

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 1/2026

Inhaltsverzeichnis

Aktuelle Gerichtsurteile



BGH 20.09.2000 - 25 Jahre „erste“ Jahrhundertentscheidung (Beschlusskompetenz)

Fehlt die Beschlusskompetenz, ist ein Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig. So schlicht und einfach lautet die Kernaussage der als „erste Jahrhundertentscheidung“ betitelten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.09.2000 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZB 58/99. Die Entscheidung war ein Erdbeben. Sie stellte das Regelungssystem des Wohnungseigentumsrechts „vom Kopf wieder auf die Füße“, wie der BGH in seiner Entscheidungsbegründung pointiert ausführte. Eine weitere griffige Aussage lautet: Was zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass dies auch beschlossen werden darf (kann). Die Kernaussagen des BGH sind nach wie vor richtig und haben an Aktualität nichts verloren.

Zu der damaligen Entscheidung

Da wohnungseigentumsrechtliche Streitverfahren damals noch nach dem Recht der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) entschieden wurden und nicht nach der Zivilprozessordnung (ZPO) entschieden Gerichte und so auch der BGH am 20.9.2000 nicht durch Urteil, sondern durch Beschluss.

Der Beschluss des V. Zivilsenats des BGH läutete wohnungseigentumsrechtlich eine neue Ära ein. In den Jahren zuvor war die Diskussion entfacht, ob es bezüglich der Herbeiführung von Beschlüssen einer formellen Legitimation durch eine Beschlusskompetenz bedurfte. Dies war bis dahin verneint und auch von vielen Obergerichten abgelehnt worden. Grob gesagt, durfte und konnte alles beschlossen werden, was die Mehrheit der Wohnungseigentümer wollte, solange niemand innerhalb der Monatsfrist zu Gericht ging und den gefassten Beschluss anfocht. Dann kam die Meinung auf, dass diese Praxis zu weit reiche und insbesondere gegen den Gesetzeswortlaut verstoße. Verwiesen wurde auf § 23 Abs. 1 WEG: „Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Diese gesetzliche Ausgangsbestimmung für die Beschlussfassung befindet sich unverändert auch heute im Gesetz, und zwar inzwischen als § 23 Abs. 1 Satz 1 WEG in der seit dem 01.12.2020 geltenden Neufassung.

Der Fall

Im Fall des BGH beschlossen die Wohnungseigentümer im Jahr 1989 mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Begründung eines Sondernutzungsrechts an dem gemeinschaftlichen Vorgarten einer Erdgeschosseneinheit, die als Gaststätte verpachtet war. Eine Öffnungsklausel (vereinbarte Beschlusskompetenz) war in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung nicht vereinbart. Der Beschluss wurde nicht angefochten. Später gerieten die Eigentümer in Streit darüber, ob die Nutzung des Vorgartens zum Betrieb einer Gaststätte zu unterlassen war. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängen davon ab, ob ein Sondernutzungsrecht wirksam begründet wurde oder nicht.

Die Entscheidung

Der BGH bejahte den Unterlassungsanspruch, da der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig gewesen sei. Weder eine gesetzliche noch eine in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Bestimmung gestattete es den Wohnungseigentümern, durch Mehrheitsbeschluss ein Sondernutzungsrecht zu begründen. Vielmehr erforderte dies eine Vereinbarung sämtlicher Eigentümer, an der es unstreitig fehlte. Folgende Kernaussagen finden sich in den amtlichen Leitsätzen und der Entscheidungsbegründung:

Durch Beschlussfassung können nur solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden

dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung. Ein trotz absoluter Beschlussunzuständigkeit gefasster Beschluss ist nichtig. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung, nicht auch durch bestandskräftig gewordenen Mehrheitsbeschluss begründet werden. Der Wohnungseigentümersversammlung fehlt hierzu die absolute Beschlusskompetenz (teilweise Aufgabe sowie Abgrenzung zu früheren Entscheidungen des BGH). Der Beschluss in einer Angelegenheit, welche die Regelung des Gebrauchs, der Verwaltung und der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums betrifft, aber nicht mehr eine „ordnungsmäßige“ Maßnahme zum Inhalt hat, ist nur anfechtbar.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Das WEG unterscheidet zwischen Angelegenheiten, die die Wohnungseigentümer durch (Mehrheits-)Beschluss, und solchen, die sie durch Vereinbarung regeln können. Gemäß § 23 Abs. 1 WEG können durch Beschlussfassung solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können. Anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung, § 10 Abs. 1 WEG. Die Mehrheitsherrschaft bedarf damit der Legitimation durch Kompetenzzuweisung. Sie ist nach dem Willen des Gesetzgebers nicht die Regel, sondern die Ausnahme.

Im Gegensatz zu gesetzlichen Beschlusskompetenzen, für die grundsätzlich das Erreichen der Mehrheit der abgegebenen (Ja-)Stimmen genügt, um einen positiven Beschluss verkünden zu dürfen, sehen Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung regelmäßig ein qualifiziertes Quorum (z.B. 2/3 oder ¾ aller Stimmen oder der abgegebenen Stimmen) vor, das erreicht werden muss, um einen positiven Beschluss verkünden zu dürfen. Schon lange umstritten und vom BGH bis heute nicht entschieden ist, was einem Beschluss „blüht“, der als angenommen verkündet wurde, obwohl das erforderliche qualifizierte Quorum nicht erreicht wurde. Ist er nichtig oder nur rechtswidrig und erfolgreich anfechtbar?

Nur damit Sie es einmal gehört bzw. gelesen haben: Der Beschluss des BGH vom 20.9.2000 wird als erste Jahrhundertentscheidung betitelt, der Beschluss des BGH vom 23.8.2001 (kein Beschluss ohne Beschlussergebnisverkündung) als zweite Jahrhundertentscheidung und der Beschluss vom 2.6.2005 (Entdeckung der Rechtsfähigkeit der GdWE) als Jahrtausendentscheidung. Hoch gegriffen, aber immerhin merkfähig...

Fazit für die Gemeinschaft

Dogmatisch spannend und vom BGH nicht geklärt ist, wem ein Beschluss zugerechnet wird, also den Wohnungseigentümern als denjenigen, denen bei der Abstimmung über einen Beschlussantrag das Stimmrecht zusteht und die abstimmen, oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als rechtsfähigem Verband und dem Ende bzw. Träger der organschaftlichen Zurechnungskette. Die Beschlusskontrolle jedenfalls läuft gegen die GdWE, da sie seit 1.12.2020 zu verklagen ist, wenn es um die gerichtliche Überprüfung eines Beschlusses im Wege der Anfechtungsklage geht (§ 44 Abs. 2 Satz 1 WEG).

Der Gesetzgeber beherzigt seit der Veröffentlichung der ersten Jahrhundertentscheidung vom 20.9.2000 die Kernaussagen des BGH. Er hat in den folgenden Jahren und Jahrzehnten regelmäßig gesetzliche Beschlusskompetenzen in das WEG aufgenommen, wo er der Mehrheit Türen öffnen und der bei einer Vereinbarungsbedürftigkeit drohenden Versteinerung des Wohnungseigentums rechtspolitisch entgegenzutreten will. Unverändert ratsam ist es gleichwohl, in Gemeinschaftsordnungen Öffnungsklauseln aufzunehmen, entweder allgemeiner Art oder speziell für bestimmte Angelegenheiten, in denen bis heute die gesetzliche Beschlusskompetenz fehlt, etwa Sondernutzungsrechten, der Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter, der Zuständigkeit oder dem Stimmrecht.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·i·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Zur Erstellung der Jahresabrechnung beim Verwalterwechsel zum 31.12.

Nach der bis zum 30.11.2020 geltenden alten Rechtslage war die Erstellung der Jahresabrechnung eine persönliche Pflicht des Verwalters, keine der GdWE. Deshalb stellte sich beim Verwalterwechsel die Frage, ob der alte oder der neue Verwalter die

Jahresabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr zu erstellen hatte. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass die Abrechnungspflicht den Verwalter traf, der im Zeitpunkt des Entstehens der Abrechnungspflicht Amtsinhaber war. Nicht verraten hatte der BGH allerdings, ob Entstehungszeitpunkt der 31.12. oder der 01.01. des Folgejahres war. Diese Frage hatte er offenlassen können, weil der Verwalterwechsel in dem Fall damals am 21.01.2015 erfolgte und somit jedenfalls – er war am 31.12.2013 und 1.1.2014 bestellt – der alte Verwalter in der Pflicht war. Die alte Rechtslage hat sich erledigt. Jetzt entschied der BGH zu der seit dem 01.12.2020 (WEMoG) geltenden neuen Gesetzeslage.

Mit Urteil vom 26.09.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 206/24 entschied der BGH mit folgenden amtlichen Leitsätzen:

1. Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die GdWE verpflichtet; als ausführendes Organ muss der bestellte Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen.

2. Daneben kann auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der GdWE bereits während seiner Amtszeit entstanden ist.

3. Die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

Der Fall

Die beklagte Ex-Verwalterin war bis 31.12.2022 zum Verwalter der klagenden GdWE bestellt. In der Eigentümerversammlung vom 08.12.2022 wurde mit Wirkung ab dem 01.01.2023 eine neue Verwalterin bestellt. Die Klägerin nahm die Beklagte u.a. auf Rechnungslegung einschließlich der Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit an Eides statt sowie auf Erstellung der Jahresabrechnung 2022 in Anspruch. Zur Rechnungslegung und Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung wurde die Beklagte rechtskräftig verurteilt. Die Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung scheiterte in allen drei Instanzen.

Die Entscheidung

Die Klage wurde abgewiesen. Der Ex-Verwalter war nicht zur Jahresabrechnung verpflichtet, da er am 1.1.2023 nicht mehr bestellt war und es zwischen ihm und der Klägerin auch keine vertraglichen Sondervereinbarungen gab. Der BGH entschied, dass die Pflicht zur Erstellung von Jahresabrechnungen nicht am 31.12. entsteht, sondern erst nach Ablauf des Kalenderjahres und folglich am 01.01. Da die Beklagte Silvester noch im Amt war, aber nicht Neujahr, muss sie die Jahresabrechnung 2022 nicht mehr erstellen. Denn anders als zur vorherigen Rechtslage sei die GdWE als rechtsfähige Person zur Erstellung von Jahresabrechnungen verpflichtet. Die GdWE handele durch den jeweils bestellten Verwalter als organschaftlichen Vertreter und intern zuständiges Verwaltungsorgan. Bei Entstehung der Abrechnungspflicht der GdWE am 01.01.2023 sei aber der neue Verwalter im Amt gewesen.

Zwar könne daneben, also zusätzlich, auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen. Dies habe aber zwei Voraussetzungen, und zwar zum einen, dass die Pflicht der GdWE bereits während seiner Amtszeit entstanden ist und zweitens, dass es eine entsprechende Verpflichtung im Verwaltervertrag gibt. An beiden Voraussetzungen fehlte es im Fall.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan richtet sich gegen die GdWE, also weder gegen den amtierenden noch gegen den ausgeschiedenen Verwalter. Wird der Verwalter aufgefordert, eine ordnungsmäßige Jahresabrechnung vorzulegen, wird also in Wahrheit die GdWE aufgefordert. Vor Gericht ist darauf zu achten, nicht den Falschen zu verklagen.

Hat ein Wohnungseigentümer einen Beschluss über die Jahresabrechnung erfolgreich angefochten, wurde der Beschluss also rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die GdWE eine korrigierte Jahresabrechnung erstellen. Intern zuständiges Organ ist der bestellte Verwalter. War die falsche Jahresabrechnung von einem Amtsvorgänger erstellt worden, hat er aus dem damaligen Verwaltervertrag die Jahresabrechnung nachzubessern bzw. neu zu erstellen, wenn die Pflicht der GdWE zur Abrechnung während seiner Amtszeit entstanden war.

Fazit für die Gemeinschaft

Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die GdWE verpflichtet. Die Pflicht entsteht am 1. Januar des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Kalenderjahres. Der am 01.01. amtierende Verwalter muss ggf. die ausstehenden Abrechnungen für alle Vorjahre erstellen. Für zurückliegende Vorjahre bleibt der damals bestellte Ex-Verwalter ebenfalls zur Erstellung verpflichtet, sofern es eine dahingehende vertragliche Regelung im Verwaltervertrag gibt. Dies ist Auslegungsfrage.

Die neue Rechtslage gilt seit dem 1.12.2020, wirkte sich also erstmals am 1.1.2021 aus für die Erstellung der Jahresabrechnung 2020. Für ältere Jahresabrechnungen dürfte weiterhin die alte Rechtslage maßgeblich bleiben, was relevant werden kann, wenn beispielsweise infolge von früheren Gerichtsverfahren ein ganzer Schwung alter Jahresabrechnungen heute neu erstellt und beschlossen werden muss.

Von der Entstehung der Abrechnungspflicht ist deren Fälligkeit zu unterscheiden. Nach überwiegender, höchstrichterlich indes nach wie vor nicht geklärter Rechtsauffassung wird die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung in der Regel am 30. Juni des dem Abrechnungszeitraum folgenden Jahres fällig. In seinem Urteil zur alten Rechtslage entschied der BGH ausdrücklich, dass die Fälligkeit nicht maßgeblich war für die Frage, welcher Verwalter die Jahresabrechnung schuldet. In dem neuen Urteil musste der BGH hierauf mit keiner Silbe eingehen, da sich die Frage seit dem mit dem WEMoG vollzogenen Paradigmenwechsel nicht mehr stellt. Schuldnerin ist die GdWE.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de

Bauzeitüberschreitung beim nachträglichen Dachgeschossausbau: Strafzahlungsvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung wirksam!

Nicht selten ist in Gemeinschaftsordnungen (GO) ein Recht eingeräumt, das Dachgeschoss oder einen Teil des Dachbereichs auszubauen oder sogar aufzustocken. Weitaus seltener sehen solche Regelungen eine Strafzahlung zulasten des Dachausbauberechtigten vor, wenn dieser vorgegebene Zeitrahmen nicht einhält. Der Bundesgerichtshof (BGH) musste sich zu einem Fall aus Berlin äußern. Es ging unter anderem um die Frage, ob die vereinbarte Strafzahlung wirksam ist und der gerichtlichen Herabsetzung unterliegt.

Mit Urteil vom 24.10.2025 zum Aktenzeichen V ZR 129/24 entschied der BGH, dass in einer GO für den Fall einer Bauzeitüberschreitung bei der Ausübung eines Ausbaurechts Regelungen über Strafzahlungen getroffen werden dürfen, für die im Ausgangspunkt die gesetzlichen Regelungen für Vertragsstrafen (§§ 339 ff. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]) gelten. Außerdem entschied er, dass im Hinblick auf eine dem Grunde nach angefallene „verwirkte“ Strafzahlung die gerichtliche Herabsetzung einer in der GO abstrakt überhöhten Strafpauschalierung in Betracht kommt.

Der Fall

In der TE/GO ist zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 38 ein Dachausbaurecht vereinbart. Danach darf der jeweilige Wohnungseigentümer den Dachbereich aus- bzw. umbauen und das Dach aufstocken. Die Vereinbarung lautet auszugsweise:

„[...] Die Baumaßnahmen von Beginn bis zur Beendigung der Arbeiten müssen innerhalb von maximal 15 Monaten abgeschlossen werden. Der Beginn ist dem Verwalter anzuzeigen. Bei einer Bauzeitüberschreitung von 15 Monaten ist eine Konventionalstrafe an die Wohnungseigentümergeinschaft in Höhe von 1 % der Bausumme des Dachgeschosses pro Monat der Bauzeitüberschreitung zu zahlen. Als Bausumme wird ein Betrag von 1.500 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Bemessung der Vertragsstrafe verbindlich festgelegt. [...]“

Das Wohnungseigentum Nr. 38 gehört einer GmbH & Co. KG, die am 30.09.2020 die klagende GdWE darüber informierte, dass sie im Oktober 2020 mit den Baumaßnahmen, die eine Wohnfläche von über 1.000m² betreffen, beginnen werde (Gerüstaufstellung). Da sich die

Baumaßnahmen erheblich verzögerten, nimmt die GdWE die Beklagten zu 1 und 2 (KG und Komplementär-GmbH) auf Zahlung von rund 230.000 EUR nebst Zinsen in Anspruch und verlangt zudem die gerichtliche Feststellung, dass die Beklagten zu weiteren monatlichen Zahlungen bis zum Abschluss der Baumaßnahmen verpflichtet sind. Das Amtsgericht Schöneberg hatte der Klage stattgegeben, die Berufung vor dem Landgericht Berlin II blieb ohne Erfolg. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten hob der BGH das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück, insbesondere auch, um die Möglichkeit der Herabsetzung der Strafzahlung zu prüfen.

Die Entscheidung

Der BGH legt die in der GO getroffene Vereinbarung im Sinne einer Konventionalstrafe aus und unterstellt sie den gesetzlichen Bestimmungen für Strafversprechen nach den §§ 339 ff. BGB. Unbeachtlich sei hierfür, dass die Pflicht zur Strafzahlung nur an ein Verhalten des Auszuberechtigten anknüpfe und somit nicht – wie eine mitgliedschaftliche Pflicht – jeden Wohnungseigentümer treffen könne. Die in diesem Sinne auszulegende Vereinbarung sei auch von der Gestaltungsfreiheit des teilenden Eigentümers gedeckt und halte insbesondere einer inhaltlichen Kontrolle stand, weil in der GO vereinbarte Strafzahlungen weder missbräuchlich noch gesetz- oder sittenwidrig seien und darüber hinaus eine Korrektur der Höhe der Strafzahlung durch das Gericht in Betracht komme (§ 343 BGB). Da das Landgericht die Anwendung dieser gesetzlichen Herabsetzungsvorschrift rechtsfehlerhaft verneint hatte, verwies der BGH die Akte zurück zum Landgericht.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Strafzahlungen wegen Bauzeitüberschreitung oder aus anderen Gründen müssen vereinbart sein. Eine gesetzliche Beschlusskompetenz gibt es nicht und auch der frühere § 21 Abs. 7 WEG a.F. (er galt vom 01.07.2007 bis 30.11.2020) erfasste nicht die Einführung von Vertragsstrafen durch Mehrheitsbeschluss.

Gemäß § 343 Abs. 1 Satz 1 BGB kann eine aufgrund einer Vereinbarung ausgelöste (verwirkte) Strafzahlung auf Antrag des Schuldners durch Urteil auf den angemessenen Betrag herabgesetzt werden, wenn sie unverhältnismäßig hoch ist. Antrag des Schuldners in diesem Sinne ist der von der GdWE auf Zahlung in Anspruch genommene Auszuberechtigte. Der sicherste Weg besteht darin, dass der Auszuberechtigte die Herabsetzung der Strafzahlung ausdrücklich beantragt, um sich nicht auf die Diskussion einlassen zu müssen, inwieweit in seinem Antrag auf Klageabweisung bzw. seiner sonstigen Rechtsverteidigung ein solcher Antrag zu sehen ist.

Die Herabsetzung gem. § 343 BGB ist nicht durch § 10 Abs. 2 WEG ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz oder in der GO abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer solchen Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unbillig erscheint. Der Antrag auf Herabsetzung auf einen angemessenen Betrag stellt allerdings laut BGH kein Verlangen in diesem Sinne dar, da die Vereinbarungen in der GO unverändert weitergelten sollen.

Im hier entschiedenen Fall war das Ausbaurecht zugunsten einer bestehenden Wohnungseigentumseinheit eingeräumt worden. Offenbar stand auch die Dachausbaureserve bereits im Sondereigentum und war nach ihrer Zweckbestimmung zu Wohnzwecken freigegeben. Da über 1000 m² von den Baumaßnahmen betroffen waren, ist anzunehmen, dass die neu geschaffenen Dachgeschosse nachträglich unterteilt werden sollen. Die Unterteilung kann der Sondereigentümer grundsätzlich allein und ohne weitere Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer vornehmen und im Grundbuch vollziehen. Anders kann es sich verhalten, wenn die Ausbaureserve im gemeinschaftlichen Eigentum steht, beispielsweise kombiniert mit einem Sondernutzungsrecht. Hier kann die Umwandlung in Sondereigentum nicht durch einen Änderungsvorbehalt in der Gemeinschaftsordnung vorweggenommen werden, da es um die sachenrechtlichen Grundlagen geht.

Fazit für die Gemeinschaft

Der Anspruch auf eine in der GO vereinbarte Strafzahlung steht der GdWE zu. Das entspricht der Gesetzeslage und war in der GO nicht anders geregelt. Hier im Fall entstand der Anspruch mit Ablauf von 15 Monaten nach Baubeginn. Das Amtsgericht Schöneberg entschied mit Urteil vom 02.08.2023, sodass zu diesem Zeitpunkt die Bauzeitüberschreitung in etwa 15 Monate umfasste.

Mit dem Urteil äußert sich der BGH erstmals zu Strafzahlungsvereinbarungen in der GO. Noch keine höchstrichterliche Klärung gibt es zur Frage der Zulässigkeit und Wirksamkeit von Kontrahierungszwangsvereinbarungen über Verträge, die die GdWE ab ihrer Entstehung auf Geheiß des teilenden Eigentümers abschließen oder übernehmen muss.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W+R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Anerkenntnis einer (verfristeten) Beschlussklage

Erkennt die beklagte Partei den gegen sie eingeklagten Anspruch ganz oder teilweise an, so ergeht insoweit ein Anerkenntnisurteil. Dies gilt auch bei Beschlussklagen, also Beschlussanfechtungen und Beschlussersetzungen gegen die GdWE. Als Prozesshandlung ist ein Anerkenntnis auch dann wirksam, wenn es schlauer gewesen wäre, nicht anzuerkennen.

Mit Urteil vom 04.12.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 71/25 entschied das Landgericht Frankfurt am Main über ein Anerkenntnis bei einer Beschlussanfechtungsklage. Der Fall betraf eine verwalterlose Zweiergemeinschaft. Gleichwohl können einige Grundaussagen der Entscheidung auf eine Gemeinschaft mit Verwalter übertragen werden.

Der Fall

Eine GdWE besteht lediglich aus zwei Wohnungseigentümern. Ein Verwalter ist nicht bestellt. Wohnungseigentümer 1 erhob gegen die GdWE eine Beschlussanfechtungsklage, die zunächst irrtümlich dem Ex-Verwalter zugestellt wurde. Einige Zeit später wurde die Klage dem Wohnungseigentümer 2 zugestellt, der die Anfechtung in der mündlichen Verhandlung anerkannte. Anschließend legte Wohnungseigentümer 2 für die GdWE Berufung ein und versuchte, das Anerkenntnis aus der Welt zu schaffen. Dies blieb ohne Erfolg.

Die Entscheidung

Nach Ansicht des Berufungsgerichts war das Anerkenntnisurteil wirksam und konnte nicht widerrufen werden. Da die GdWE nicht von beiden Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vertreten werden durfte, um zu verhindern, dass Wohnungseigentümer 1 zugleich auf der anderen Seite des Prozessrechtsverhältnisses auftaucht, waren Zustellung und Anerkenntnis seitens Wohnungseigentümer 2 wirksam. Darauf, ob die Anfechtungsfrist eingehalten wurde, kam es nicht an.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Verklagt ein Wohnungseigentümer seine GdWE, die keinen Verwalter hat, sind in der Klage alle übrigen Wohnungseigentümer (ohne ihn) als gemeinschaftliche Vertreter anzugeben. Einen Ersatzzustellungsvertreter können Wohnungseigentümer nicht mehr bestellen. Auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer scheiden als gesetzliche Vertreter aus, weil ein Fall von § 9b Abs. 2 WEG nicht gegeben ist.

Obwohl Wohnungseigentümer 1 infolge des Anerkenntnisses obsiegt, hat er die Prozesskosten anteilig mitzutragen. Dies folgt aus seiner Mitgliedschaft auf Beklagtenseite.

Fazit für die Gemeinschaft

Für die Berufungsinstanz musste die GdWE, vertreten durch Wohnungseigentümer 2, wegen des Anwaltszwangs einen Rechtsanwalt beauftragen. Der Anwaltsvertrag ist wirksam, weil die GdWE insoweit von ihm vertreten wurde. Das Anwaltshonorar hat der obsiegende Wohnungseigentümer 1 anteilig mitzutragen.

Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, sich gegen eine Beschlussanfechtungsklage zu verteidigen und einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Vertretung zu beauftragen. Anderes gilt ausnahmsweise, wenn von vornherein offenkundig ist, dass die Rechtsverteidigung keine Aussicht auf Erfolg hat. Dies zu beurteilen, ist eine den Rechtsanwälten vorbehaltene Rechtsdienstleistung. Beurteilungsmaßstab ist, ob die klagende Partei innerhalb der Klagebegründungsfrist alle in Betracht kommenden Anfechtungsgründe schlüssig vorgetragen hat, bei formellen Beschlussmängeln einschließlich der Kausalität. Ähnliche, tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten zeigen sich bei einer verspäteten Klagzustellung.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Nutzungsentschädigung für sanierungs- und rechtsverfolgungsbedingt jahrelang gesperrte Dachterrasse

Hat ein Wohnungseigentümer eine gemeinschaftliche Instandsetzungsmaßnahme zu dulden, deren Dauer über das zumutbare Maß hinausgeht und seine Dachterrasse unbenutzbar macht, kann er von der GdWE angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Es gibt einen verschuldensunabhängigen Ersatzanspruch („Aufopferungsanspruch“). Ein Fall aus einer Wohnanlage in Kassel zeigt, dass mehrere tausend Euro zusammenkommen können.

Mit Urteil vom 25.10.2025 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 26/24 hat das Landgericht Frankfurt am Main einem Eigentümer, der über vier Jahre seine Dachterrasse nicht nutzen konnte, eine Nutzungsentschädigung zugesprochen. Gefordert hatte der Kläger 500,00 EUR monatlich für den Nutzungsentzug an Dachterrasse und zwei Balkonen (26.500,00 EUR). Zugesprochen wurden ihm 6.542,98 EUR für die Dachterrasse. Für die Balkone gab es keine Entschädigung.

Der Fall

Dem Kläger gehört eine Penthouse-Wohnung in der verklagten GdWE in Kassel. Die 205m² große Wohnung verfügt über eine 90,61m² große Dachterrasse sowie einen Nord- und einen Ostbalkon. Der Kläger leidet an einer schweren Muskelerkrankung ist zeitweise auf den Rollstuhl angewiesen. Der Kläger beschreibt die Dachterrasse und die Balkone seiner Wohnung als lebensnotwendigen Bestandteil seiner Lebensqualität und Lebensführung. Im Jahr 2016 beschloss die GdWE die Sanierung von Dachterrassen- und Balkonflächen des Gebäudes. Die Arbeiten begannen und gerieten im Sommer 2017 vor der Abnahme wegen Streitigkeiten mit dem Bauunternehmer über die Mangelfreiheit ins Stocken und kamen bis ins Jahr 2022 hinein zum Erliegen. Der Kläger konnte Dachterrasse und Balkone nicht nutzen und verlangt für 53 Monate jeweils 500,00 EUR Nutzungersatz, namentlich für den Zeitraum Januar 2018 bis April 2022 (26.500,00 EUR). Das Amtsgericht Kassel wies seine Klage ab. Das Landgericht Frankfurt/Main sprach ihm 6.542,98 EUR zu, berechnet nach dem Mietenspiegel (fiktive Miete) zu 9,96 EUR/m² x 90,61m² x 25% (1/4 der Terrassenfläche) = 225,62 EUR monatlich für April bis Oktober per anno.

Die Entscheidung

Einen Schadensersatzanspruch verneint das Berufungsgericht, da die GdWE nach dem Vortrag keine Pflicht verletzt und sich nicht schuldhaft verhalten habe. Insbesondere sei der Bauunternehmer kein Erfüllungsgehilfe. Einschlägig sei aber die verschuldensunabhängige Haftung der GdWE für den sanierungsbedingten Nutzungsausfall. Die Nichtnutzbarkeit der Dachterrasse sei ein ersatzfähiger Vermögensschaden, die Nichtnutzbarkeit der beiden Balkone hingegen nicht. Denn nur die Dachterrasse sei nach Lage, Größe und konkreter Nutzung durch den Kläger als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums anzusehen. Nach den am

Belegenheitsort der GdWE herrschenden Klimabedingungen sei eine Nutzbarkeit üblicherweise von April bis Oktober gegeben, also 7 Monaten jährlich.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Ein Entschädigungsanspruch kommt für selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer gleichermaßen zum Tragen. Bei Selbstnutzern wird ein fiktiver Mietausfall bzw. eine fiktive Mietminderung zugrunde gelegt, auf Basis – soweit vorhanden – eines Mietenspiegels oder ansonsten auf Grundlage einer gutachterlichen Prüfung oder Schätzung. Voraussetzung ist, dass es sich bei dem nicht nutzbaren Teil oder Bereich der Wohnung um einen wesentlichen Nutzungsbereich handelt. Dies war bei der Dachterrasse der Fall, bei den beiden nach Norden und Osten ausgerichteten kleinen Balkone nicht.

Die Rechtsfolgen nach alter und neuer Rechtslage sind unterschiedlich. Nach dem Gesetzeswortlaut von § 14 Abs. 3 WEG kann der duldungspflichtige und über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigte Eigentümer keinen (verschuldensunabhängigen) Schadensersatz mehr verlangen, sondern nur noch eine Geldentschädigung. Jedenfalls nach dem Wortlaut des Gesetzes scheint also eine Naturalrestitution z.B. durch Wiederherstellung des vorherigen Zustandes, auszuschließen.

Liegt die Zuständigkeit für die ordnungsmäßige Erhaltung für Dachterrassen, Terrassen, Balkone etc. nach dem Gesetz (etwa sondereigentumsfähige Nutzbeläge) oder entsprechenden Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung beim jeweiligen Sondereigentümer, kann dieser keine Nutzungsentschädigung beanspruchen, weil es einem duldungspflichtigen Eingriff seitens der WEG fehlt.

Fazit für die Gemeinschaft

Nutzungsentschädigungen, die aus der Gemeinschaftskasse zu leisten sind, gehören zu den Kosten der Verwaltung. Es handelt sich um Folgen und Kosten der Sanierung, sodass eine Bezahlung aus der Erhaltungsrücklage grundsätzlich in Betracht kommt und ordnungsmäßig ist. Sind alle Wohnungen gleichermaßen von derselben Maßnahme betroffen, kann es sich bei den wechselseitigen Entschädigungsansprüchen wirtschaftlich um ein „Nullsummenspiel“ handeln. Beschlüsse, die eine einheitliche Entschädigung vorsehen, können ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. In der Regel ist es sinnvoll, angesichts unterschiedlicher Nutzungsausfälle und/oder verschiedener Miethöhen und Mietkürzungen bei einem Beschluss über die freiwillige Zahlung von Entschädigungen aus der Gemeinschaftskasse den Vorbehalt in den Beschlussantrag aufzunehmen, dass jedem Wohnungseigentümer freigestellt bleibt, einen etwaigen höheren Anspruch ggf. gerichtlich klären zu lassen. Bei der Ermittlung der Entschädigungshöhe sind nicht tatsächliche Mietausfälle oder Mietminderungen bzw. Kürzungen maßgeblich, sondern berechnete Kürzungen bzw. Beträge.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Der vorliegende Fall war zum Teil nach der alten Gesetzeslage (§ 14 Nr. 4 WEG a.F.) und zum Teil nach der neuen Gesetzeslage (§ 14 Abs. 3 WEG) zu beurteilen. Stichtag war der 01.12.2020. Von Januar 2018 bis einschließlich November 2020 wendete das Gericht daher altes Recht und für die Zeit danach bis einschließlich April 2020 den neuen Aufopferungsanspruch an. Da Geld gefordert wurde, machte dies keinen Unterschied. Anwendungsbereich und Rechtsfolgen des neuen § 14 Abs. 3 WEG sind umstritten. Eine Äußerung des BGH gibt es bislang nicht. Dennoch hat das Berufungsgericht die Revision nicht zulassen müssen, weil die Bemessung der Entschädigungshöhe keine grundsätzliche Bedeutung hatte.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W'l-R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

BGH stärkt Schutz vor Diskriminierung bei der Wohnungssuche

Der Bundesgerichtshof hat mit einem aktuellen Urteil klargestellt, dass Diskriminierung bei der Wohnungssuche auch dann entschädigungspflichtig ist, wenn sie durch einen Makler erfolgt. Wer wegen seiner ethnischen Herkunft bei der Vergabe von Besichtigungsterminen

benachteiligt wird, kann nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) Schadensersatz verlangen (BGH, Az. I ZR 129/25).

Ausgangspunkt des Verfahrens war der Fall einer in Deutschland geborenen Lehrerin, die auf Anfragen mit ihrem tatsächlichen Namen wiederholt Absagen erhielt. Erst als sie identische Anfragen unter einem deutsch klingenden Namen stellte, wurden ihr Besichtigungstermine angeboten. Diese sogenannten Testanfragen nutzte sie, um eine systematische Benachteiligung nachzuweisen, und klagte auf Entschädigung.

Der BGH urteilte nun abschließend, dass solche Testings ein zulässiges Beweismittel für eine Diskriminierung darstellen. Zudem stellte das Gericht klar, dass auch Immobilienmakler unmittelbar nach dem AGG haften können. Makler seien ein zentrales „Nadelöhr“ im Auswahlprozess, da sie regelmäßig darüber entscheiden, ob Wohnungssuchende überhaupt eine Chance auf eine Besichtigung erhalten. Das Diskriminierungsverbot greife daher nicht nur im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, sondern ebenso zwischen Mietinteressenten und Maklern.

Im konkreten Fall sprach der BGH der Klägerin gar eine Entschädigung in Höhe von 3.000 Euro zu und bestätigte damit die Entscheidungen der Vorinstanzen. Das Urteil sendet ein deutliches Signal: Auswahlentscheidungen dürfen nicht an Namen, Herkunft oder anderen durch das AGG geschützten Merkmalen anknüpfen.

Für die Praxis bedeutet das Urteil mehr Rechtssicherheit, aber auch höhere Anforderungen an Maklerunternehmen. Eine saubere Dokumentation von Anfragen und Besichtigungen sowie klar definierte, diskriminierungsfreie Kriterien werden künftig noch wichtiger, um rechtliche Risiken zu vermeiden und den Anforderungen des AGG gerecht zu werden.

**BGH: Gewinnerzielung durch Untervermietung rechtfertigt Kündigung
Mieter dürfen ihre Wohnung zwar unter bestimmten Voraussetzungen untervermieten, daraus jedoch kein Geschäftsmodell machen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 28. Januar 2026 klargestellt (BGH, Az. VIII ZR 228/23). Wer eine Wohnung mit Gewinnerzielungsabsicht untervermietet, riskiert demnach die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.**

Im entschiedenen Fall hatte ein Berliner Mieter seine Zweizimmerwohnung während eines Auslandsaufenthalts untervermietet. Statt der eigenen Nettokaltmiete von 460 Euro verlangte er von zwei Untermietern zusammen monatlich 962 Euro. Die Vermieterin kündigte daraufhin wegen unerlaubter Untervermietung und erhob Räumungsklage. Der BGH bestätigte nun das zuvor ergangene Räumungsurteil des Landgerichts Berlin vom 27. September 2023.

Zur Begründung stellte der BGH klar, dass ein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung nur besteht, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches liege vor, wenn sich die Lebensumstände wesentlich ändern und die Untervermietung dazu diene, die Wohnung zu erhalten oder finanzielle Belastungen abzufedern. Nicht umfasst sei dagegen eine Gewinnerzielung. Einnahmen, die über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehen, stellten kein berechtigtes Interesse dar.

Offen ließ der BGH, ob bei der Bewertung der Gewinnerzielung ein Möblierungszuschlag zu berücksichtigen ist. Ebenso äußerte sich das Gericht nicht dazu, ob mit der Untervermietung die Berliner Mietpreisbremse umgangen werden sollte. Die ausführliche Urteilsbegründung steht derzeit noch aus.