

# ZfIR 2025, 583

Brigitte Schmolke\*

## Tagungsbericht zum 51. Fachgespräch des eid in Fischen vom 22. – 24. 10. 2025

Das „51. Fachgespräch zum WEG“ in Fischen im Allgäu erwartete Verwalter, Juristen und in der Wohnungswirtschaft Tätige mit informativem Meinungsaustausch, hochklassigen Referenten sowie Diskussionen unter Kollegen in eigenen Arbeitskreisen. Der erste Bürgermeister der Gemeinde Fischen im Allgäu, *Bruno Sauter* sowie *Uwe Gießelmann* als Präsident des eid e. V., Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V., wiesen auf die erfreuliche Beständigkeit des „Fachgesprächs“, auch in unsicheren und wandelhaften Zeiten hin.

Ins Thema führte sodann Prof. Dr. *Florian Jacoby*, Universität Bielefeld, mit seinem Vortrag ein „Das Verhältnis von Amtsstellung und Verwaltervertrag, 5 Jahre WEMoG – eine Zwischenbilanz“. Der Referent präferierte, dass der Verwalter einerseits durch die Bestellung durch Beschluss gesetzlich normierte Rechte und Pflichten erwerbe, der Verwaltervertrag andererseits nur die Vergütung und über normierte Verpflichtungen hinausgehende Leistungen

ZfIR 2025, 584

des Verwalters sowie die Laufzeit festhalte und der Verwalter seine Bereitschaft zur Pflichterfüllung bestätige. Ein einfaches Niederlegen des Amtes sei dann nicht mehr möglich. Ein genehmigender Beschluss des Verwaltervertrags führe gleichwohl wegen mangelnder Transparenz nicht dazu, dass im Vertrag vereinbarte weitergehende Tatbestände ohne spezielle Beschlussfassung zum entsprechenden Regelungsgehalt Gültigkeit erlangten, weiterführende Verwalterkompetenzen nach § 27 Abs. 2 WEG verlangten Annexbeschlüsse. Zudem sei durch Regelung im Verwaltervertrag eine Änderung der Kostenverteilung oder der gesetzlich normierten Pflichten, wie die Erstellung der Jahresabrechnung etc., nicht wirksam. Die Einschränkung gesetzlicher Pflichten könne nur durch Vereinbarung erfolgen, andererseits könne eine Reduzierung der Vergütung durch nachvertragliche Beschlussfassung wegen fehlender kollektiver Willenserklärung nicht wirksam sein.

Die „Schutzwirkung von Anstellungsverträgen in verfassten Personenvereinigungen“ stellte Prof. Dr. *Gregor Bachmann*, LL.M. (Michigan), Humboldt-Universität zu Berlin, in den Zenit seines Vortrags und statuierte, dass der BGH mit Urteil vom 5. 7. 24 (V ZR 241/23, BGHZ 241, 90 = ZfIR 2024, 519 (LS)) bei der GdWE eine ablehnende Haltung gegenüber einem Drittschutz des Verwaltervertrags einnehme, schließlich seien Direktansprüche der Wohnungseigentümer ohne Mithilfe der GdWE nicht durchzusetzen. Anders sei dies bei einer GmbH & Co. KG, hier könne, sofern eine deliktische Haftung nicht vorläge, wegen bestehender Schutzbedürftigkeit ein Durchgriff auf den Geschäftsführer bei Einzelschaden eines Miteigentümers erfolgen.

Prof. Dr. *Hans-Christoph Grigoleit*, Ludwig-Maximilians-Universität München, referierte zur „Gesetzeskonformen Auslegung von Beschlüssen: Dogmatische Grundlagen und Grenzen“. Im Allgemeinen Schuldrecht sei geregelt, dass gem. § 139 BGB zumindest der wirksame Teil einer Regelung aufrechterhalten bleiben könne, gem. § 140 BGB sei bei hypothetischem Parteienwillen die Umdeutung des unwirksamen Erklärungsinhalts möglich. Im Urteil vom 21. 7. 2023 (V ZR 215/21, ZfIR 2023, 559 (LS)) habe zum Beispiel der BGH bestätigt, dass die unzulässige Festlegung von Leistungspflichten als zulässiger Aufforderungsbeschluss zur Erfüllung zu qualifizieren sei. Nach Auffassung des BGH (v. 19. 7. 2024 – V ZR 102/23) wollten die Eigentümer regelmäßig auch keinen falschen Beschluss fassen, auch nicht eine nicht gegebene Beschlusskompetenz anwenden, sondern rechtmäßig beschließen. Eine Umdeutung oder Auslegung im Fall der sogenannten Kompensationszahlung bei Errichtung von Gartenhäusern mit 10 € monatlich aus dem Urteil vom 19. 7. 2024 (V ZR 226/23, ZfIR 2025, 68 (m. Anm. *Suilmann*, S. 73)) sah der BGH jedoch nicht mehr als zulässig an. Eine Saldierung könne nur bei Vorliegen der Sachnähe des angenommenen hypothetischen Willens sowie nicht entgegenstehender Schutzzwecke erfolgen. Nach Auffassung des Referenten entspräche der Gedanke weitestmöglicher Bestandskraft regelhaft dem Effizienzinteresse der Beteiligten.

Zeitgleich über den Nachmittag laufende Arbeitsgemeinschaften über den Einsatz von KI in der Verwaltung, Klimarisiken und Versicherbarkeit von Immobilien sowie Überlegungen zum GEG 2022 versus Heizungsgesetz 2025 erfreuten sich regen Zuspruchs.

Nach dem biblischen Wort zum Tag referierte Prof. Dr. *Matthias Becker*, Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen, Bad Münstereifel, über die „Änderung der Kostenverteilung durch Beschluss – Grenzen der Mehrheitsmacht“. Der Referent arbeitete heraus, dass auch bei Anwendung des § 16 Abs. 2 Nr. 2 WEG die Schranke ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten gelte. Allerdings sei nunmehr eine Einzel- oder Gruppenanlastung möglich, wenn nach BGH-Urteil vom 22. 3. 2024 (V ZR 81/23, ZfIR 2024, 268 (LS)) Kosten der Erhaltung einer Tiefgarage allein den Eigentümern der Garagenstellplätze angelastet würden. Neue, dem Gesetz unbekannte Zahlungspflichten, wie z. B. Kompensationszahlungen der Miteigentümer untereinander seien nicht zulässig, stets müsse es sich zudem um Kosten der Gemeinschaft handeln. Auch eine Umzugskostenpauschale könne mangels Bezifferbarkeit nicht beschlossen werden. Die materielle Kontrolle ergebe sich jedoch nur durch eine Anfechtungsklage, zum Beispiel im Falle einer Unbestimmbarkeit, da regelmäßig Beschlusskompetenz gegeben sei. Andererseits dürften bei einer objektbezogenen Kostentrennung die Eigentümer darauf vertrauen, nicht ohne sachlichen Grund erstmals mit Kosten beteiligt zu werden (BGH v. 14. 2. 2025 – V ZR 236/23, ZfIR 2025, 170). Die geänderte Überbürdung der Kosten der erstmaligen plangerechten Herstellung sei zulässig. Allerdings sei nicht bei der ersten Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels, jedoch bei weiteren Beschlüssen der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten, wenn der Betroffene in vergleichbaren Fällen Kosten in der Vergangenheit tragen musste.

Mit dem praxisrelevanten Thema „Grundbucheintragung von Altregelungen bis zum 31. 12. 2025“ beschäftigte sich Dr. *Kristina Cyglakow*, Notarin, Vilseck. Gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG bedarf es nunmehr regelmäßig der Eintragung eines Beschlusses im Grundbuch, wenn dieser allein auf einer vereinbarten Öffnungsklausel beruht und Sonderrechtsnachfolger binden soll. Die Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden sei nunmehr gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG ausdrücklich ins Grundbuch durch formfreien Antrag eines Eigentümers oder der Gemeinschaft einzutragen, die reine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung sei nicht mehr ausreichend. Praxisrelevant führte die Referentin aus, dass Kostenbeschlüsse regelmäßig keiner Neueintragung bedürften, haftungsträchtig sei eine versäumte Eintragung von Beschlüssen über Sondernutzungsrechte im Rahmen einer Öffnungsklausel, wenn die veränderte Rechtslage nicht bis zur nächsten Sonderrechtsnachfolge eingetragen sei. Dies gelte auch für eine beschlossene Nutzung eines Objekts als Wohnung, obwohl Gewerberaum vereinbart ist. Fensterbeschlüsse, die die Erhaltungslast entgegen der Vereinbarung verändern und aufgrund einer Öffnungsklausel beschlossen wurden, müssten ebenfalls bis 31. 12. 2025 eingetragen sein. Tipps für die Eintragung im Grundbuch für die Verwalter, die am besten nach rechtzeitiger Information die Miteigentümer über die Einschaltung von Anwälten zur Prüfung entscheiden lassen sollten, dass eine fehlende Eintragung erst bei der nächsten Sonderrechtsnachfolge Konsequenzen hat, und die Darstellung der Kosten mit 50 € pro Grundbuchblatt, maximal auf 500 € begrenzt, rundeten das Referat ab.

Sodann referierte Dr. *David Greiner*, Rechtsanwalt, Tübingen, über die „Entziehung des Wohnungseigentums und die Handlungspflichten des Verwalters“. Hier sei zu beachten, dass der BGH im Urteil vom 5. 4. 2019 (V ZR 339/17, ZfIR 2019, 725 (m. Anm. *Rüscher*, S. 730)) die Entziehung als ultima ratio bewertet und diese insbesondere bei erheblichen Wohngeldrückständen Anwendung findet, nicht jedoch bei häufigen und belastenden Anfechtungen

ZfIR 2025, 585

und Anfragen. Gleichwohl können auch das Anschwärzen der Verwaltung, des Beirats und von Rechtsanwälten durch gemeinschaftsschädigende Äußerungen und Anzeigen bei Polizei und Staatsanwaltschaft dazuzählen. Kriterium sei hier die Rechtsmissbräuchlichkeit. Der Meinung des Referenten entspricht, dass die nach dem Gesetz in § 17 Abs. 2 WEG vorgesehene Abmahnung nicht nur durch Beschluss, der nur wegen formeller Fehler angefochten werden kann (BGH v. 4. 7. 2025 – V ZR 77/24, ZfIR 2025, 570 (m. Anm. *Blankenstein*, S. 573) – in diesem Heft), sondern auch durch den Verwalter erfolgen kann, weder im Außen- noch im Innenverhältnis bedürfe es hierzu einer Beschlussfassung. Im Innenverhältnis hafte der Verwalter jedoch, wenn er eine Entziehungsklage ohne Beschluss einreiche für die erheblichen Kosten, von Abmahnschreiben solle jedoch häufig Gebrauch gemacht werden. Bemerkungen zur Zwangsvollstreckung rundeten das Referat ab.

Mit „Rechten und Pflichten bei der Übernahme der Bauleitung durch den Verwalter“ beschäftigte sich Dr. *Andreas Ott*, Rechtsanwalt und Notar, Berlin. Hier sei, wenn ein Werkvertrag zwischen GdWE und Verwaltung geschlossen worden sei, zunächst zu ermitteln, gegebenenfalls auszulegen, welche Pflichten den Verwalter trafen. Zu beachten sei, dass hier eine Erfolgshaftung gem. § 631 BGB eintrete. Der Verwalter habe dann bei einer Bauüberwachung, insbesondere schadensgeneigter Tätigkeiten, engmaschig zu begleiten, auch Baumaßnahmen am Dach zu überprüfen, trafe ihn doch gegebenenfalls eine gesamtschuldnerische Haftung mit dem Unternehmer. Sollte keine Vereinbarung gegeben sein, statuierten § 27 Abs. 1 WEG und das Urteil des BGH vom 26. 1. 2024 (V ZR 162/22, ZfIR 2024, 256 (m. Anm. *Greiner*, S. 260)) die Verpflichtung des Verwalters, als Bauherr ohne Baukenntnisse tätig zu werden; eine sachliche und rechtliche Kontrolle des Leistungsstands, Aufforderung zur Mängelbeseitigung nebst Fristsetzung und die Mängelrechte aus der Verjährung sind hierbei zu berücksichtigen. Der Referent empfahl, regelmäßige Begehungen, Mängelanzeigen, aber insbesondere eine genaue Dokumentation, wie der Verwalter seiner Verpflichtung nachgekommen sei. Pflichten aus der Bauüberwachung könnten nur durch Vereinbarung verringert werden, im Verwaltervertrag solle keine Kostenposition für die Übernahme einer Bauleitung beinhaltet sein, um von vornherein eine Haftung auszuschließen. Weiterhin sollten die Verwalter eine genau bestimmte Vergütung vereinbaren und gegebenenfalls an eine Aufstockung ihrer Betriebs- und Vermögensschadenhaftpflicht denken, wenn eine Bauleitung übernommen wird.

„Grenzfälle bei der Unterscheidung von baulicher Veränderung und Erhaltung“ behandelte Dr. *Melanie Falkner*, Notarin, Ochsenfurt, und stellte klar, dass die Erhaltung den Sollzustand erreichen, die bauliche Veränderung den Sollzustand verändern solle. Geklärt sei, dass die Miteigentümer eine Erhaltung und darüber hinausgehende Maßnahmen als Verbesserung, zum Beispiel eine Fassadenerneuerung und -dämmung, dann aber als bauliche Veränderung beschließen könnten. Zu beachten sei, dass durch den Beschluss auch ein neuer Sollzustand und ein neuer Maßstab für die Erhaltung gegeben sei. Insbesondere auch bei Baulichkeiten, die nicht Eingang in die Teilungspläne gefunden hätten, sei unklar, ob ein Anspruch auf Abriss einer neu errichteten Mauer gegeben sei oder vielmehr eine Erhaltung im Rahmen plangerechter Herstellung nach § 18 Abs. 2 WEG erfolgen müsse. Trotz vorhandener abweichender Bauausführung statt einer plangerechten erstmaligen Herstellung könnten die Wohnungseigentümer den vorhandenen Zustand als bauliche Änderung beschließen, ein Bausoll unterhalb der Planung erscheine jedoch nicht zulässig. Wie ein Bausoll als nicht erreicht bewertet werden kann, sei auch noch fraglich. Die Referentin empfahl, Maßnahmenbeschluss und Kostenbeschluss als Einheit zu fassen und den Vollzug bis zur Bestandskraft aufzuschieben. Hinweise zur Rechtslage sollten im Protokoll mitgeteilt werden, auch zur Aufteilung der Maßnahme in Erhaltung und bauliche Veränderung. Der Frage des Quorums, wie eine Verschlechterung des Sollzustands festgestellt werden könne, schloss sich eine rege Diskussion an.

Dr. *Kilian Fichtner*, LL.M. (London), Rechtsanwalt, München, referierte zu den „Grenzen der Mehrheitsmacht bei baulichen Veränderungen und Pflichten des Verwalters bei deren Überschreitung“. Zu untersuchen sei, ob derartige Vereinbarungen gem. § 47 WEG noch Anwendung fänden, da § 20 WEG Vorrang habe, soweit sich nicht ein anderer Wille mit hinreichender Deutlichkeit ergäbe. Dies sei der Fall bei nicht nur einfacher Kopie der damaligen gesetzlichen Lage, wenn ausdrücklich ein Ziel erreicht werden sollte, dass der Neuregelung entgegensteht. Geklärt sei aber, dass

die bauliche Veränderung einer bestehenden Nutzungsvereinbarung sowohl bei deren „Verunmöglichung“ bzw. bei einer nur noch vereinbarungswidrigen Nutzung zulässig sei. In jedem Fall sei die Wohnanlage jedoch nicht grundlegend umzugestalten bzw. sei gem. § 20 Abs. 4 WEG keine unbillige Benachteiligung eines anderen Wohnungseigentümers zulässig. So bliebe dem Verwalter bei Umgestaltung aufgrund seiner Kenntnis der Anlage, die GdWE hierauf hinzuweisen und dies im Protokoll zu vermerken, obwohl eine Verkündung gem. § 20 Abs. 1 WEG erfolgen muss. Die Beantwortung der Frage, was nicht als grundlegende Umgestaltung im Rahmen vorliegender Rechtsprechung (BGH v. 9. 2. 2024 – V ZR 244/22, ZfIR 2024, 308 (m. Anm. *Neumann*, S. 315) und BGH v. 9. 2. 2024 – V ZR 33/23, ZfIR 2024, 322 (LS)) angesehen wird, und Überlegungen zum Vorliegen einer unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers ohne sein Einverständnis, beendeten das Referat.

Mittelpunkt des Themas von *Burkhard Rüscher*, Rechtsanwalt, München, war die „Privilegierte bauliche Veränderung: Anspruch des Wohnungseigentümers versus Ermessen der Mehrheit“. Hier stellte der Referent die einzelnen baulichen Veränderungen vor, den gegebenen Beschlusszwang, Art und Weise der Maßnahme und die Entscheidung über die Veränderungssperre gem. § 20 Abs. 4 WEG. Der Anspruch beziehe sich rein auf das „Ob“, das „Wie“ unterläge dem Ermessen der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft könne und solle den Anspruch genau prüfen und gegebenenfalls weitere Unterlagen fordern, die Auskunft über die bauliche Veränderung und auch deren Änderung auf das Gemeinschaftseigentum geben könnten. Es sei dem Verwalter aufgrund des Vorbefassungsgebots zu raten, die GdWE über das Bauvorhaben umfangreich zu informieren und taugliche Beschlussvorschläge zu unterbreiten. Der Referent empfahl der GdWE in jedem Fall über das Ob zu beschließen, auch wenn eine Mehrheit für das Wie nicht entstünde. Der Referent statuierte, dass der bauwillige Miteigentümer wohl mit seinem Anliegen auf die nächste Eigentümerversammlung warten müsse. Grundsätzlich sei mit einer Beschlussersetzungsklage zu rechnen, nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG, wenn die Gemeinschaft über das Ob nicht ent-

ZfIR 2025, 586

scheide, zu beachten sei aber, dass ein Grundlagenbeschluss nicht zur Durchführung der Baumaßnahme berechtige. Spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung müsse der Wohnungseigentümer jedoch die Voraussetzungen nachweisen, dass der Anspruch materiellrechtlich gegeben ist. Der Referent empfahl abschließend, dass die GdWE auch entscheiden solle, ob z. B. beim Anbau eines Aufzugs nicht mehr dafür spräche, die GdWE selbst mit der Durchführung der Maßnahme zu betrauen. Auch könne, wenn der Bauwillige eine Maßnahme wünscht, die auch mit weniger finanziellem Aufwand in anderer Durchführung gestaltet werden kann (Treppenlift statt Aufzug), die weniger belastende Maßnahme zumindest dem Grunde nach erfolgreich beschlossen werden, wenn auf die überbordende Maßnahme kein Anspruch besteht.

Dr. *Tobias Leidner*, Justiziar im Freistaat Bayern, Würzburg, beschäftigte sich mit „Baulichen Maßnahmen der Gemeinschaft mit Auswirkungen auf das Sondereigentum“ einerseits bei einer Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum bzw. durch inhaltliche Ausgestaltung des Sondereigentums in Form der Nutzungsrechte. Bei den baulichen Veränderungen haben die Sondereigentümer Immissionen bis zum üblichen Maß zu dulden, können jedoch Unterlassungsansprüche geltend machen, wobei ein Nachteil über das unvermeidliche Maß hinaus vorliegen muss. Bei der Unterlassung im Rahmen der Störungsbeseitigung gebe es jedoch keine Ansprüche auf detaillierte Regelungen zur Nutzung der baulichen Anlage. Der Referent trug vor, dass der Verwalter bei § 20 Abs. 2 Alt. 2 WEG in drei Stufen die Benachteiligung des Durchschnitts aller Miteigentümer, die Erheblichkeit der Baumaßnahme und die Tatsache, dass kein Einverständnis vorliege, prüfen solle. Die Genehmigung einer baulichen Maßnahme biete hohe Hürden für anfechtende Sondereigentümer, da ein Erfolg nur gegeben sei, wenn die spätere Nutzung zwangsläufig unbillig ist und nur offensichtliche Nachteile maßgeblich sind.

Traditionsgemäß trug Dr. *Bettina Brückner*, VRiBGH, Karlsruhe, zur „aktuellen Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht“ prägende Urteile vor. Im Urteil des BGH vom 23. 5. 2025 (V ZR 36/24) umfasst eine sog. vereinbarte Fensterklausel, also eine Vereinbarung, wonach einzelne Wohnungseigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen haben, im Zweifel auch die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel. Zur Frage, ob eine Erhaltungszuständigkeit vereinbarungsgemäß auf Miteigentümer (ähnlich wie im Verhältnis der Erhaltung bei Untergemeinschaft und Gesamtgemeinschaft) übertragen werden kann, wird der BGH am 20. 2. 2026 mündlich verhandeln. Im Urteil des BGH vom 22. 3. 2024 (V ZR 81/23, ZfIR 2024, 268 (LS)) ist statuiert, dass der Kreis der Kostenschuldner verändert werden darf, in dem Wohnungseigentümer gänzlich befreit oder erstmals mit Kosten belastet werden, wobei die Überprüfung nur bei einer fristgebundenen Anfechtungsklage und auf vorgetragene Anfechtungsgründe beschränkt ist. Für die Teilnehmenden wichtig wurde das Urteil des BGH vom 15. 11. 2024 (V ZR 239/23) erläutert, in welchem die Anfechtung der Beitragsverpflichtung der Miteigentümer wegen Bestandskraft des zuvor ergangenen Änderungsbeschlusses zur Änderung der Kostenverteilung nicht mehr möglich war. Einschränkend sei jedoch, wie im BGH-Urteil vom 14. 2. 2025 (V ZR 236/23, ZfIR 2025, 170) entschieden, bei der erstmaligen Überbürdung von bisher nicht belasteten Miteigentümern, im Rahmen objektbezogener Kostentrennung gleichwohl ein sachlicher Grund zu verlangen, zum Beispiel eine Schadensursache im sonstigen Gemeinschaftseigentum. Nach dem Urteil vom 24. 2. 2025 (V ZR 128/23, ZfIR 2025, 173) könnte bei grundlos unterdimensionierten Miteigentumsanteilen einzelner Einheiten eine Erhöhung der Beitragspflicht durch Anwendung des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG beschlossen werden. Zum Komplex Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan statuiert das BGH-Urteil vom 20. 9. 2024 (V ZR 195/23, ZfIR 2025, 26 (m. Anm. *Fritsch*, S. 28)), dass eine gerichtliche Ungültigerklärung nur erfolge, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und die Beitragsverpflichtung des Wohnungseigentümers auswirke, der Ausweis der Umsatzsteuer sei abrechnungsneutral und nach BGH-Urteil vom 11. 4. 2025 (V ZR 96/24, ZfIR 2025, 256 (m. Anm. *Greiner*, S. 260)) ist lediglich ein falscher Ansatz, zum Beispiel Verteilung von Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage auf die Miteigentümer, wenn die Position rechnerisch selbstständig und abgrenzbar ist, auch teilanfechtbar. Bei

baulichen Veränderungen sei nach dem BGH-Urteil vom 11. 10. 2024 (V ZR 22/24, ZfIR 2025, 38 (LS)) ein Gedenkstein im Ziergarten zulässig, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage nicht grundlegend umgestalte und mit der Gemeinschaftsordnung und hier enthaltenen spezifischen Vorgaben für die Nutzung und Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vereinbar ist, insofern entspricht ein Gedenkstein der Vorgabe eines gemeinschaftlichen Gartens als Ziergarten zur Erbauung, Schönheit und Ruhe. Insoweit muss ein objektiver Maßstab des verständigen Wohnungseigentümers eingehalten werden, sogar wenn eine Beschlussfassung dazu führt, dass eine in der Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist, dies bewertet das BGH-Urteil vom 19. 7. 2024 (V ZR 226/23, ZfIR 2025, 68 (m. Anm. *Suilmann*, S. 73)) als zulässig. Im Rahmen der Vorbefassung ergibt das BGH-Urteil vom 14. 2. 2025 (V ZR 86/24, ZfIR 2025, 376 (LS)), dass ein Antrag auf Gestattung baulicher Veränderungen, wenn die GdWE nicht sofort weitere maßgebliche Unterlagen verlangt, positiv beschlossen wird, als zulässig und nicht anfechtbar, auch wenn gegebenenfalls eine ausreichende Vorbefassung nicht vorliegt. Der Antragsteller müsse die gleiche Beschlussfassung verlangen, wie in einem nachfolgenden Prozess. Auch hier sei die Verkehrsanschauung maßgeblich, eine Abwägung im Einzelfall erforderlich, wobei je mehr der räumliche Bereich des Sondereigentums berührt ist, es desto weniger des Einverständnisses der anderen Wohnungseigentümer bedarf. Ein Beschluss sei jedoch immer erforderlich. Nach BGH-Urteil vom 21. 3. 2025 (V ZR 1/24, ZfIR 2025, 367 (m. Anm. *Agatsy*, S. 372)) ergebe sich grundsätzlich kein Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung, wenn diese zuvor gestattet worden sei. Ein Gestattungsbeschluss oder die ausdrückliche Abbedingung des Beschlusserfordernisses sei bei einer Veränderung des Gemeinschaftseigentums außerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums stets erforderlich. Nämte der Mieter ohne erforderliche Gestattung eine bauliche Veränderung vor, richte sich der Beseitigungsanspruch gegen den Vermieter als mittelbaren Handlungsstörer, wenn er dem Mieter die bauliche Veränderung erlaubt habe oder wegen der Nutzungsabsicht des Mieters mit baulicher Veränderung rechnen musste und den Mieter nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist bzw. trotz Kenntnis nicht einschreite. Auch ein bestehender Gestattungsanspruch könne nicht

ZfIR 2025, 587

als Einrede gegen die die Unterlassung verlangende GdWE eingewendet werden, hier sei die Widerklage des Wohnungseigentümers auf Gestattung der baulichen Veränderung unbedingt erforderlich, nicht erst in zweiter Instanz nach erstinstanzlicher Verurteilung zur Beseitigung. Auch sei ein Teilurteil über den entscheidungsreifen Beseitigungsanspruch in erster Instanz nicht zulässig, das Gebot der Vorbefassung stünde der Widerklage regelmäßig nicht entgegen. Die Referentin empfahl den Verwaltern, einen Eilantrag auf Unterlassung wegen Nichteinhaltung des erforderlichen Beschlusses einzureichen, problematisch sei gegebenenfalls die Verjährung des Beseitigungsanspruches nach §§ 195 ff. BGB. Im Urteil des BGH vom 18. 7. 2025 (V ZR 29/24, ZfIR 2025, 526 (LS)) wird klargestellt, dass die bauliche Veränderung nicht zwingend einen Substanzeingriff voraussetze, es komme also nicht darauf an, ob ein Steckersolargerät verschraubt oder nur lediglich aufgesteckt ist, um das Privileg der Baumaßnahme des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG zu begründen. Im Urteil des BGH vom 28. 3. 2025 (V ZR 105/24, ZfIR 2025, 526 (LS)) ist hinsichtlich der Gestattung des Einbaus einer Klimaanlage ausgeführt, dass eine mögliche zu erwartende Lärmbelästigung nicht zur Anfechtbarkeit führt. Zwar werde der Immissionsschutz geprüft, da ein Sondereigentümer die Emission unzulässiger Geräusche gem. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG i. V. m. §§ 1004, 906 BGB verlangen könne. Wie der Störer die Einhaltung der Grenzwerte erreiche, sei aber seine Sache, insofern würden unmittelbare Folgen des Einbaus (Verschattung) etc. maßgeblich sein, spätere unbillige Benachteiligung könnten im Rahmen einer Hausordnung vermieden werden. Ergebnis des BGH-Urteils vom 16. 5. 2025 (V ZR 270/23, ZfIR 2025, 467 (m. Anm. *Heinemann*, S. 471)) sei, dass ein Bauträger bei der Errichtung der Anlage nicht als Wohnungseigentümer, sondern in Erfüllung der Bauträgerverträge mit Erwerbern handle, insoweit sei eine planwidrige Errichtung nur über vertragliche Ansprüche und nicht nach § 1004 BGB zu regeln, selbst wenn der teilende Bauträger weiterhin Eigentümer sei und abredewidrig das gemeinschaftliche Eigentum errichtet habe. Für die Verwalter wichtig statuiert das BGH-Urteil vom 18. 7. 2025 (V ZR 76/24, ZfIR 2025, 526 (LS)), dass drei Angebote von Rechtsanwälten bei einer zeitkritischen Verjährungslage bei notwendigem Vorgehen gegen die Bauträgerin nicht notwendig seien, die Aufträge könnten nachträglich bei einem Stundensatz von 300 € plus 150 € pro Sekretariatsstunde genehmigt werden. Zudem entspreche eine nachträgliche Genehmigung rechtmäßiger Verwaltung, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte. Nach dem BGH-Urteil vom 4. 7. 2025 (V ZR 225/24, ZfIR 2025, 474 (LS)) ergibt eine Auslegung im Zweifel bei der Wahl eines gesetzlichen Vertreters oder bevollmächtigten Mitarbeiters einer juristischen Person, dass die juristische Person selbst zum Verwaltungsbeirat bestellt sei. Das BGH-Urteil vom 4. 7. 2025 (V ZR 77/24, ZfIR 2025, 570 (m. Anm. *Blankenstein*, S. 573) – in diesem Heft) bewertet den Beschluss über die Beauftragung des Verwalters mit einer Abmahnung als Vorbereitung zur Entziehungsklage als anfechtbar, allerdings nur, wenn formelle Fehler vorliegen, die materielle Prüfung erfolge im Rahmen der Unterlassungsklage. Schließlich könne nach dem BGH-Urteil vom 20. 12. 2024 (V ZR 243/23, ZfIR 2025, 183 (LS)) jeder Wohnungseigentümer die erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums, auch beim stecken gebliebenen Bau verlangen. Dies jedoch nur, wenn mindestens ein Erwerber werdender Wohnungseigentümer ist und die Wohnung übergeben erhalten habe. Die Referentin wies auf zukünftige Entscheidungen hin, zum Beispiel im Rahmen der Beurteilung des BGH einer Jahresabrechnung nach Verwalterwechsel, einer Vertragsstrafe wegen verzögerten Dachgeschossausbaus, zur Notwendigkeit der Einholung von drei Vergleichsangeboten, auch bei Bagatellgrenzen, der Herstellungspflicht der GdWE beim stecken gebliebenen Dachgeschossausbau, auch des Sondereigentums.

Sodann gab *Wolfgang Dötsch*, RiOLG, Köln, ein „Update zur digitalen Beschlussfassung“. Wenn diese teilhybrid gestaltet ist, ist nach BGH-Urteil vom 20. 9. 2024 (V ZR 123/23, ZfIR 2025, 38 (LS)) in der Ladung nicht zwingend darauf hinzuweisen. Bei einer rein virtuellen Versammlung führe dagegen das Nichterreichen des Quorums gem. § 23

Abs. 1a WEG lediglich zur Anfechtungsmöglichkeit. Die Vergleichbarkeit mit der Präsenzversammlung könne durch ein Zwei-Wege-Audio/-Video in Echtzeit geboten werden, eine durchgehende Sichtbarkeit aller Teilnehmenden sei nicht erforderlich. Gleichwohl wird man auf die Zusammensetzung der Gemeinschaft, die gegebenenfalls (auch) aus nicht computeraffinen Mitgliedern besteht, Rücksicht nehmen müssen und Kostenfragen bei Unterstützungshandlungen angemessen beschließen. Der Referent empfahl auf die Chat-Funktion zu verzichten, da die rechtlichen Grundlagen nicht geklärt seien und eine Archivierung wohl nur bei Vollmachten erforderlich wäre, gegebenenfalls aber bei der Chatfunktion erforderlich werden könnte. Wichtig sei jedoch, den Datenschutz zu beachten, da gem. Art. 6 DSGVO Einwilligungen, auch gerade zur Durchführung einer virtuellen Versammlung, vorliegen müssen. Betrachtungen zum digitalen Umlaufbeschluss, die Empfehlung an die Verwalter einer speziellen E-Mail mit klarer Absenderkennung und vom Absender vorgegebenen Erklärungsinhalten rundeten das Referat ab.

Schließlich stellte *Wiebke Först*, Rechtsanwältin, Neuss, die „Gestattung von Steckersolargeräten“ in den Zenit ihres Vortrags und stellte klar, dass ein genehmigender Beschluss erforderlich sei, trotz der Qualität einer privilegierten Maßnahme. Der jedem Wohnungseigentümer zustehende Individualanspruch könne auch gerichtlich durchgesetzt werden, man könne jedoch allgemein genehmigende Vorratsbeschlüsse mit technischen Spezifikationen der Anbringung für alle Miteigentümer grundsätzlich beschließen, zum Beispiel Montageort, Art der Montage, Gerätetypen, Anzeige bei der Hausratversicherung sowie zur Kostentragung, wobei keine zu hohen Hürden aufgebaut werden dürften. Insoweit seien Auflagen, auch zum Rückbau, vorteilhaft. Grundsätzlich seien sichtbar installierte Steckersolargeräte von der Privilegierung umfasst, auch Standorte auf Terrassen und Grünflächen, nicht jedoch ein sog. Solarcarport. Beeinträchtigungen müssten sich aus der baulichen Veränderung ergeben, Abwehransprüche können bei Beeinträchtigungen im Betrieb geltend gemacht werden.

Echte Kritik, aber auch Zustimmung für das seit fünf Jahren „neue“ WEMoG wurden nicht laut. Die Teilnehmenden waren sich aber einig, dass die Empfehlungen der bekannten und mit Expertise versehenen Referenten und die Bandbreite der Vorträge sowie die fachlichen Diskussionen mit den Kollegen und Freunden beim gemütlichen Beisammensein willkommene Hilfsmittel im kommenden Arbeitsalltag sind, sodass sicher auch das 52. Fachgespräch im Oktober 2026 (der genaue Termin stand zum Erscheinen dieses Berichts noch nicht fest) wieder gut besucht sein wird.

---

\* Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München