

ZfIR 2023, 598

Brigitte Schmolke*

Tagungsbericht zum 49. Fachgespräch des eid in Fischen vom 25. – 27. 10. 2023

Die Herbstveranstaltung des eid e. V., Evangelischer Immobilienverband Deutschland, in Fischen im Allgäu stand dieses Mal unter dem Thema „Informationspflichten bei der Verwaltung von Wohnungseigentum“. Der Veranstalter hatte den Ablauf der Hybrid-Fortbildung modern und innovativ gestaltet, nicht nur die Vorträge hochkarätiger Referenten mit anschließenden ausreichenden Fragerunden, sondern auch alternative Kommunikationsmöglichkeiten, wie E-Clouding über Miro Board und eine Word Shop Area sowie die Teilnahme über Livestream, angeboten bzw. stellte Räumlichkeiten zum Gesprächsaustausch der Gesprächsteilnehmer untereinander zur Verfügung.

Nach der warmherzigen Begrüßung durch den ersten Bürgermeister, *Bruno Sauter*, ehrten alle Teilnehmer die verstorbenen Weggefährten, Herrn Prof. Dr. *Wolf-Rüdiger Bub* sowie *Friedemann Sternel*, die dieses Jahr verstorben sind, mit einer Schweigeminute. Die Veranstaltung leitete sodann Prof. Dr. *Martin Häublein*, Universität Innsbruck, der Prof. Dr. *Arnold Lehmann-Richter*, HWR Berlin, als ersten Redner begrüßte, der in die Thematik „Zweck und System der Information in der Wohnungseigentümergeinschaft“, einführte. Der Referent stellte zunächst das System der Informationsansprüche dar und statuierte, dass einem Wohnungseigentümer als Informationsberechtigtem durch die Informationsverpflichtete nach § 18 Abs. 4 WEG, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), durch ihren Verwalter als Organ der Informationsverpflichteten Einsicht zum Beispiel in die Beschlussammlung zu gewähren sei. Auch sei zwischen individueller und kollektiver Information zu unterscheiden. Letztere ergäbe sich für einzelne Wohnungseigentümer nur bei Einsicht in die Unterlagen, den Vermögensbericht oder bei sonstigen Auskünften. Informationsfehler führten zu Nacherfüllungsansprüchen, z. B. gegen den Verwalter, wenn die Jahresabrechnung fehlerhaft wäre, bzw. es seien Sekundärrechte auf Ersatz der Kosten bei notwendiger Aufstellung einer ausgebliebenen Jahresabrechnung gegen den Altverwalter gegeben. Insgesamt statuierte der Referent u. a., dass Informationsfehler im Vorfeld der Beschlussfassung nur einen Verfahrensfehler, keinen Inhaltsfehler begründen könnten, die Gewährung einer zumutbaren Möglichkeit zur Kenntnisnahme ausreiche und gem. § 18 Abs. 2 WEG verlangt werden könne, dass die GdWE ihre institutionellen Informationsaufgaben wahrnehme.

RiOLG *Wolfgang Dötsch*, Köln, stellte die „Digitale[n] Kommunikationsmittel zur Information der Wohnungseigentümer“ in den Zenit seines Vortrags. Der Referent erwarb sich während der Veranstaltung den launigen Namen „digital Dötsch“ dadurch, dass er in sowohl rechtlicher als auch technischer Hinsicht die Erlaubnis digitaler Kommunikationsmittel und deren Voraussetzungen untersuchte und schlussendlich die Verwendung gesicherter Verwaltungsportale/Apps, wie teilweise auch durch Banken vorgezeichnet, empfahl. Bezüglich der Sammlung und Aufbereitung von Belegen sei der Verwalter im Rahmen des § 24 Abs. 4 Satz 1 WEG grundsätzlich frei, andererseits habe die GdWE gem. § 19 Abs. 1 WEG wohl Beschlusskompetenz mit streitigen Grenzen. Rechtliche Regelungen bezüglich der Digitalisierung von Originalen gäbe es grundsätzlich nur bei öffentlichen Urkunden, deren zwingende Vorlage aber selten sei. Der Referent streifte die technische Richtlinie TR-03138 (RESISCAN) bezüglich den GoBD (Grundsätze ordnungsgemäßer Führung und Aufbewahrung von Unterlagen) und führte aus, dass der Textform gem. § 126b BGB wohl eine E-Mail nicht jedoch eine Internetseite oder eine bloße, einfache Einblendung in einem Cloudspeicher entspreche. Der Referent empfahl den Verwaltern zu überprüfen, ob nicht einfache App-Lösungen im Rahmen des § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG (Umlaufbeschluss) möglich seien bzw. die Anlage von E-Mail-Konten jeweils zielgerichtet zur verwaltenden GdWE. Jedenfalls müsse eine Zugangseröffnung des virtuellen Wegs durch den Adressaten erfolgt sein und bislang gebe es noch keinen Anschluss und Benutzungszwang mangels fehlender Beschlusskompetenz. Mit Aussagen zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Wohnungseigentumsrecht, insbesondere der DSGVO und der hier zwangsweisen Unterwerfung der gewerblich arbeitenden Verwalter, rundete der Referent seinen Vortrag ab. Er informierte zudem, dass Aussagen wie, die GdWE sei keine anonyme Gesellschaft oder im Binnenrecht der GdWE gäbe es keinen Datenschutz, falsch seien, gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO sei jedoch eine Rechtfertigung für die Verarbeitung und Weitergabe von Daten für den Verwalter stets zu finden. Die Verwalter sollten vermeiden, eine ihnen bekannt gegebene E-Mail-Liste zu verteilen, ein allseits einsehbarer E-Mail-Verteiler sei ebenfalls nicht rechtmäßig.

Hierauf aufbauend äußerte sich Dr. *Hendrik Schultzy*, Bayerisches Staatsministerium der Justiz, zu „Allgemeinen Verwalterpflichten bei der Vorbereitung von Eigentümerbeschlüssen“. Hiernach hatte der BGH bereits 2020 im Urteilsweg festgestellt, dass einem gewerblich tätigen Verwalter die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung, sogar im Rahmen weitergehender Vorbereitung und Information, auferlegt sei. Für den Verwalter verpflichtend sei die Feststellung zum Beispiel des Handlungsbedarfs, die Ermittlung von Handlungsoptionen, die Information der GdWE sowie ggf. eine Beratung durch Formulierung des Beschlusstextes und der Prüfung von dessen Bestimmtheit. Der Referent beschäftigte sich auch mit dem sog. Mysterium der Einholung von drei Angeboten und stellte klar, dass auch bei der Beauftragung durch den hierzu bevollmächtigten Verwalter im Rahmen untergeordneter Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG drei Angebote einzuholen seien. Weniger als drei Angebote seien nur tunlich, wenn weitere Angebote

ZfIR 2023, 599

trotz mehrerer Nachfragen nicht zu erzielen waren oder u. a. ein Folgevertrag vorliege oder eine Bagatellgrenze nicht überschritten sei. Für die Verwalter interessant verglich der Referent acht unterschiedliche Urteile verschiedener Gerichte, die das Einholen von Vergleichsangeboten im Bereich von „nicht bei wenigen 100 Euro“ oder „2.000 Euro“ bis

hin zu „5.000 Euro“ urteilen, bzw. eine Relation von Kosten und Größe der GdWE-Anlage oder von Prozenten des Wirtschaftsplans zur verpflichtenden Einholung von drei Angeboten abhängig machen. Die Vorabinformation der Miteigentümer müsse auskömmlich und innerhalb der Ladungsfrist erfolgen, auf übersichtlichere Angebote, wie Preisspiegel oder Eckpunkte könne hingewiesen werden.

Das Thema konkretisierend beschäftigte sich VRLG in Frankfurt/M. Dr. *Frank Zschieschack* mit der „Vorbereitung von Beschlüssen über Baumaßnahmen“. Sein Ankerpunkt war u. a. die Frage, wie und in welchem Umfang die Beauftragung von Fachleuten beschlossen werden kann, hier reiche, gegebenenfalls bei geringem Auftragsvolumen, also nicht mehr als fünf Prozent des Wirtschaftsplans, im Rahmen untergeordneter Bedeutung ein Angebot aus. Der Referent empfahl eine Ermächtigung entweder durch Dauerbeschluss gem. § 27 Abs. 2 WEG mit Höchstwert und Anzahl ausgestaltet bzw. für konkrete Maßnahmen gedeckelt. Vom Verwalter sei wohl auch zu verlangen, dass er die Kostenbeteiligung erläutere. Hier sei nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WEG das Quorum schwierig zu erreichen und die Amortisation kompliziert zu berechnen. Bedacht werden müsse, dass Erhaltungskosten im 10-Jahres-Zeitraum erspart werden könnten. Die Kostenbeteiligung könne im Einzelfall auch durch einheitlichen Beschluss erfolgen, wobei hier eine Kombination von Kosten- und Baubeschluss als Einheit gefasst werden solle, um gem. § 139 BGB eine isolierte Anfechtung auszuschließen. Auch die privilegierten baulichen Maßnahmen gem. § 20 Abs. 1 WEG erforderten einen Beschluss, hier sei es Aufgabe des Verwalters, auf erforderliche Punkte hinzuweisen und auch die Gesamtanlage im Blick zu haben, wie eine Vollausstattung, auch für Nachzügler, möglich wäre, die Informationsbeschaffung ist jedoch Aufgabe der bauwilligen Eigentümer. Bezüglich der drei Angebote gilt, dass alle Angebote präsentiert werden und rechtzeitig als Ermessensgrundlage innerhalb der Ladungsfrist bei den Miteigentümern eingehen müssen. Drei Angebote sind entbehrlich, wenn aufgrund von Voraufträgen eine Ermessensentscheidung möglich sei, fraglich sei, ob nicht auch bei geringer Angebotszahl die Prüfung durch einen Sonderfachmann erfolgen muss. Für die Frage der Umsetzung von baulichen Veränderungen empfahl der Referent, wie auch gesetzlich festgehalten, die sofortige Beschlussumsetzung, da ein Folgenbeseitigungsanspruch wegen des weiten Ermessens der Eigentümer reine Theorie sei (LG München I ZWE 2021, 42) und Rückzahlungsansprüche ebenso wie Bereicherungsansprüche wohl nicht bestünden. Wenn die Anfechtungsklage Erfolg habe, sei nach neuester Rechtsprechung des BGH (v. 16. 6. 2023 – V ZR 251/21) bei Anfechtung der Kostenüberbürdung ein Anspruch auf Änderung der bereits bestandskräftigen Jahresabrechnung gegeben. Dies jedoch nur, wenn der Kostenfestsetzungsschlüssel rechtskräftig für ungültig erklärt wird, aber auch wenn die Frist des § 45 WEG hierzu bereits verstrichen sei.

Die „Information als Basis von Entscheidungen des Verwalters nach § 27 WEG“ war das Thema von Prof. Dr. *Florian Jacoby*, Universität Bielefeld. Dem Referenten war wichtig, den § 27 WEG und die hier gegebene Delegation der Entscheidung auf den Verwalter durch Beschluss nicht nur für allgemeine Regelungen, sondern auch im Einzelfall, z. B. durch eine vorgegebene Entscheidungsfindung (Schlagwort: drei Angebote) zu beleuchten. Kraft Gesetzes habe der Verwalter für den Einzel- und Bagatellfall Entscheidungsbefugnis nach § 27 WEG. Ob bei der Übertragung durch Beschluss ein freies Ermessen, wer entscheiden solle, gegeben ist, sei strittig. Der Referent bot Musterbeschlüsse zum einen für den Einzelfall, in welchem der Verwalter selbst eine Auswahl treffen kann, wenn die Kosten der Maßnahme und die Maßnahme selbst bestimmt sind, weiterhin eine Entscheidungsbefugnis kraft Dauerbeschluss. Ebenso erfuhren die Teilnehmer, wie ein Beschlussmuster für die Beauftragung eines Rechtsanwalts ohne Vergleichsangebote und ein Beschlussmuster für einen Beiratsvorbehalt gestaltet werden können. Das System der Informationsansprüche der GdWE gegen den Verwalter und einzelner Eigentümer gegen die GdWE rundeten das Referat ab.

Einen äußerst umfangreichen Vortrag zur Thematik „Die Jahresabrechnung als Grundlage für die Festlegung der Beitragshöhe“ bot Dr. *Johannes Hogenschurz*, VRLG in Köln. Hier verglich der Referent die Jahresabrechnung nach der alten Fassung des WEG und wies auf Neuerungen, z. B. die Beschlussfassung nun über die Abrechnungsspitze und die erforderliche Vorlage des Vermögensberichts hin, aber auch, dass ggf. ein Absenkungsbeschluss (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG) möglich sei. Zu beachten sei, dass Vorschüsse einerseits auf Kosten, andererseits auf Rücklagen zu verrechnen seien, so dass Teilzahlungen prozentual aufzuteilen sind. Der Referent wies auf die Verrechnung gem. § 366, 367 BGB im Rahmen einer Tilgungsbestimmung hin. Ein Beschluss über die Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen sei nichtig, dies führe aber nicht zur Rückzahlungsverpflichtung, vielmehr sei eine korrigierte Jahresabrechnung vorzulegen. Nach LG Frankfurt/M. (v. 20. 4. 2022 – 2-13 T 15/22) sei ein Genehmigungsbeschluss der Jahresabrechnung teilnichtig, da Guthaben und Nachschüsse als Abrechnungsergebnis für jede Einheit ersichtlich seien. Werde keine Jahresabrechnung vorgelegt, bestehe eine tatsächliche Vermutung für die falsche Berechnung. Die beklagte GdWE müsste die Vermutung hier durch eine plausible Jahresabrechnung im Anfechtungsprozess erschüttern. Schließlich streifte der Referent noch die aktuelle Gesetzgebung zu Energiethemen, wie dem CO²-Kostenaufteilungsgesetz.

Anschließend beschäftigte sich *Wiebke Först*, Rechtsanwältin, Neuss, mit Fragen zur „Information über das Gemeinschaftsvermögen durch den Vermögensbericht“. Zunächst wies die Referentin darauf hin, dass nun nach dem WEMOG die Darstellung der Instandhaltungsrücklage differenziert nach Ist- und Sollrücklage sowie die Bankkontenübersicht entbehrlich sind (AG Köln, Beschl. v. 12. 10. 2022 – 202 C 6/22). Regelungsgehalt des Vermögensberichts sei nun Information und Auskunft im Rahmen eines Bildes der wirtschaftlichen Lage einer GdWE und die Kontrolle der Verwaltungstätigkeit. So sei der Vermögensbericht zwar für die Gemeinschaft und weitere Beschlussfassungen, z. B. bei Sanierungen und deren erforderlicher Finanzie-

rung wichtig, das Fehlen berechtige jedoch nicht zur Anfechtung. Gleichwohl sei im Vermögensbericht der Stand sämtlicher Rücklagen und der Instandhaltungsrücklage, hier jedoch der tatsächlich vorhandenen Geldbeträge, verortet. Auch müsse eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens, also Forderungen der Gemeinschaft gegen

Wohnungseigentümer und Dritte, aber auch alle Verbindlichkeiten der Gemeinschaften, insbesondere Darlehen und sonstige Vermögensgegenstände, abgegeben werden. Die Referentin stellte fraglich, ob auch die Sollrücklage und z. B. Forderungen gegen den Verwalter eingestellt werden müssten und hob die Wichtigkeit des Vermögensberichts hervor, da sich hieraus Überlegungen zu Klageverfahren, Beschlüsse zu Sanierungsmaßnahmen, aber auch ergebe, ob Sonderumlagen oder Rücklagen beschlossen werden sollten. Eine Haftung des Verwalters bei falsch angegebener Höhe führt nicht zur Haftung (s. LG Bremen v. 8. 7. 2022 – 4 O 185/21). Schwierig stelle sich die Durchsetzung dar, da ein Titel des Wohnungseigentümers auf Auskunft sich gegen die GdWE und nicht den Verwalter richte. Der Vermögensbericht sei wohl eine vertretbare Handlung nach § 888 ZPO. Nach BGH (v. 26. 2. 2021 – V ZR 290/90, ZfIR 2021, 334 (m. Anm. *Abramenko*, S. 339)) ergebe sich die Möglichkeit einer Vollstreckung durch Zwangsgeld, ersatzweise Zwangshaft. Ersteres richte sich gegen das Verbandsvermögen, die Zwangshaft wohl gegen den Verwalter als Organ. Fraglich war, ob die Vorbefassung mit dem Anspruch auf Rechnungslegung durch ein Handeln des Beirats nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG ersetzt werden könne.

Prof. Dr. *Martin Häublein*, Universität Innsbruck, stellte in das Zentrum seines Vortrags die „Niederschrift und Beschlusssammlung als Information über gefasste Beschlüsse“. Der Referent stellte die Niederschrift als wichtigste Informationsquelle wegen der Bindungswirkung von Beschlüssen und der hier getroffenen Entscheidungen zur zwingenden Verteilung der Kosten, für mögliche Anfechtungsverfahren, auch für zukünftige Wohnungseigentümer und Verwalter, dar. Ergebnisprotokolle seien nicht zu empfehlen, Hinweise und Belehrungen müssten zum Schutz des Verwalters unbedingt protokolliert werden, auch der BGH fordere explizit eine Dokumentation (BGH v. 25. 9. 2015 – V ZR 244/14, ZfIR 2015, 837 (m. Anm. *Elzer*, S. 842)). Gefährlich sei ein Auseinanderfallen von Informationen am Beispiel eines Absenkungsbeschlusses, wenn die qualifizierte Mehrheit zwar im Protokolltext, aber nicht im Beschlusstext mitgeteilt würde. Grundlegend hierzu ist die Entscheidung des BGH vom 10. 9. 1998 (V ZB 11/98, ZfIR 1998, 713), wonach u. a. die Erkennbarkeit aus dem Versammlungsprotokoll ausreicht. Grundsätzlich sei das Protokoll nur eine Abbildung des Beschlusses in Papierform, allerdings sei eine Unterschrift wohl nach herrschender Meinung noch erforderlich. Der Referent ist der Auffassung, dass Textform gem. § 126b BGB ausreiche, die Erstellung einer grundbuchtauglichen Unterlage müsse aber erhalten bleiben und möglich sein, Übersendungspflicht bestünde nicht. Der mit einfacher Mehrheit beschlossene Umlaufbeschluss erfordere nach Ansicht des Referenten auch eine Unterzeichnung eines bei der Abstimmung Anwesenden in der Niederschrift. Die Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7, 8 WEG sei nach Zweifeln doch im neuen Gesetz beibehalten worden, hier seien auch Gerichtsentscheidungen in fortlaufender Eintragung mit Nummerierung erforderlich, die Richtigkeitsgewähr bleibe aber hinter der Niederschrift zurück, für die Auslegung sei jedoch der Protokollinhalt relevant. Der Überlegung, statt der Beschlusssammlung eine Sammlung der Niederschriften mit Hervorhebung der Kostenverteilungsbeschlüsse zu kodifizieren, hätte nach Auffassung des Referenten der Vorzug gegeben werden müssen.

Mit dem Thema „Der Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen“ beschäftigte sich *Alice Burgmair*, Rechtsanwältin, München. Hier handele es sich um einen sog. verhaltenen Anspruch, der gegenüber dem Vertreter der GdWE zu machen sei. Eine wiederholte Einsichtnahme ist möglich. Erfasst seien sowohl Papier wie auch digitale Dokumente, bis auf persönliche Notizen sei die Einsichtnahme unbeschränkt, auch auf mehrere Termine verteilt, möglich. Fotos und Scans dürften zweifelsohne erstellt werden, alle anderen Formen der Übersendung seien aber zulässig. Das Recht sei nicht höchstpersönlich, so könnten ermächtigte Dritte, auch der Mieter, Einsicht nehmen, für den Zwangsverwalter sei dies streitig. Die Anwendung der Art. 5, 6 DSGVO sei zu berücksichtigen. Die Durchsetzung erfolge durch Leistungsklage auf Einsichtnahme als nicht vertretbare Handlung nach § 888 ZPO mit Zwangsgeld gegen die GdWE und Zwangshaft gegen den Verwalter, bei unbestimmtem Klageantrag oder als Herausgabevollstreckung nach § 883 ZPO, jedoch mit genauer Bezeichnung der begehrten Unterlagen. Die Einsichtnahme könne durch Vereinbarung, z. B. hinsichtlich des Personenkreises, modifiziert, jedoch bereits durch Beschluss, z. B. hinsichtlich der Art und Weise der Erfüllung bestimmt werden.

„Information der Eigentümer jenseits des Einsichtsrechts, insbesondere Auskunftsansprüche“ waren das Thema von *Katharina Gündel*, Rechtsanwältin, Berlin. Sie informierte über Informationspflichten, z. B. aus § 6a HeizKV im Rahmen monatlicher Verbrauchsinformation bei fernablesbarer Ausstattung durch den Gebäudeeigentümer – sogar per Post, wenn die Nutzung des Onlineportals abgelehnt werde, die Daten müssten individuell aufbereitet und vor unbefugtem Zugriff geschützt sein. Auch die Dezember-Hilfe und die finanzielle Entlastung der Nutzung beim Preisbremsengesetz seien mitzuteilen. Beim Datenschutz sei auf transparente und rechtmäßige Datenverarbeitung zu achten, es ginge nicht um die Erlangung einer Kopie und dem Sparen an eigener Sorgfalt. Die Referentin nahm Stellung zu Art. 13 und 14 DSGVO, weitere Auskunftsansprüche ergäben sich u. a. aus § 18 Abs. 4 WEG analog und aus dem Gemeinschaftsverhältnis. Diese Ansprüche könnten jederzeit, in besonderem Falle auch durch den Beirat, im Rahmen des § 29 WEG durchgeführt werden. Die Durchsetzung erfolge durch Leistungsklage, die Vollstreckung über § 888 ZPO sei als nicht vertretbare Handlung qualifiziert.

VRLG Dresden Dr. *Peter Kieß* sprach über „Informationsansprüche im Kontext der Beendigung des Verwalteramtes“. Als Ansprüche kämen hier die Rechnungslegungspflicht, Informationen im Zusammenhang mit der Herausgabe von Unterlagen und Geld, Auskunftsansprüche und eine Benachrichtigungspflicht in Betracht. Allerdings bestehe die Rechnungslegungspflicht nur noch bei Beendigung des Verwalteramtes ab dem letzten Bericht. Es handele sich nicht um einen Individualan-

spruch, der, wenn die GdWE entsprechende Beschlüsse auf Auskunft nicht fasse, jedoch nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG mit der Beschlussersetzungsklage, in Form einer Leistungsklage beim WEG-Gericht (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG), beantragt werden könne, eine Stufenklage sei bei Schadensersatz denkbar. Bei der Rechnungslegungspflicht liegt eine

unvertretbare Handlung vor, so dass die Zwangsvollstreckung nach § 888 ZPO durch Zwangsgeld gegen die Gemeinschaft und Zwangshaft gegen den Verwalter erfüllt werden kann. Der Referent empfahl, einen Kostenvorschuss zu verlangen, wenn nur die Vorbereitung der Jahresabrechnung gewollt ist, eine Leistungsverfügung im einstweiligen Rechtsschutz sei grundsätzlich möglich, ebenfalls sind auch alle Informationen, wie laufende Gerichtsverfahren, Gewährleistungsfristen etc. übersichtlich darzustellen. Der Referent verwies auf die Zusammenstellung bei *Casser* (ZWE 2014, 157, 58) hinsichtlich der Pflichten des ehemaligen Verwalters.

Mit dem Thema „Auskunftspflichten der Wohnungseigentümer“ beschäftigte sich *Oliver T. Letzner*, Rechtsanwalt, Berlin. Hier wurde klargestellt, dass die Auskunftspflichten der Eigentümer gegenüber der GdWE oder anderen Eigentümern gegenüber weitgehend ungeklärt und nicht kodifiziert sind. Insbesondere als wichtig erachtet seien Informationen über bauliche Veränderungen, Veräußerungs- und Gebrauchsbeschränkungen, relevante Veränderungen des Sondereigentums, wobei sich die Verpflichtung aus dem Gemeinschaftsverhältnis ergeben dürfte, eine Kompetenz zur Schaffung von Auskunftspflichten durch Beschluss besteht jedoch nicht, jedoch sind auch die berechtigten Interessen des gegebenenfalls Auskunftspflichtigen zu berücksichtigen, die Offenlegung der Daten ist im Regelfall von der DSGVO gedeckt.

Traditionsgemäß stellte die Vorsitzende Richterin am V. Zivilsenat des BGH, Frau Dr. *Bettina Brückner*, „Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht“ im Überblick dar. Im Urteil des BGH vom 17. 3. 2023 (V ZR 140/22, ZfIR 2023, 342 (m. Anm. *Zscheschack*, S. 345)), ist hiernach klargestellt, dass eine Verweisung auf das Gesetz in der Gemeinschaftsordnung im Zweifel dynamisch zu verstehen ist, ein Gestattungsbeschluss im Rahmen einer baulichen Veränderung immer erforderlich und zudem vor Beginn der Baumaßnahme erreicht werden muss, übliche Veränderungen im Bereich des Sondereigentums, wie das Setzen von Dübeln, können jedoch ohne weiteres als gestattet angesehen werden. Die Referentin führte aus, dass gefahrlos bei fehlender Beschlussfassung und unüblicher Veränderung ein Baustopp durch eine einstweilige Verfügung beantragt werden könnte. Der BGH hat im Urteil vom 16. 9. 2022 (V ZR 69/21, ZfIR 2023, 19 (m. Anm. *Armbrüster*, S. 26) = ZWE 2023, 39) geurteilt, dass die GdWE durch Mehrheitsbeschluss bei einer umstrittenen und höchstrichterlich ungeklärten Rechtsfrage die künftige Verwaltungspraxis beschließen kann, bei nachfolgender gerichtlicher Entscheidung den Beschluss jedoch gegebenenfalls abändern muss. Mit Urteil vom 21. 7. 2023 (V ZR 215/21, ZfIR 2023, 559 (LS)) hat der BGH entschieden, dass ein Beschluss, obwohl er als Verbot oder Gebot und auf den ersten Blick nicht im Rahmen der lediglich auf die Erfüllung von finanziellen Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gestaltet erscheint, nicht nichtig ist, da er als bloße Aufforderung zu werten ist, nur formelle Beschlussmängel wären hier zu prüfen, über den Anspruch wird im Unterlassungs- und Beseitigungsverfahren entschieden, die Bestimmtheit sei Frage des Einzelfalls. Für die Verwalter überraschend ist eine Formulierung einer baulichen Maßnahme, wonach ein Außengeländer repariert und von drei Angeboten das „günstigste“ genommen werden soll, nicht unbestimmt. Nach BGH-Urteil vom 10. 2. 2023 (V ZR 246/21, ZfIR 2023, 388 (m. Anm. *Abramenko*, S. 392) = NZM 2023, 462) darf die GdWE Zweitbeschlüsse fassen, insbesondere, wenn hierdurch formelle Mängel geheilt werden, bei materiellen Beschlussmängeln darf ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur gefasst werden, wenn entweder die im Vorprozess benannten Beschlussmängel behoben werden oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben, wobei eine tatsächliche – aber zu erschütternde – Vermutung dafür spricht, dass ein inhaltsgleicher Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, die Beweislast trifft die GdWE. Der BGH hat mit Urteil vom 8. 7. 2022 (V ZR 202/21, ZfIR 2022, 542 (m. Anm. *Dötsch*, S. 548)) bei einer Beschlussersetzungsklage entschieden, dass eine Auslegung bei Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer nach dem 1. 12. 2020 nicht zulässig, sondern ein Parteiwechsel erforderlich ist, was in aller Regel zur Versäumung der Klagefrist führen wird, die Verwalter sollten eine derartige Klage zügig an das Gericht zurücksenden. Eine einstweilige Verfügung im Rahmen eines Baustopps ist nach BGH (v. 21. 4. 2023 – V ZR 86/22, NZM 2023, 561) möglich, führt bei fehlender Anspruchsbegründung und Abweisung der Hauptsacheklage jedoch zum Schadensersatz gem. § 945 ZPO. Nach BGH-Beschl. vom 15. 6. 2023 (V ZB 5/22, ZfIR 2023, 496 (m. Anm. *Elzer*, S. 499)) muss ein Vorkaufsberechtigter bei einem einvernehmlichen Verkauf und dem Bestehen von dinglichen Vorkaufsrechten an drei von vier Wohnungseigentumseinheiten dem Verkauf nicht zustimmen, da er kein Wohnungseigentümer ist. Im Beschluss des BGH vom 15. 6. 2023 (V ZB 12/22, ZfIR 2023, 546 (m. Anm. *Moussa/Gorys*, S. 549)) kann eine im Wege des rechtmäßigen Überbaus errichtete grundstücksübergreifende Quartiersgarage in Teileigentum aufgeteilt werden, wenn sie durch Überbaugrunddienstbarkeiten gesichert ist. Im Urteil des BGH vom 21. 7. 2023 (V ZR 90/22) wurde entschieden, dass der Verwalter bei einer Klage auf Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum nicht passiv legitimiert ist, aufgrund des im neuen Recht erfolgten Paradigmenwechsels ist auf eine Leistungsklage gegen die GdWE deren Willenserklärung zu ersetzen, bei alten Teilungserklärungen ist nach dem jeweils damals geltenden Recht in der Gemeinschaftsordnung zu entscheiden, wobei von einer dynamischen Auslegung anhand neuer Rechtslage auszugehen ist. Der BGH hat im Urteil vom 16. 6. 2023 (V ZR 251/21) entschieden, dass bei der erfolgreichen Anfechtung der Kostenverteilung hinsichtlich einer bereits bestandskräftig beschlossenen Jahresabrechnung gleichwohl ein Anspruch auf Neuerstellung der Abrechnung unter Berücksichtigung der bestandskräftigen Rechtsmeinung besteht, jedoch nur, wenn der Kostenverteilungsschlüssel gesondert beschlossen und erfolgreich angefochten wurde, säumige Wohnungseigentümer geraten, da die Abrechnung vorher korrekt war, trotzdem in Verzug. Schließlich urteilte der BGH im Urteil vom 24. 2. 2023 (V ZR 152/22, ZfIR 2023, 289 (LS) = NZM 2023, 421), dass sich das Interesse

der Beteiligten bezüglich der gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten i. S. d. § 49 GKG nach dem Nennbetrag der gesamten Abrechnung richtet, wobei das Interesse des Klägers, also sein Anteil an den Kosten, mit dem 7,5-fachen Faktor multipliziert werden muss. Ausblicke auf kommende Veröffentlichungen bzw. erwartete Urteile, z. B. bezüglich

der Verwalterhaftung, wer Ansprüche auf einen Außenaufzug hat oder zur Kostenverteilung bei Duplex-Parkern, rundeten das Referat ab.

Sodann beschäftigte sich Dr. *David Greiner*, Rechtsanwalt, Tübingen, mit „Gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung – Aufgaben des Verwalters“. Der Referent hatte eine Fülle von Tipps für die Verwalter, so sollte möglichst schnell ein individueller Sanierungsfahrplan (Zuschuss i. H. v. 1.700 € durch die Bundesförderung Energieberatung für Wohngebäude) beschlossen werden, weiterhin seien hydraulische Abgleiche nach der EnSimiMaV bereits erforderlich gewesen, bis 31. 12. 2024 sei vom Bezirksschornsteinfeger eine Information über Art und Alter der Anlage sowie von den Wohnungseigentümern Informationen über den Zustand der Etagenheizungen einzuholen. Nach dem Gebäudeenergiegesetz treffe den Verwalter hier auch ab März 2025 die Pflicht, eine konsolidierte Fassung des Zustands der Anlage vorzustellen. Bereits jetzt sollte ein Dauerbeschluss für das Anbringen von Balkonkraftwerken als Steckersolargeräte vorgesehen sein und über gemeinschaftliche Lösungen bezüglich der Gestattung von Einzelmaßnahmen, sofern Anträge vorliegen, z. B. hinsichtlich der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge entschieden werden.

Dem Thema „Verwaltung im Zeichen der Energiekrise, Neue Herausforderungen“ stellte sich *Rüdiger Fritsch*, Rechtsanwalt, Solingen. Für die Verwalter wichtig, führte der Referent aus, dass ein überaus weites Ermessen hinsichtlich der Ansätze in Wirtschaftsplänen im Hinblick auf notwendige energetische Ertüchtigungen des Objekts gegeben sei, auch schulde der Verwalter keine Fördermittelberatung, er müsse nur eine Beschlussfassung zur Beauftragung von Sonderfachleuten vorbereiten. Beim Beantragen von Fördermitteln würde für den einzelnen Wohnungseigentümer ein Treuhandverhältnis begründet, aus dem ein unmittelbarer Auskehrungsanspruch in Ansehung des anteiligen Zuschussbetrags, außerhalb der Jahresabrechnung, erfolge. Maßnahmen für die Regelung des Umfangs der Wärmeversorgung seien gem. § 19 Abs. 1 WEG, wenn inhaltlich bestimmt genug, möglich, müssten sich an die Grundsätze der für die Wohnraummiete entwickelnden Regeln halten. Der notwendige Ersatz der Ölheizungsanlage durch eine effizientere Gasheizung müsse wohl immer noch als eine Maßnahme der baulichen Veränderung i. S. v. § 20 Abs. 1 WEG beurteilt werden. Hier müsse man mit einer Kostentragung nur der zustimmenden Miteigentümer, wenn keine doppelt qualifizierte Mehrheit vorläge bzw. eine Amortisierung der Maßnahme nicht gegeben sei, rechnen. Die Verwalter sollten jedoch prüfen, ob extrem energieverbrauchende Anlagen nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprächen, insoweit würde die Stilllegung als Erhaltungsmaßnahme, die gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG lediglich der einfachen Beschlussmehrheit bedarf, zu qualifizieren sein.

Mit guten Wünschen für die Zeit bis zur nächsten Veranstaltung entließ der Vizepräsident des Veranstalters, Prof. Dr. *Martin Häublein*, die Verwalter in die herbstlich bunt gefärbte Natur nach einem Seminar, das nicht nur wegen der aktuellen Thematik, sondern auch wegen der Vielzahl der angebotenen Informations- und Gesprächsmöglichkeiten neben den Plenarvorträgen, insbesondere auch bei geselligen Runden anlässlich der Abendveranstaltungen, Teilnehmern und Verwaltern eine Vielzahl an neuen Erkenntnissen für den täglichen Arbeitsablauf gebracht hat.

* Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München