Einzelpreis 8,55
(inkl. 7 % Ust.)

BEIRATAKTUELL

Entscheidende Information für den Verwaltungsbeirat im Wohnungseigentum

Müssen es wirklich immer drei Angebote sein?

Foto: KI / ChatGPT

Aktuelles aus der Branche

Wichtige Urteile

Ausgabe: 76
Quartal III-25

Impressum

BEIRATaktuell erscheint seit 2006 vierteljährlich und bietet entscheidende Information für Verwaltungsbeiräte im Wohnungseigentum.

Herausgeber / Verlag:
Massimo Füllbeck
Sachverständiger für Wohnungseigentum
Sellerbeckstraße 32
45475 Mülheim an der Ruhr
info@beirataktuell.de
www.beirataktuell.de

Verantwortlich i. S. d. P.:
Massimo Füllbeck

Redaktion:
Massimo Füllbeck

Abonnenten-Betreuung:
Massimo Füllbeck
Fon 02 08 30 27 68 31
info@beirataktuell.de

Grafische Umsetzung:
Massimo Füllbeck

Bildnachweise:
Titel: KI / ChatGPT, Seite 4: Adobe-Stock_1839941

Druck und Verarbeitung:
D + L Printpartner GmbH

Auflage:
4.250 Stück

Preise:
Einzelpreis Heft 8,55 EUR, im Jahresabo 16 EUR (4 Ausgaben, excl. MwSt. + Versand), ab 20 Exemplaren Jahresabo 2,40 EUR (4 Ausgaben, exkl. MwSt. und Versand)

Datenschutz:
Informationen zum Datenschutz finden Sie auf www.beirataktuell.de

Urheberrecht:
Die veröffentlichten Artikel sind urheberrechtlich geschützt. Jede vom deutschen Urheberrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen.
Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Artikel oder mehrerer Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.

Massimo Füllbeck, Herausgeber

Verehrte Leserinnen und Leser,

unsere Themen in der aktuellen Ausgabe:

- Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich? (Massimo Füllbeck)
- Zahlungsrückstände vs. Erbfall in der WEG-Verwaltung (RAin Cathrin Fuhrländer)
- Diverse allgemeine Informationen, Urteile und Hinweise aus der Praxis (Massimo Füllbeck)

Viel Spaß mit der Lektüre wünscht

Ihr
Massimo Füllbeck

›› Aktuelles ‹‹ von Massimo Füllbeck

Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich?

In der Realität enthalten viele Gemeinschaftsordnungen (auch als Teilungserklärung bekannt) unwirksame oder nicht mehr zeitgemäße Vereinbarungen.
Dies hängt u. a. damit zusammen, dass sich die Gesetze, aber auch die Rechtsprechung weiterentwickelt haben, während die Gemeinschaftsordnung unverändert bleibt und statisch ist.
Zur Änderung der Gemeinschaftsordnung besteht grundsätzlich keine Beschlusskompetenz.

Beispiel:
In der Gemeinschaftsordnung wurde vereinbart:
"Wohnungseigentümer, welche ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, sind vom Stimmrecht ausgeschlossen und müssen die Eigentümerversammlung verlassen."

Durch Urteil vom 10.12.2010 (Az.: V ZR 60/10) hat der BGH bereits entschieden, dass eine derartige Klausel in die Kernrechte der Wohnungseigentümer eingreift und damit unwirksam ist.

Oft wird auch übersehen, dass nicht der Verwalter, sondern der Aufteiler die Gemeinschaftsordnung gemeinsam mit einem Notar erstellt hat, so dass der Verwalter und die GdWE mit Fehlern und unwirkamen Klauseln umgehen müssen.

Leider muss man in der Praxis feststellen, dass es unfassbar viele schlechte und schwer verständliche Gemeinschaftsordnungen gibt.

Nach hier vertretener Auffassung bleiben einer Wohnungseigentümergemeinschaft nur wenige Möglichkeiten, um mit unklaren Regelungen einer Gemeinschaftsordnung umzugehen.

Folgende Optionen sind zu beachten:

1. Eine Beschlusskompetenz zur Auslegung einer Vereinbarung besteht nicht. Das bedeutet, die GdWE kann nicht durch Beschluss festlegen, wie eine unklare Formulierung auszulegen ist (vgl. u. a. Festschrift für Olaf Riecke, 2019, Fritsch, S. 111 ff.).

2. Die GdWE könnte einen Fachanwalt für WEG- und Mietrecht mit der Auslegung der unklaren Vereinbarung beauftragen. Auch diese Variante schafft jedoch keine hundertprozentige Klarheit.

3. Die GdWE könnte das Gericht anrufen und um eine gerichtliche Auslegung bitten.

4. Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll (BGH, Urt. v. 16.09.2022, V ZR 69/21). Diese Vorgehensweise funktioniert allerdings nur, wenn die Rechtsfrage tatsächlich umstritten ist und vom BGH noch nicht geklärt wurde.

5. Die GdWE könnte erwägen, die Gemeinschaftsordnung so anzupassen, dass sie zukünftig jederzeit und flexibel geändert werden kann.

Ausgangslage:

Im Folgenden möchten wir uns daher damit beschäftigen, wie eine Gemeinschaftsordnung geändert werden kann.

Die GdWE hat viele unerwünschte und unflexible Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung. Der Verwaltungsbeirat beantragt eine Änderung der Gemeinschaftsordnung und bittet den Verwalter, das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen, damit ein entsprechender Beschluss gefasst werden kann.

Das Problem

Die Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung sind als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen. In § 10 Abs. 3 WEG ist geregelt:

„Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind."

Im WEG gilt also der Grundsatz, dass eine Vereinbarung nur durch eine andere Vereinbarung ergänzt oder geändert werden kann. Der Verwaltungsbeirat schlägt hier den leichteren Weg über einen Beschluss in der Eigentümerversammlung vor. Aber kann die Gemeinschaftsordnung durch Beschluss geändert werden?

Die Lösung

Für eine Änderung der Gemeinschaftsordnung bzw. der dort enthaltenen Vereinbarungen ist die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich (sog. Allstimmigkeit) – und zwar in schriftlicher

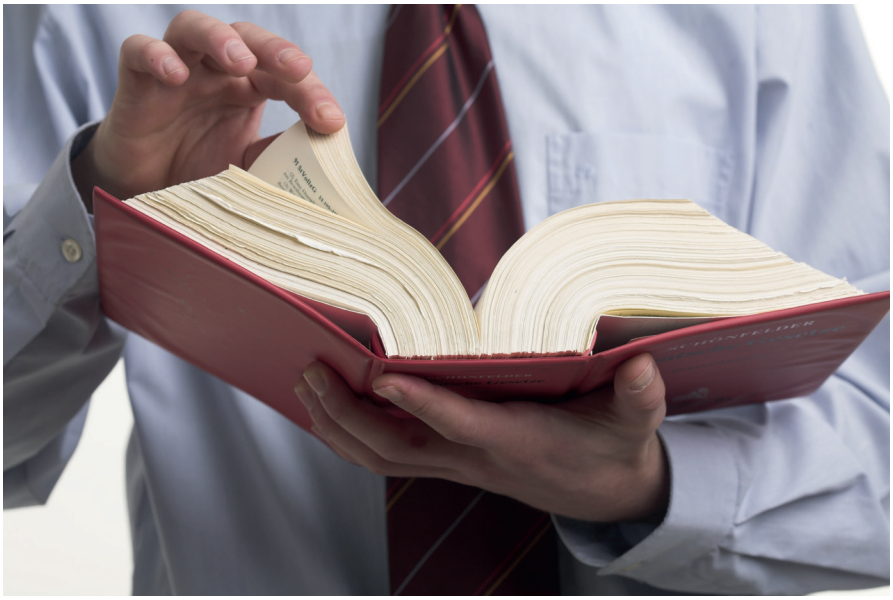

Foto: AdobeStock_1839941

Form durch die entsprechende Änderungsurkunde. Zur Eintragung der Gemeinschaftsordnung in das Grundbuch bedarf es der Eintragungsbewilligung aller Wohnungseigentümer (in notariell beglaubigter Form gemäß § 29 GBO und § 129 BGB). Weigert sich ein Eigentümer, die Änderungsurkunde zu unterschreiben, kann die Änderung nicht in das Grundbuch eingetragen werden und wird somit nicht verbindlich.

In der Praxis unterscheidet man zwischen sog. dinglichen und schuldrechtlichen Vereinbarungen:

- Dingliche Vereinbarungen werden in das Grundbuch eingetragen und gelten auch für neue Wohnungseigentümer.

- Schuldrechtliche Vereinbarungen können auch außerhalb des Grundbuchs geschlossen werden, sind jedoch praxisuntauglich, da es gerade der Wunsch der Eigentümer ist, dass eine Vereinbarung dauerhaft alle Eigentümer – also auch neue – bindet.

Wichtig

In seltenen Fällen kommt es vor, dass die GdWE sich tatsächlich allstimmig für eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ausspricht. Rechtsprechung zur Vorgehensweise gibt es kaum. Bisher wurde angenommen, dass bereits die Vorbereitung einer Änderung nur durch Vereinbarung möglich ist; ein dennoch gefasster Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig. Dem hat sich der BGH jedoch nicht angeschlossen: „Der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 21 WEG ist weit zu verstehen und umfasst deshalb regelmäßig auch Maßnahmen, die eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft vorbereiten sollen, damit die Wohnungseigentümer diese anschließend aus eigenem Entschluss umsetzen können; solche Maßnahmen können mehrheitlich beschlossen werden.

Allerdings müssen auch Beschlüsse dieser Art ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden und hierzu zweifelsfrei auch nicht (ausnahmsweise) verpflichtet sind, die mit der Vorbereitungsmaßnahme verbundenen Kosten also aller Voraussicht nach vergeblich aufgewendet werden."

Möglicher Ablauf einer Änderung der Gemeinschaftsordnung

- Alle Eigentümer vereinbaren oder beschließen, dass eine Änderung erfolgen soll.
- In dieser Vereinbarung sollte klar definiert sein, welchen Inhalt die neuen Regelungen haben sollen.
- Der Verwalter sollte anschließend einen Notar mit der Erstellung der Änderungsurkunde beauftragen.
- Vorsicht: Je nach Umfang der Änderungen kann die Zustimmung sämtlicher Grundpfandrechtsgläubiger (eingetragen in Abt. III aller Wohnungsgrundbücher) erforderlich sein.
- Sobald der Notar die Änderungsurkunde erstellt hat, sollte der Entwurf zusammen mit der Einladung zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung allen Eigentümern übermittelt werden.
- Weisen Sie dabei darauf hin, dass der Notar an der Versammlung teilnimmt, um die Beglaubigung oder Beurkundung vorzunehmen.
- Alle Eigentümer müssen sich durch Lichtbildausweis legitimieren.
- Ist ein Eigentümer verhindert oder räumlich abwesend, sorgt der Notar für die Einholung der Unterschriften in der erforderlichen Form.

Vorsicht:

In der Praxis ist die Abgrenzung zwischen einem allstimmig gefassten Beschluss und einer (nicht im Grundbuch eingetragenen) Vereinbarung oft schwierig.

Ob eine von allen Eigentümern einvernehmlich getroffene Regelung einen Beschluss oder eine Vereinbarung darstellt, ist häufig eine Auslegungsfrage und im Streitfall nur gerichtlich überprüfbar.

Soll die GdWE tatsächlich eine Vereinbarung treffen, sollte auf dem Dokument ausdrücklich das Wort „Vereinbarung" stehen, und alle Eigentümer sollten dieses Dokument unterzeichnen.

›› WEG-Recht ‹‹ von RAin Cathrin Fuhrländer

Zahlungsrückstände vs. Erbfall in der WEG-Verwaltung

Der Fall

Eigentümer A verstirbt am 27.4. Erben sind die drei Kinder des A, die jedoch von Beginn an ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen. Von der GdWE in Anspruch genommen wenden sie ein, nicht im Grundbuch zu stehen und daher auch nicht zahlen zu müssen.

Das Problem

Häufig erfährt der Verwalter als Letzter, dass ein Eigentümer verstorben ist. Noch schwieriger ist es dann für den Verwalter in Erfahrung zu bringen, wer als Erbe in Betracht kommt. Die Erbenermittlung kann zeitaufwendig und langwierig sein, sodass die laufenden Beitragszahlungen in der Zwischenzeit oftmals ausbleiben. Es stellt sich weiter die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Erben für die entstehenden Zahlungsverpflichtungen einzutreten haben und wie die Erbengemeinschaft (mehrere Erben) zu behandeln ist.

Die Lösung

Mit dem Erbfall geht das Vermögen des Erblassers als Ganzes kraft Gesetzes auf die Erben über (§ 1922 Abs. 1 BGB). Hierbei wird von einer sog. Gesamtrechtsnachfolge gesprochen, wonach nicht nur das aktive oder positive Vermögen, sondern auch das negative Vermögen (Forderungen und Verbindlichkeiten Dritter nach § 1967 BGB) auf die Erben übergeht.

Die Erben werden daher kraft Gesetzes Eigentümer. Die Erben oder Dritte können zwar eine Grundbuchumschreibung fordern, es handelt sich hier aber lediglich um eine Grundbuchberichtigung (Anpassung des Grundbuches an die tatsächlichen rechtlichen Gegebenheiten). Der gesetzliche Übergang des Vermögens des Erblassers erfolgt unabhängig vom Willen des oder der Erben. Sie haben jedoch die Möglichkeit, das Erbe nach § 1942 BGB auszuschlagen. Nach § 1967 BGB haftet der Erbe für Nachlassverbindlichkeiten grundsätzlich unbeschränkt, d. h. nicht nur mit dem Nachlass selbst, sondern auch mit seinem eigenen Vermögen.

Der Erbe kann seine Haftung jedoch auf den Nachlass beschränken – er haftet dann nicht mehr mit seinem persönlichen Vermögen (§§ 1975 ff. BGB). Bei den Nach § 1967 BGB haftet der Erbe für Nachlassverbindlichkeiten grundsätzlich unbeschränkt, d. h. nicht nur mit dem Nachlass selbst, sondern auch mit seinem eigenen Vermögen. Der Erbe kann seine Haftung jedoch auf den Nachlass beschränken – er haftet dann nicht mehr mit seinem persönlichen Vermögen (§§ 1975 ff. BGB). Bei den Zahlungsverpflichtungen der Gemeinschaft ist daher zu unterscheiden, ob es sich um Verbindlichkeiten handelt,

- die bereits zum Zeitpunkt des Erbfalls entstanden sind (»vom Erblasser herrührende Schulden«), oder um solche,

- die erst nach dem Erbfall entstehen.

Bei Ersteren kann der Erbe die Haftung auf den Nachlass beschränken, sodass der WEG im Rahmen der Vollstreckung eines erlangten Titels nur die Möglichkeit bleibt, in das Nachlassvermögen zu vollstrecken. Dies kann in der Regel über die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgen, sodass die Forderungen über den Versteigerungserlös befriedigt werden können.

Außerdem greift hier die in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verankerte Vorweg-Befriedigung in Höhe von 5 % des Verkehrswerts für die Forderungen, die im Jahr der Beschlagnahme sowie in den beiden Jahren davor entstanden sind. Für Forderungen, die nach dem Erbfall fällig werden, nimmt der BGH Eigenverbindlichkeiten der Erben an, wenn diese die Erbschaft angenommen haben oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist und ihnen die faktische Nutzungsmöglichkeit zusteht.

Eine Begrenzung der Haftung auf den Nachlass ist nicht mehr möglich, sodass die Erben auch mit ihrem persönlichen Vermögen haften. Miterben haften gemäß § 2058 BGB für gemeinschaftliche Nachlassverbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Die GdWE hat also die freie Wahl, welchen Miterben sie in Anspruch nimmt. Sie muss daher nicht die Quoten der Miterben untereinander beachten, die sie in der Regel auch nicht kennt. Der in Anspruch genommene Miterbe kann sich jedoch die Einrede des ungeteilten Nachlasses vorbehalten, sodass eine Vollstreckung in das private Vermögen des Miterben nicht möglich ist (§ 2059 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Weiter ist die Inanspruchnahme nur eines Miterben (Vorlage eines Vollstreckungstitels gegen nur einen Miterben) in der Vollstreckung in das Grundbuch problematisch, da lediglich hinsichtlich der Quote des Miterben eine Belastung des Grundstücks und folglich eine Zwangsversteigerung auch nur für den Anteil des Mit erben erfolgen kann. Gebote für den ggf. untergeordneten Anteil am Grundstück werden nicht erreicht werden können. Die Erlangung eines Vollstreckungstitels gegen alle Miterben ist insoweit unerlässlich, sofern die WEG beabsichtigt, das Sondereigentum zum Zwecke der Befriedigung der Forderungen versteigern zu lassen.

Wichtig

Tritt der Erbfall ein, ist der Verwalter gehalten, die Erben zu ermitteln oder durch einen Rechtsanwalt ermitteln zu lassen, um die in der Regel anfallenden

Rückstände auf die fälligen Vorschüsse zügig beitreiben zu können.

Sind mehrere Personen Erben und steht nicht zu erwarten, dass ein Miterbe die Verbindlichkeiten auch bedient oder bedienen kann, ist es unerlässlich, alle Miterben gerichtlich in Anspruch zu nehmen, um eine Vollstreckung (notfalls die Zwangsversteigerung) in das Eigentum (Sondereigentum) als Ganzes zu ermöglichen.

Unabhängig von der Zahlungsverpflichtung gehen die sonstigen Rechte und Pflichten (ins bes. Teilnahme-/Stimmrecht in der ETV) mit dem Tag des Todes auf die Erben über – sie sind unabhängig von Eintragungen im Grundbuch, anders als beim rechtsgeschäftlichen Erwerb, zu beachten.

Hatte der Erblasser eine Dauervollmacht erteilt, wirkt diese jedoch nicht den Erben gegenüber. Bei einer Erbengemeinschaft sind sämtliche Miterben vom Verwalter zu laden.

››› WEG-Recht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage?

Seit Oktober 2024 besteht für Wohnungseigentümer und Mieter ein Anspruch auf die Installation von Steckersolargeräten (sog. privilegierte bauliche Veränderung).

Dies bedeutet allerdings nur, dass ein grundsätzlicher Anspruch besteht; sowohl die Wohnungseigentümergemeinschaft als auch der Vermieter können bestimmte Vorgaben zur Installation machen.

Nachfolgend eine Erläuterung zur Differenzierung der einzelnen Anlagen bzw. Möglichkeiten:

1. Steckersolargeräte (auch: Balkonkraftwerke, Mini-PV-Anlagen)

- Kleine Solargeräte für den privaten Gebrauch (z. B. am Balkon, auf der Terrasse, an der Fassade oder im Garten).
- Leistung meist bis 600-800 Watt.
- Strom wird über einen Stecker direkt in die Steckdose eingespeist und versorgt so die eigenen Haushaltsgeräte.
- Relativ günstig (ca. 400–1.000 €) und ohne großen bürokratischen Aufwand installierbar.
- Ziel: Eigenverbrauch senken, keine komplette Stromversorgung.

2. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

- Oberbegriff für alle Anlagen, die mit Solarzellen Sonnenlicht in Strom umwandeln.
- Darunter fallen sowohl kleine Stekkersolargeräte als auch große Dachanlagen.
- Typischerweise meint man damit aber größere Dach- oder Freiflächenanlagen, die mehrere Kilowatt Leistung bringen.
- Sie bestehen aus Modulen, Wechselrichter, Verkabelung und ggf. Batteriespeicher.
- Strom wird ins Hausnetz eingespeist und kann zusätzlich ins öffentliche Netz verkauft werden (Einspeisevergütung).

3. Solaranlagen

- Sammelbegriff für alle technischen Anlagen, die die Energie der Sonne nutzen.
- Dazu zählen zwei Arten:

1. Photovoltaikanlagen →Stromerzeugung
2. Solarthermieanlagen →Wärmeerzeugung (z. B. Warmwasser, Heizungsunterstützung)

- Umgangssprachlich sagt man oft „Solaranlage“ und meint eigentlich eine Photovoltaikanlage, streng genommen ist der Begriff aber weiter.

Hinweis:

Die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach gehört derzeit noch nicht zu den privilegierten baulichen Veränderungen, sodass zunächst die Regeln der gewöhnlichen baulichen Veränderungen anzuwenden sind.

Zwischenzeitlich haben jedoch zahlreiche Bundesländer eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen eingeführt.

Durch diese gesetzliche Vorgabe bewegt sich die Wohnungseigentümergemeinschaft dann im Bereich einer sog. Erhaltungsmaßnahme, d. h. die Maßnahme kann grundsätzlich aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden und sämtliche Wohnungseigentümer sind nach § 16 Abs. 2 WEG an den Kosten beteiligt.

Da die Gesetzgebung teilweise sehr komplex ist und jedes Bundesland eigene Regelungen erlässt, die zudem regelmäßig angepasst oder geändert werden, haben wir exemplarisch einige Bundesländer herausgegriffen, in denen sich bereits eine entsprechende Pflicht ergibt.

Aufgrund der Vielzahl an Vorschriften ist es an dieser Stelle nicht möglich, sämtliche Bundesländer mit ihren jeweiligen Regelungen darzustellen.

Tipp:

Bei umfangreichen Maßnahmen im Dachbereich sollte grundsätzlich vorab

durch den begleitenden Baufachmann geprüft werden, ob gesetzliche Verpflichtungen zur Installation von Photovoltaikanlagen bestehen und ob Fördermittel in Anspruch genommen werden können:

PV-Pflichten in einigen Bundesländern (Bestandsgebäude)

Baden-Württemberg
PV-Pflicht bei grundlegender Dachsanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden.
Rechtsgrundlage: Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW (vormals § 8a)

Berlin
PV-Pflicht bei wesentlichen Dachumbauten/Dachsanierung (idR 30 % Nettodachfläche oder Alternativleistung).
Rechtsgrundlage: Solargesetz Berlin, § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2

Hamburg
PV-Pflicht bei Dachsanierung von Bestandsgebäuden (idR mind. 30 % der geeigneten Dachfläche; Details in VO).
Rechtsgrundlage: Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) + Klimaschutzstärkungsverordnung

Bremen
PV-Pflicht nach grundlegender Dachsanierung; Umsetzung innerhalb von 2 Jahren.
Rechtsgrundlage: Bremisches Solargesetz (BremSolarG)

Niedersachsen
PV-Pflicht bei Dachsanierungen (und Neubauten); Ausnahmen möglich (technisch/wirtschaftlich).
Rechtsgrundlage: § 32a NBauO

Nordrhein-Westfalen
PV-Pflicht bei Dachsanierungen aller Bestandsgebäude (gestuft: Neubau vorher, Sanierung ab 2026).
Rechtsgrundlage: § 42a BauO NRW + Solaranlagenverordnung NRW (SAN-VO NRW)

Bayern
PV-Pflicht bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut für Nichtwohngebäude; für Wohngebäude nur Soll-Vorgabe.
Rechtsgrundlage: BayBO Art. 44a Abs. 2 (Pflicht Nichtwohngebäude) und Abs. 4 (Soll-Vorgabe Wohngebäude)

Schleswig-Holstein
PV-Pflicht bei Renovierung/Erneuerung von > 10 % der Dachfläche bei Nichtwohngebäuden.
Rechtsgrundlage: Energie- und Wärmewendegesetz SH (EWKG SH)

Rheinland-Pfalz
Keine allgemeine Pflicht im Bestand; teils Pflichten für öffentliche Neubauten/Kommunen, gewerbliche Neubauten/Carports.
Rechtsgrundlage: Landesrecht, diverse Spezialregelungen

Hessen
Keine Bestandspflicht für Private; Vorgaben v. a. für landeseigene Gebäude.
Rechtsgrundlage: Landesrecht

Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen:
Keine landesweite Bestandspflicht (teils politische Vorhaben/Kommunalregeln).
Rechtsgrundlage: Bisher keine einschlägige Norm.

alle Angaben ohne Gewähr, Stand 28.09.25, KI / ChatGPT

Unsere Autoren

RAin Cathrin Fuhrländer

- Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler- und Bauträgerrecht in der Kanzlei WIR - Jennißen in Köln

›› WEG-Recht ‹‹ von Massimo Füllbeck

Kann eine juristische Person in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?

a) Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können auch juristische Personen (hier: Gemeinde) bestellt werden, nicht aber - vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung - deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind.

b) Beschlüsse über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat, in denen solche Vertreter oder Mitarbeiter namentlich benannt werden, sind im Zweifel so auszulegen, dass die durch sie vertretene juristische Person zum Verwaltungsbeirat bestellt werden soll.

BGH, Urteil vom 4. Juli 2025 - V ZR 225/24

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergemeinschaft (GdWE) stellte sich eine Mitarbeiterin der Gemeinde U., die selbst kein Wohnungseigentum besitzt, in einer Eigentümerversammlung zur Wahl in den Verwaltungsbeirat.

Die Versammlung fasste den Beschluss: „Die Eigentümergemeinschaft wählt Frau S. R. in den Verwaltungsbeirat".

Eine Miteigentümerin klagte gegen diesen Beschluss mit der Begründung, dass Frau R. nicht Eigentümerin sei. Amts- und Landgericht wiesen die Klage ab, woraufhin die Klägerin Revision einlegte.

Das Problem:

Zu klären war, ob eine juristische Person (hier: die Gemeinde), die Wohnungseigentümerin ist, zum Verwaltungsbeirat bestellt werden kann und wie ein Beschluss auszulegen ist, wenn darin ein nicht selbst eigentumsberechtigter Mitarbeiter namentlich genannt ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können auch juristische Personen bestellt werden, nicht aber - vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung - deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind.

Der BGH bestätigte die Entscheidung der Vorinstanzen:
Der Beschluss sei so auszulegen, dass nicht die namentlich genannte Mitarbeiterin, sondern die Gemeinde als juristische Person in den Beirat gewählt wurde. Die Namensnennung diene lediglich der Klarstellung, wer die Beiratstätigkeit für die juristische Person praktisch ausführt. Der BGH stellte außerdem klar, dass Wohnungseigentümer im Zweifel keine rechts widrigen Beschlüsse fassen wollen – ein Beschluss wird also bei Unklarheiten eher rechtmäßigkeitserhaltend ausgelegt.

Praxis-Tipp:

Für die Verwaltungspraxis bedeutet das Urteil mehr Klarheit:

Juristische Personen, die Wohnungseigentümer sind, können grundsätzlich in den Verwaltungsbeirat gewählt werden.

Bei künftigen Beschlussformulierungen sollte daher klar und korrekt zwischen juristischer Person und dem Vertreter der juristischen Person unterschieden werden.

››› WEG-Recht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Errichtung eines (Solar-)Carports als privilegierte Bauliche Veränderung?

1. Weder Garagen noch Carports dienen dem Laden von elektrischen Fahrzeugen, selbst wenn darauf eine Photovoltaikanlage angebracht ist.

2. Die Errichtung einer Garage oder eines Carports stellt „regelmäßig" eine erhebliche optische Veränderung der Gesamtanlage dar; erst recht, wenn die Maßnahme sich nicht in eine Reihe von vorhandenen Garagen einfügt

LG Dortmund, Urteil vom 21.03.2025 - 17 S 135/24, IMR 2025, Heft 8, 331

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer beantragte die Genehmigung zur Errichtung eines (Solar-) Carports mit Photovoltaikanlage (PV Anlage) auf seinem Sondernutzungsstellplatz.

In der Wohnanlage existierten bereits andere Garagen – teils genehmigt, teils ohne förmliche Zustimmung. Ziel des Eigentümers war es, mittels der PV-Anlage eine Lademöglichkeit für ein E-Auto zu schaffen.

Das Problem:

Das Gericht musste klären, ob ein Solar Carport mit PV-Anlage als „privilegierte Ladeinfrastruktur" im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG gilt – was einen Gestattungsanspruch des Eigentümers gegen über der Eigentümergemeinschaft zur Folge hätte. Zudem war zu prüfen, ob andere Vorschriften (insbesondere § 20 Abs. 3 WEG) einen Anspruch begründen oder ob gestalterische Bedenken und bestehende bauliche Konflikte entgegenstehen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das LG Dortmund verneinte einen Gestattungsanspruch. Weder eine Garage noch ein Carport diene typischerweise dem Laden von Elektrofahrzeugen – auch dann nicht, wenn eine PV-Anlage installiert wird.

Die PV-Anlage sei eine Energieerzeugungsanlage und falle nicht unter die privilegierten Ladeinfrastrukturen. Außerdem stelle der geplante Carport eine erhebliche optische Veränderung dar, da er sich nicht in die bestehende Garagenreihe einfüge und die Hoffläche stark um gestalten würde. Auch aus Gleichbehandlungsgründen lasse sich kein Anspruch ableiten, da etwaige „Schwarzbauten" keine rechtliche Genehmigung darstellen. Eine Gesamtlösung zur bestehenden Garagensituation sei vorrangig.

Praxis-Tipp:

Ein Solar-Carport ist nicht automatisch privilegiert – selbst wenn er der späteren Stromversorgung eines E-Fahrzeugs dient.

Nur bauliche Maßnahmen zur reinen Ladeinfrastruktur (z. B. Wallboxen, Stromanschlüsse) genießen den Privilegierungsschutz des § 20 Abs. 2 WEG. Hier ist selbständig die weitere Rechtsprechung zu beachten.

›› Aktuelles ‹‹ von Massimo Füllbeck

Erfordert eine Bauliche Veränderung zwingend einen Substanzeingriff?

Wird ein Wohnungseigentümer auf Beseitigung einer baulichen Veränderung in Anspruch genommen, findet das Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung Anwendung, wenn die bauliche Veränderung zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war. (…)

Eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums setzt nicht zwingend einen Substanzeingriff voraus, sondern kann auch bei einer sonstigen auf Dauer angelegten Maßnahme, die das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändert, gegeben sein (hier: Solaranlage).

BGH, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 29/24

Der Fall:

Im Jahr 2004 war der Beklagte durch Beschluss des Amtsgerichts zur Entfernung der an der Brüstung seines zum Hof gelegenen Balkons befestigten Solaranlage verpflichtet worden; eine Zwangsvollstreckung scheiterte aus unbekannten Gründen.

Zum Zeitpunkt des Rechtsstreits befand sich über die gesamte Länge des Balkons eine aus neun Solarplatten bestehende Solaranlage, von der nicht bekannt ist, ob sie an der Balkonbrüstung oder an einer auf dem Balkon stehenden Konstruktion montiert war.

Die Anlage hebt sich erheblich von der Gestaltung der anderen Balkone ab. Sie ist deutlich sichtbar, jedenfalls nachdem die GdWE (Klägerin) zwischen 2018 und 2022 Bäume, Sträucher und Pflanzen auf der Hofseite des Objekts entfernen bzw. zu rückschneiden ließ.

Mit ihrer im Jahr 2022 erhobenen Klage begehrt die Klägerin, soweit noch von Interesse, die Verurteilung des Beklagten zum Rückbau der Sonnenkollektoren dergestalt, dass sie von außen nicht mehr sichtbar sind.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, möchte die Klägerin die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung erreichen.

Das Problem:

1. Ist neues oder altes WEG-Recht anwendbar - unklar, war hier, wann die bauliche Veränderung abgeschlossen war.
2. Liegt eine bauliche Veränderung im Sinne des WEG vor, auch ohne Eingriff in die Substanz?

Die Entscheidung des Gerichts:

Maßgeblich ist das Recht zum Zeitpunkt der Vollendung der baulichen Veränderung. War die Maßnahme vor dem 01.12.2020 abgeschlossen, gilt das alte WEG-Recht.

Der BGH stellt klar, dass auch optisch wesentliche, dauerhaft angelegte Veränderungen – wie hier eine große sichtbare Solaranlage – ohne Substanzeingriff eine bauliche Veränderung darstellen können.

Dies zugrunde gelegt, handelt es sich bei der von außen deutlich sichtbaren Solaranlage schon wegen ihrer Größe - neun Solarplatten über die gesamte Länge der Balkonbrüstung - um eine bauliche Veränderung im Sinne einer auf Dauer angelegten, das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändernden Maßnahme.

Dass sie nach den Feststellungen außerdem farblich auffällig ist, ist demgegenüber zweitrangig; ob sie nur auf dem Balkon aufsteht oder fest mit der Brüstung verbunden ist, spielt ebenfalls keine Rolle.

Praxis-Tipp:

Das Urteil schafft Klarheit, aber auch neue Probleme.

Denn die Abgrenzung einer baulichen Veränderung und der möglicherweise rechtswidrigen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist in der Praxis nicht einfach.

Siehe hierzu Rn. 20 der Entscheidung: „Klar ist nach dem Wortlaut lediglich, dass von einer baulichen „Veränderung" nicht die Rede sein kann, wenn ein Wohnungseigentümer das Gemeinschaftseigentum nur vorübergehend in einer bestimmten Weise nutzen und zu diesem Zweck einen Gegenstand wie beispielsweise tagsüber einen Sonnenschirm auf stellen möchte; es bedarf also einer gewissen Dauerhaftigkeit.

››› Aktuelles ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

3 x Angebote und nachträgliche Genehmigung von Handlungen des Verwalters durch Beschluss?

a) Bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen keine Alternativangebote anderer Rechtsanwälte vorliegen; dies gilt auch dann, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist. Entsprechendes gilt bei der Beauftragung von Gutachtern.

b) Es steht im Ermessen der Wohnungseigentümer, im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine von dem Verwalter ohne Beschluss veranlasste Maßnahmenachträglich zu genehmigen. Eine derartige Genehmigung ist jeden falls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

BGH, Versäumnisurteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 76/24

Der Fall

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft (GdWE) ließ ohne vorherigen Beschluss durch die Verwalterin Gutachter und eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragen, um Baumängel am Gemeinschaftseigentum zu prüfen und Ansprüche gegen den Bauträger (zugleich Eigentümerin) vorzubereiten.

Die Kosten beliefen sich auf knapp 50.000 € für Gutachten und es stand ein möglicher Schadensbetrag von rund 470.000 € im Raum. Die Eigentümerversammlung genehmigte nachträglich die Aufträge und beschloss weitere Mandatierung des Rechtsanwaltes samt Honorarvereinbarung (Stundensätze bis 300 €). Die Beschlüsse wurden angefochten.

Das Problem

1. Müssen vor der Beauftragung von Rechtsanwälten oder Gutachtern Alternativangebote eingeholt werden?

2. Darf die Eigentümerversammlung Maßnahmen des Verwalters nachträglich genehmigen?

Die Entscheidung des BGH

- Keine Pflicht zu Alternativangeboten:

Bei Rechtsanwälten (und Gutachtern) sind Vergleichsangebote nicht erforderlich – auch nicht bei Honorarvereinbarungen. Grund: Preisvergleich wenig aussagekräftig, da Kosten vom Verfahrensverlauf abhängen; Qualität, Fachkenntnis und Vertrauensverhältnis stehen im Vordergrund

- Nachträgliche Genehmigung zulässig: Eigentümer können Maßnahmen des Verwalters, die ohne Beschluss ergriffen wurden, im Nachhinein genehmigen, sofern diese selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Das schafft Rechtssicherheit im Innenverhältnis, auch wenn der Verwalter außenvertretungsberechtigt war.

- Wirtschaftlichkeitsgebot:

Eigentümer müssen Kosten und Nutzen abwägen, haben aber einen weiten Ermessensspielraum. Ein Stundensatz von 300 € für Anwälte und 150 € für Sekretariatsstunden kann in komplexen Bau-/WEG-Sachen mit hohem Streitwert zulässig sein.

Praxis-Tipp:

In Rd. 17 merkt der BGH an:
„Inwiefern überhaupt vor einer Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen Alternativangebote vorgelegt werden müssen, ist höchstrichterlich nicht geklärt. (…)

Dass allgemein eine Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten besteht, geht aus diesen Entscheidungen - entgegen einer zum Teil geäußerten Ansicht (vgl. etwa Staudinger/Lehmann-Richter, WEG [1.3.2025], § 19 Rn. 39.1) - nicht hervor.

Es bleibt zu hoffen, dass der BGH die Frage, ob, wann und wie Alternativangebote für Handwerkerleistungen eingeholt werden müssen, höchstrichterlich klären kann.

Hinweis:

Bereits in seiner Entscheidung vom 05.07.2024, Az. V ZR 241/23 wies der BGH auf Folgendes hin:

"Zwar ist der Verwalter nicht notwendig verpflichtet, das billigste oder das technisch hochwertigste Angebot anzunehmen (...); er muss aber unter mehreren sich bietenden Optionen unter Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen diejenige wählen, die dem Interesse der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen gerecht wird."

Es kann auch gute Gründe (z. B. Größe und Schnelligkeit des Unternehmens) geben, warum nicht immer der "billigste Handwerker" genommen werden soll, sondern es muss - unabhängig von der Anzahl der Angebote - abgewogen werden, welcher Handwerker der geeigneteste ist, eine geplante Maßnahme für die GdWE umzusetzen, auch wenn die Kosten möglicherweise höher sind.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche obergerichtliche Rechtsprechung, die für die Einholung von Angeboten Bagatellgrenzen (z. B. bis 5.000 EUR) festlegt, bei der keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssen.

››› Wissenswertes ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Was gilt bei abweichender Vereinbarung zur Kostentragung bei Fenstern?

Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach einzelne Wohnungseigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von bestimmten Teilen des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums (hier: Fenster) zu tragen haben, umfasst im Zweifel die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel.

BGH, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 36/24

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten GdWE und Eigentümerin einer Teileigentumseinheit. Die Anlage wurde mangelhaft errichtet. Es bestehen weiterhin anfängliche Mängel.

Zur Kostentragung enthält die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 2004 folgen de Regelung: „Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt: Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Fensterstöcke, Fensterrahmen und Fensterscheiben […]“.

Im Jahr 2021 beschloss die Gemeinschaft, umfangreiche Mängel zu beseitigen, dar unter auch solche, die bereits seit Errichtung der Wohnanlage bestanden (anfängliche Mängel).

Zur Finanzierung wurde eine Sonderumlage in Höhe von 875.000 Euro beschlossen, verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Ein Eigentümer klagte gegen diesen Beschluss mit der Begründung, anfängliche Mängel seien nicht von der Vereinbarung umfasst – insbesondere nicht solche, die nicht auf die Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer zurück zuführen seien.

Das Problem:

Gilt die abweichende Vereinbarung auch für Kosten, welche die Beseitigung anfänglicher Mängel umfasst?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH wies die Klage ab und bestätigte die Wirksamkeit der Vereinbarung – auch im Hinblick auf anfängliche Mängel.

Kernaussagen des Gerichts:

• Weite Auslegung der Vereinbarung: Bereits der Wortlaut spreche dafür, dass sämtliche Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen umfasst seien – also auch solche zur Beseitigung anfänglicher Mängel.

• Rechtsprechung zur Instandsetzung: Der Begriff „Instandsetzung“ beinhalte auch die Behebung solcher Mängel, die bereits beim Erstbezug vorhanden waren.

Eine Differenzierung sei nicht sachgerecht.

• Zweck der Regelung: Die Zuordnung der Kosten zum jeweiligen Eigentümer sei sinnvoll, weil dieser allein von den betroffenen Bauteilen (hier: Fenster) profitiere.

• Keine Beeinträchtigung der Beschlusskompetenz: Auch wenn Eigentümer keine Verantwortung für anfängliche Baumängel tragen, könne die Nutzung diese verstärken oder sichtbar machen – das rechtfertige eine Kostenzuordnung.

Praxis-Tipp:

Faustregel:
Sind Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung nicht klar und deutlich formuliert, müssen diese durch das Gericht ausgelegt werden bzw. es muss rechtlich geklärt werden, was gemeint ist. In der Praxis kein leichtes Unterfangen, so dass regelmäßig anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen werden muss.

››› Wissenswertes ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Handelt der Bauträger als Eigentümer oder Bauträger?

Der teilende Bauträger handelt bei der Errichtung der Anlage nicht als Wohnungseigentümer, sondern in Erfüllung seiner im Verhältnis zu den Erwerbern bestehen den vertraglichen Verpflichtungen.

Errichtet der teilende Bauträger die Anlage nicht plangerecht, stehen den Erwerbern nur vertragliche Ansprüche zu, nicht aber Ansprüche wegen einer rechtswidrigen Beeinträchtigung des (werdenden) Wohnungseigentums i.S.d. § 1004 Abs. 1 BGB; das gilt auch dann, wenn der teilende Bauträger weiterhin eingetragener Eigentümer einer oder mehrerer Einheiten ist und er das gemeinschaftliche Eigentum im räumlichen Bereich dieser Einheiten abrede widrig errichtet.

BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 - V ZR 270/23

Der Fall:

Die Kläger, werdende Wohnungseigentümer, hatten von der beklagten Bauträgerin Eigentum erworben. Noch während der Errichtung der Anlage installierte die Beklagte für eine von ihr gehaltene Gewerbeeinheit eine Lüftungsanlage, ein Kühlaggregat, einen Ventilator und einen Flüssiggastank auf Gemeinschaftseigentum.

Die Kläger hielten diese Einbauten für unzulässige bauliche Veränderungen und verlangten deren Beseitigung. Das Landgericht gab der Klage statt, der BGH hob dieses Urteil jedoch auf.

Das Problem:

Der BGH musste klären, ob werdende Wohnungseigentümer (also Erwerber mit Auflassungsvormerkung und Besitz) gegen den teilenden Bauträger Ansprüche auf Beseitigung baulicher Maßnahmen nach § 1004 BGB i.V.m. § 22 WEG a.F. (bzw. § 20 WEG n.F.) geltend machen können, wenn dieser noch in der Errichtungsphase der Wohnanlage handelt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH verneinte solche Ansprüche. Zwar können werdende Wohnungseigentümer im Innenverhältnis grundsätzlich Rechte ähnlich wie voll eingetragene Eigentümer geltend machen.

Allerdings handelte die Beklagte als Bauträgerin in Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen, nicht als Wohnungseigentümerin.

Daher stellt die Errichtung auch planabweichender baulicher Elemente während der Bauphase keine „bauliche Veränderung“ i.S.d. WEG dar, sondern (ggf. mangelhafte) Vertragserfüllung.

Den Erwerbern stehen in einem solchen Fall nur vertragliche, nicht aber wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche (wie Beseitigung nach § 1004 BGB) zu.

Praxis-Tipp:

Solange ein Bauträger in der Errichtungsphase handelt –und die Maßnahme der Vertragserfüllung dient, sind Ansprüche wegen „baulicher Veränderungen“ regelmäßig ausgeschlossen.

Jede GdWE sollte für diese Abgrenzungsfragen dringend einen Fachanwalt für WEG- und Mietrecht konsultieren.

››› Aktuelles ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Entwicklung und Kennzahlen i.d. WEG-Verwaltung

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland als größter Dachverband für Immobilienverwalter) erhebt von seinen Mitgliedern regelmäßig diverse Kennzahlen. Damit kann und soll festgestellt werden, wie sich Branche verändert:

Verwalterlose Wohnungseigentümergemeinschaften (GdWE)

Der Mangel an professioneller Betreuung spitzt sich weiter zu: Schon 42,1 % der Verwaltungen arbeiten nur noch mit einer festgelegten Mindestgröße an Gemeinschaften.
Zusätzlich lehnen 14,0 % neue WEGs grundsätzlich ab. Für kleinere Wohnungseigentümergemeinschaften wird es dadurch immer schwieriger, eine Verwaltung zu finden. In der Folge wird die Zahl verwalterloser WEGs steigen – was langfristig die Handlungsfähigkeit vieler Gemeinschaften gefährden kann.

Fachkräftemangel

Die Branche steht unter massivem Druck: 70,0 % der Verwaltungen berichten von Überlastung.
Fast jede zweite Verwaltung setzt daher vor allem auf höhere Gehälter, um Mitarbeitende zu binden. Auch frühere Versammlungszeiten und zusätzliche Benefits sollen die Belastung senken. Ohne deutliche Verbesserungen drohen jedoch sinkende Leistungsfähigkeit und Servicequalität.

Bestellung:

Jahresabo für 19,69 EUR

(incl. 7% MwSt. und Versand)

Bitte senden Sie das leserlich ausgefüllte Formular per Post oder Fax an:
02 08. 30 27 68-32

Massimo Füllbeck
Sachverständiger für Wohnungseigentum
Sellerbeckstraße 32 ·
45475 Mülheim an der Ruhr

Ja, hiermit bestellen wir die Zeitschrift BEIRATaktuell im Jahresabo für nur 19,69 Euro (inkl. MwSt. und Versand). Bitte senden Sie uns ____ Exemplar(e) zum nächsten Erscheinungstermin zu.
BEIRATaktuell umfasst 16 DIN-A4-Seiten mit den Themen: Technik, WEG-Recht, Mietrecht und Wirtschaft; erscheint 4 x im Jahr und kostet somit pro Einzelheft nur 4 Euro netto! WICHTIG: Das Abonnement ist für ein Kalenderjahr gültig und verlängert sich automatisch um ein weiteres Kalenderjahr, wenn es nicht fristgerecht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die Rechnungsstellung erfolgt jährlich im Voraus.

Firma

Vorname _____ Nachname _____

Straße

PLZ, Ort

Telefon _____ Fax _____

E-Mail

Wir zahlen den anfallenden Betrag: ☐ bequem per Bankeinzug ☐ per Rechnung

Kontoinhaber

IBAN _____ BIC _____

Geldinstitut

Datum, Unter-

Digitalisierung

Die Branche investiert kräftig in neue Technologien: 2024 wurden im Schnitt 7,2 % des Umsatzes für IT ausgegeben, 2025 sollen es 8,1 % sein. Mehr als die Hälfte der Verwaltungen plant zudem den Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Ziel ist es, Abläufe effizienter zu gestalten und den steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

Virtuelle Eigentümerversammlungen

Seit der Einführung der neuen Rechtsgrundlage im Oktober 2024 gewinnen Online-Formate deutlich an Bedeutung: 11,6 % der Verwaltungen haben bereits rein virtuelle Versammlungen beschlossen, bei großen Unternehmen sogar 22,6 %. Auffällig ist, dass digitale Versammlungen häufiger schon vor 17 Uhr stattfinden. Für Eigentümer bedeutet das mehr Flexibilität, für Mitarbeitende eine spürbare Entlastung.

Ideen für weitere Themen?

Haben Sie Ideen für Themen Anregungen oder Fragen, wenden Sie sich gerne an unsere Redaktion:

redaktion@beirataktuell.de

BEIRATAKTUELL seit 2006 das Informationsmedium

für engagierte Verwaltungsbeiräte und interessierte Wohneigentümer

Sonderkonditionen ab einer Abomenge von mehr als 20 Exemplaren. Sprechen Sie uns an!

Ausgabe: 76
Quartal III-25