständigen Durchschnittsmenschen zu einer Lästigkeit führt (AG Reutlingen, Urteil v. 26.10.2012, 9 C 1190/12).

**Meine Eigentumswohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses. An einer vertäfelten Zimmerdecke ist ein Wasserschaden entstanden. Ursache davon ist eine Durchfeuchtung nach Starkregen, ausgehend von der darüberliegenden Dachterrasse. Laut Kostenvoranschlag belaufen sich die Kosten für die Beseitigung des Schadens auf 5.500 Euro. Die Schadensbeseitigung umfasst die Erneuerung der Deckenvertäfelung, Unterkonstruktion, Schimmelentfernung sowie Ab- und Aufbau der umlaufenden Schränke.**

**Sowohl die Gebäudeversicherung als auch meine Hausratversicherung lehnen eine Schadensregulierung ab. Zurzeit wird die Dachterrasse von der WEG saniert. Kann ich den Schaden an meinem Eigentum der GdWE in Rechnung stellen?**

Nicht mit Erfolg, es sei denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) trifft ein Verschulden (Fahrlässigkeit genügt), z. B. weil Beschlüsse über bekannte Mängel nicht gefasst oder/und umgesetzt wurden. Eine direkte Inanspruchnahme des Verwalters scheidet auch dann aus. Bei Verwalterverschulden wird dies gemäß § 31 BGB der GdWE zugerechnet, die ggf. Regress beim Verwalter nehmen könnte, sofern diesen Verschulden trifft. Wurden die – unterstellt erkennbar nötigen – Beschlüsse wegen Nein-Stimmen der Eigentümer nicht gefasst, droht ggf. diesen Eigentümern Regress.

**Darf oder muss ich sogar bei einer Mieterhöhung die 3 Vergleichswohnungen nach Lage, Beschaffenheit und Größe im Mieterhöhungsverlangen benennen? Wie verhält es sich mit dem Datenschutz?**

Es müssen (vgl. § 558a Abs. 2 BGB) – wenn der Vermieter sich nicht auf ein (teures) Sachverständigengutachten stützt und auch kein Mietenspiegel einschlägig ist – mindestens 3 Vergleichswohnungen so benannt werden, dass der Mieter die Angaben überprüfen kann. Die Namen der Mieter dieser Vergleichswohnungen sollten aus Gründen der Datenminimierung nicht genannt werden. Die Wohnung kann mit Adresse, Stockwerkslage, Größe und Miete individualisiert werden. Wenn nur 3 Wohnungen benannt werden, genügt es für den Erfolg des Mieters, wenn nur eine Wohnung nicht vergleichbar ist. Ergo besser ca. 6 Wohnungen benennen, aber andererseits keine Anzahl von Wohnungen.

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

# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

seit dem 1.12.2020 müssen die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen beschließen. Dieser Beschlussgegenstand ist neu. Denn die Wohnungseigentümer hatten vom März 1951 bis zum 1.12.2020 nach § 28 Abs. 5 WEG a. F. „über den Wirtschaftsplan durch Stimmenmehrheit“ zu beschließen. Die Praxis und die üblichen Formulare hatten daraus seit Langem und vereinfachend die „Genehmigung“ des Gesamt- und der Einzelwirtschaftspläne gemacht. An dieser jetzt fehlerhaften Formulierung halten viele Verwaltungen aus Unkenntnis oder aus Ignoranz trotz der WEG-Reform 2020 fest. Die Gerichte sahen das bislang sehr kritisch. Ein Teil nahm an, dass ein entsprechend gefasster Beschluss vollständig nichtig ist. Ein anderer Teil nahm wenigstens Teilnichtigkeit an. Damit dürfte jetzt Schluss sein. Denn der BGH nimmt an den falschen Formulierungen im Ergebnis keinen Anstoß. Unsere Entscheidung des Monats.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: Fassung eines Vorschuss-Beschlusses

#### Entscheidung des Monats

**Vorschuss-Beschluss: Genehmigung des Wirtschaftsplans unschädlich**

**Ein nach dem 30.11.2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen.**

BGH, Beschluss v. 25.10.2023, V ZB 9/23

#### Der Fall:

In einer Versammlung am 20.6.2022 fassten die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

„Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 wird genehmigt. Es gelten die ausgedruckten neuen Wohnlasten, und zwar rückwirkend ab dem 1.1.2022. Der Wirtschaftsplan gilt bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes fort.“

Gegen diesen Beschluss geht eine Wohnungseigentümerin im Wege der Anfechtungsklage vor. Sie meint, es gebe seit dem 1.12.2020 keine Beschlusskompetenz mehr, einen Wirtschaftsplan zu genehmigen. Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG sei nur noch über die Vorschüsse zu der Kostentragung und zu den Rücklagen zu beschließen. Dieser Sichtweise stimmt das AG zu. Dennoch weist es die Anfechtungsklage ab. Es sei unschädlich, wenn sich in der Beschlussfassung über die Vorschüsse auch eine Bezugnahme auf den (Gesamt-)Wirtschaftsplan finde. Der Inhalt der Beschlussfassung sei nämlich regelmäßig

durch Auslegung auf einen Beschluss über die Vorschüsse zu reduzieren.

Mit ihrer Berufung verfolgt die Klägerin ihren Antrag als Hauptantrag weiter. Sie wendet sich gegen die Auslegung des AG. Hilfsweise beantragt sie, die Teilnichtigkeit des Beschlusses festzustellen und beruft sich insoweit auf entsprechende Rechtsprechung. Das LG klärt diese beiden Fragen nicht. Es meint, die Berufung sei bereits unzulässig. Der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteige nicht den Betrag von 600 EUR. Soweit die Klägerin die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses in Gänze verfolge (der Hauptantrag), enthalte ihre Berufungsbegründung keine Ausführungen dazu, dass die Vorschüsse, auf deren Festsetzung der Beschluss nach der von dem AG vorgenommenen Auslegung zu reduzieren sei, zu hoch bemessen sein könnten. Sollte der Beschluss hingegen teilnichtig sein (der Hilfsantrag), habe die Klägerin nicht dargelegt, inwieweit sie durch die Klageabweisung in Bezug auf den nichtigen Teilbeschluss beschwert sei. Die Feststellung der Nichtigkeit des Teilbeschlusses (= des Beschlusses über den Gesamtwirtschaftsplan) stelle die Klägerin in wirtschaftlicher Hinsicht nicht besser, da es bei der Festsetzung der Vorschüsse bliebe.

#### Das Problem:

Unstreitig gibt es seit dem 1.12.2020 weder Möglichkeit noch Anlass, einen Gesamtwirtschaftsplan zu „genehmigen“. Und auch die Einzelwirtschaftspläne sind nicht mehr zu „genehmigen“: Die Wohnungseigentümer müssen vielmehr über Vorschüsse beschließen und sich nicht auf die Einzelwirtschaftspläne beziehen. Das Problem besteht daher in der Antwort auf die Frage, was gilt, wenn trotz allem eine Genehmigung ausgesprochen wird. Ist dann in der „Genehmigung eines Wirt-

schaftsplans“ nach einer Auslegung dennoch die Bestimmung von Vorschüssen zu sehen?

## So hat der BGH entschieden:

### 1. Das Ergebnis

Der BGH hält die Berufung aus überzeugenden Gründen, die die Verwaltungen aber nicht zu interessieren brauchen und hier nicht vertieft werden, anders als das LG für zulässig, weil die Beschwerde 600 EUR übersteigt. Er gibt den Rechtsstreit daher zur Entscheidung in der Sache an das LG zurück. Dabei gibt er Hinweise, wie der angegriffene Beschluss zu verstehen ist. Dazu hat er den hier berichteten Leitsatz gebildet.

Nach seiner für die Praxis ab sofort maßgebenden Ansicht hat das AG Recht. Die von der Klägerin erstrebte Feststellung der Nichtigkeit wegen des Fehlens der Beschlusskompetenz komme mithin nicht in Betracht. Dass die Wohnungseigentümer den „vorgelegten Wirtschaftsplan 2022“ genehmigt haben, führe weder zu einer Nichtigkeit noch zu einer Teilnichtigkeit des Beschlusses. Ein Verstoß gegen § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG liege nicht vor, so der BGH.

### 2. Teile der Rechtsprechung und Literatur

Allerdings werde in Teilen der Rechtsprechung und Literatur bislang die Ansicht vertreten, ein Beschluss, in dem die Wohnungseigentümer nach dem 30.11.2020 über den Wirtschaftsplan beschließen, sei mangels Beschlusskompetenz (teil-)nichtig. Diese argumentierten, nach der Neufassung des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG sei nur noch über die Vorschüsse zu beschließen, aber nicht mehr über den Wirtschaftsplan. Ferner meinten diese Stimmen, ein solcher Beschluss könne auch nicht dahingehend ausgelegt werden, dass er sich trotz seines Wortlauts (nur) auf die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen beschränke. Diese Sichtweise werde auch für eine „Genehmigung“ der Jahresabrechnung so vertreten.

### 3. Die BGH-Ansicht

Richtig sei demgegenüber eine Gegenauffassung. Danach sei ein nach dem 30.11.2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt“ werde, nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollten.

### 4. Die Auslegung von Beschlüssen

Beschlüsse seien nämlich objektiv und „aus sich heraus“ auszulegen. Dabei komme es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen

unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen sei. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollten.

### 5. Die konkrete Auslegung

Diese Maßgaben würden nächstliegend für eine Auslegung sprechen, dass Wohnungseigentümer, die den Wirtschaftsplan genehmigen, nach Inkrafttreten des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entsprechend dieser Vorschrift nur über die Höhe der Vorschüsse beschließen möchten, auch wenn nach dem Wortlaut (zugleich) der (Gesamt-)Wirtschaftsplan genehmigt werden solle. (Objektive) Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen könnten, die Wohnungseigentümer wollten mit ihrer Beschlussfassung weitere als die gesetzlich vorgesehenen Regelungen treffen, lägen bei einem Beschluss mit einem solchen Inhalt nicht vor.

### 6. Das Ergebnis

Der im Fall zu betrachtende Beschluss vom 20.6.2022 habe damit lediglich „die Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2022“ festgelegt, wie es der Regelung des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entspreche.

Der Senat sei im Fall allerdings nicht in der Lage, die Berufung selbst zurückzuweisen. Der BGH sei zwar befugt, die Verwerfung einer Berufung „als unzulässig“ durch eine Zurückweisung „als unbegründet“ zu ersetzen, wenn auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts eine andere Entscheidung nicht möglich sei.

Diese Voraussetzungen lägen hier aber nicht vor, da nicht feststehe, ob und wenn ja welche weiteren Einwendungen die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage gegen den Beschluss erhoben habe. Eine Bezugnahme auf das AG-Urteil, aus dem die Einwendungen entnommen werden könnten, sei in dem LG-Zurückweisungsbeschluss nicht erfolgt. Nach dem Vorbringen in der Rechtsbeschwerde habe die Klägerin wohl auch geltend gemacht, der Beschluss sei insgesamt „intransparent“ und deshalb für ungültig zu erklären. Hierzu und zu möglichen weiteren Einwendungen habe das Berufungsgericht – von seinem Ausgangspunkt folgerichtig – keine Feststellungen getroffen.

## Das bedeutet für Sie:

### 1. Der Vorschuss-Beschluss

Keine Verwaltung sollte dem Wortlaut des Beschlusses, der Gegenstand des Falles ist, nahefeiern. Seine Fassung geht glatt am Gesetz vorbei. Weder ist von den Wohnungseigentümern etwas zu „genehmigen“ noch gibt es, worauf der BGH im Übrigen nicht

eingeht, „ausgedruckte neue Wohnlasten“. Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG können die Wohnungseigentümer allein Folgendes beschließen:

- Über die „Vorschüsse zur Kostentragung“. Diese Formulierung blickt auf § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG. Danach hat jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, nach dem Verhältnis seines Anteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG) zu tragen. Zu diesen Kosten muss jeder Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vorschuss leisten. Es ist ein „Vorschuss“, weil am Anfang eines Jahres noch nicht feststeht, welche Kosten ein Wohnungseigentümer im Einzelnen in einem Kalenderjahr zu tragen hat.
- Über die Vorschüsse zur Rücklage nach „§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG“. Das ist die Erhaltungsrücklage, die es in der Regel gibt. Zwingend ist das aber nicht. Diesen Beschlussteil kann, muss es also nicht geben.
- Über die Vorschüsse zu Rücklagen, „die durch Beschluss“ vorgesehen sind. Das kann beispielsweise eine Rücklage für Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums oder eine Rücklage für Prozesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein. Solche Rücklagen dürften in der Praxis noch sehr selten sein.

Der Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG muss für jedes Wohnungs- oder Teileigentum (der Beschluss ist nicht personen-, sondern einheitenbezogen) angeben, welcher Vorschuss für die genannten „Töpfe“ zu entrichten ist. Ferner ist zu klären, ob beispielsweise für das Jahr 2024 ein Gesamtvorschuss geschuldet ist, ob die Wohnungseigentümer zum Beispiel für 4 Quartale oder Monat für Monat der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Vorschüsse schulden sollen. Ich rate als sichersten Weg zu einem Beschluss mit einer Tabelle, der sich die Angaben entnehmen lassen. Beispiel für eine Anlage mit nur einer einzigen Rücklage:

Es werden die folgenden monatlichen Vorschüsse in Euro für das Jahr \_\_\_\_ beschlossen:

Einheit	Vorschuss zur Kostentragung	Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	Summe
WE 1	400	40	440
WE 2	380	20	400
WE 3	420	50	470
...	...	...	...

**HINWEIS:**

Neben einem Vorschuss-Beschluss können die Wohnungseigentümer erstens bestimmen, von wann bis wann die Vorschüsse geschuldet sind.

Im Fall heißt es, es seien die „ausgedruckten neuen Wohnlasten, und zwar rückwirkend ab dem 01.01.2022“, geschuldet. Ferner heißt es, „der Wirtschaftsplan gilt bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes fort“. Überblick:

- Die 1. Anordnung, nämlich die rückwirkende Bestimmung einer Schuld, soll nach der herrschenden Meinung einer ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen. Besser ist es hingegen, die Vorschüsse im Vorjahr zu bestimmen, beispielsweise im Jahr 2024 die Vorschüsse, die ab dem 1.1.2025 gelten sollen.

- Die 2. Anordnung will sicherstellen, dass – im Fall – mit dem Ende des Jahres 2022 die Pflicht, Vorschüsse zu zahlen, nicht entfällt, sondern vorbehaltlich einer neuen Beschlussfassung, auch im Jahr 2023 gelten soll. Das ist eine „Fortwirkungsklausel“. Auch hier hat sich die Rechtslage indes geändert. Nicht der Wirtschaftsplan muss „fortgelten“, sondern die Pflicht, an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der beschlossenen Höhe und im beschlossenen Umfang Vorschüsse zu leisten.

Im Übrigen können die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 3 Fall 1 WEG eine Verfall- oder eine Vorfälligkeitsklausel beschließen:

- Eine Verfallklausel hat zum Inhalt, dass das in der entsprechenden Wirtschaftsperiode zu zahlende Hausgeld zu Beginn des Wirtschaftsjahres insgesamt fällig wird, den Wohnungseigentümern jedoch die Möglichkeit monatlicher Teilzahlungen eingeräumt wird, solange sie nicht mit einem näher bestimmten Teilbetrag (z. B. 2 Monatsraten) in Rückstand geraten.

- Bei einer Vorfälligkeitsklausel wird das Hausgeld für das Wirtschaftsjahr nicht auf einmal zu Jahresbeginn mit gleichzeitiger Stundung fällig, sondern in monatlichen Teilbeträgen. Allerdings tritt bei einem näher qualifizierten Zahlungsverzug (z. B. 2 Monatsraten) Fälligkeit für den gesamten noch offenen Jahresbeitrag ein („Strafcharakter“). Eine solche Klausel bereitet mit Blick auf die Fälligkeitstheorie Probleme, wenn es unterjährig zu einem Eigentümerwechsel oder einer Anordnung von Zwangs- oder Insolvenzverwaltung kommt. Um dem zu begegnen, kann

man entsprechende Bedingungen in die Vorfälligkeitsklausel aufnehmen („Wechselt während des Wirtschaftsjahres das Eigentum an einem Wohnungseigentum, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Sondernachfolger wieder auf; der Rechtsvorgänger ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird“).

**2. Der Nachschuss-Beschluss**

Es dürfte keinem ernsthaften Zweifel unterliegen, dass die BGH-Überlegungen auch für einen Nachschuss-Beschluss gelten. Bei diesem haben die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres eigentlich über die Einforderung von Nachschüssen (= dann haben die Vorschüsse nicht gereicht) oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (= dann hat ein Wohnungseigentümer zu viel Vorschuss entrichtet) zu beschließen. Auch hier werden es die Gerichte entgegen vielen Stimmen im Schrifttum und ersten Entscheidungen in der Regel nach einer Auslegung jetzt wohl dulden, wenn die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung „genehmigen“. Bei dieser und ähnlichen Formulierungen wird man annehmen, die Wohnungseigentümer hätten nur die Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse bestimmt.

Wie beim Vorschuss-Beschluss dargestellt, sollte allerdings keine Verwaltung so formulieren und auf eine Auslegung vertrauen. Ein Beschluss sollte entsprechend dem Gesetz formuliert werden und 2 Dinge bestimmen:

- Die Nachschüsse. Einheitenbezogen muss bestimmt werden, auf welche Einheit in welcher Höhe ein Nachschuss geschuldet ist für

- die Vorschüsse zur Kostentragung,
- die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage und
- die Vorschüsse von Rücklagen, die durch Beschluss vorgesehen sind.
- Die Anpassung der Vorschüsse. Einheitenbezogen muss bestimmt werden, auf welche Einheit in welcher Höhe der Vorschuss für welches Jahr, Quartal oder Monat angepasst wird für
  - die Vorschüsse zur Kostentragung,
  - die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage und
  - die Vorschüsse von Rücklagen, die durch Beschluss vorgesehen sind.

Welche Nachschüsse zu leisten sind, wird sich in der Regel aus der Einzeljahresabrechnung ergeben (beispielsweise im Fall LG Frankfurt a. M., Urteil v. 16.2.2023, 2-13 S 79/22, war es anders). Bei dem zweiten – möglichen – Beschlussteil, nämlich der Anpassung der Vorschüsse, werden viele Einzeljahresabrechnung hingegen schweigen. Sie werden zwar ein „Guthaben“ ausweisen. Darüber ist aber nicht zu beschließen. Beschlussgegenstand ist eine Anpassung bereits bestehender Forderungen. An dieser Stelle ist im Übrigen streitig, ob man einen „Jahresvorschuss“ anpassen oder für jeden Monatsvorschuss sagen muss, wie sich dieser verändert. Ich selbst denke, bei einer Vorfälligkeitsklausel wäre es so. Dem entspricht mein Beispiel.

**3. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen**

- Jede Verwaltung muss wissen, wie man einen Vorschuss-Beschluss und einen Nachschuss-Beschluss rechtlich einwandfrei fasst.
- Jede Verwaltung muss wissen, welche Beschlüsse man neben dem Vorschuss-Beschluss nach § 28 Abs. 3 WEG fassen kann.

**Beispiel für eine Anlage mit nur einer einzigen Rücklage:**

Es werden die folgenden monatlichen Vorschüsse in Euro für das Jahr \_\_\_\_ beschlossen:

Einheit	Vorschuss zur Kostentragung	Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	Summe
WE 1	400	40	440
WE 2	380	20	400
WE 3	420	50	470
...	...	...	...

Es werden folgende Anpassungen der monatlichen Vorschüsse für das Jahr \_\_\_\_ in Euro bestimmt:

WE	Anpassung zur Kostentragung	Anpassung zur Erhaltungsrücklage	Summe
WE 1	380 statt 400	30 statt 40	410
WE 2	...	...	...
WE 3	...	...	...
WE ...	...	...	...



## Auch das noch

### Gelüftet

Über das morgendliche Lüften von Bettwäsche stritten die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in einem Verfahren, das das LG Karlsruhe auf dem Tisch hatte.

Die Eigentümer einer Wohnung im 1. Stock legten morgens regelmäßig ihre Kopfkissen und Decken zum Lüften über die Brüstung des geöffneten Schlafzimmersfensters. Den Eigentümern der direkt darunter gelegenen Erdgeschoss-Wohnung behagte dies nicht. Sie fürchteten, Staub, Haare und ähnliches könnte in ihre Wohnung gelangen und verlangten, die aus ihrer Sicht unhygienische Lüftungspraxis einzustellen. Hierbei beriefen sich auf die Hausordnung, in der es hieß: „Aus den Fenstern darf nichts geworfen, geschüttet oder geschüttelt werden. Auch darf dort keine Wäsche aufgehängt werden.“

## Zitat

**Das Geheimnis des Erfolges ist, den Standpunkt des anderen zu verstehen.**

Henry Ford (1863 – 1947), amerikanischer Autopionier, Gründer der Ford Motor Company

„Es gibt nichts zu meckern“, sagte das LG Karlsruhe (Beschluss v. 4.12.2023, 11 S 85/21) und wies die Unterlassungsklage ab. Das Auslegen von Wäsche am geöffneten Fenster zum Lüften sei kein erheblicher Nachteil für die Eigentümer der unteren Wohnung, sondern stelle ein vollkommen übliches Vorgehen dar. Selbst wenn sich einzelne Haare oder ähnliches von den Wäschestücken lösen sollten und nach unten fielen, sei dies nur eine ganz geringfügige Beeinträchtigung. Auch die Hausordnung verbiete das Lüften der Bettwäsche am Fenster nicht. Die Regelung, dass keine Wäsche aufgehängt werden dürfe, zielt ersichtlich nur auf das Aufhängen feuchter Wäsche ab. Hierbei könnten unschöne Wasserspuren an der Hauswand entstehen oder Wasser in die Wohnung darunter gelangen, was durch das Aufhäng-Verbot vermieden werden sollte. Beim Auslegen trockener Bettwäsche bestehe diese Gefahr aber nicht. Im 1. Stock darf daher weiter fleißig gelüftet werden.

## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Wer kann das verstehen, wer hat das bestellt?

Bereits das alte Recht, nach dem in Beschlussangelegenheiten noch die Wohnungseigentümer zu verklagen waren, war bekanntlich nicht unkompliziert. Mit der neuen Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Beklagter in diesen Verfahren sollte alles einfacher werden. Ein frommer Wunsch! Vor allem in Kleinanlagen, gerade in solchen ohne Verwalter wird es jetzt so richtig kompliziert. In einem vom Unterzeichner entschiedenen Fall begehrte der eine Eigentümer die Einberufung einer Eigentümerversammlung. Dem stimmte der (fachanwaltlich vertretene) andere, ordnungsgemäß nach Rechtsprechung des BGH als Vertreter der GdWE

auf tretend, zu, begehrte aber widerklagend die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte. Hier musste ihn das Gericht darauf hinweisen, dass er als Dritter – Beklagter war ja die GdWE, die er nur vertrat – nicht in den Prozess einsteigen kann. Darauf erhob er im Namen der GdWE Widerklage auf Erweiterung der Tagesordnung. Dies scheiterte schon daran, dass der Kläger als Wohnungseigentümer keine Eigentümerversammlung einberufen bzw. die Tagesordnung nicht ändern kann. Umgekehrt hat der Kläger nun trotz vollen Obsiegens die Kosten des Gerichtes und seines Anwaltes als Verwaltungskosten anteilig mitzutragen.

Dass man dieses Ergebnis Laien nicht erklären kann, ist fast schon selbstverständlich. In demselben Verfahren bekommt der eine seine Eigentümerversammlung, der andere noch nicht einmal einige Tagesordnungspunkte. Noch bedenklicher ist jedoch, dass selbst jahrelang tätige Fachanwälte mit dem neuen WEG nicht zurecht kommen. Wenn der Wunsch nach einem für alle verständlichen Recht auch unerfüllbar sein mag, sollten es doch wenigstens die ausgewiesenen Experten verstehen.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Elzer kompakt

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

© 2024 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: 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  
Internet: 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 05.03.2024.

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



Mat.-Nr. 06436-5138