

**Top-Themen aus der  
Verwalter-Hotline**

**RAin Annett Engel-  
Lindner**

## Themenschwerpunkte der Beratung

- **Online-Eigentümerversammlungen und Steckersolargeräte:** Die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für virtuelle Eigentümerversammlungen und die Installation von Steckersolargeräten (Balkonkraftwerken)
- **WEG-Verwalterzertifizierung und Weiterbildungspflichten:** Fragen zu den gesetzlichen Anforderungen und Qualifikationsnachweisen.
- **Gebäudeenergiegesetz (GEG):** Unsicherheiten bezüglich der gesetzlichen Vorgaben und deren praktische Umsetzung ([Vortrag 06.06.2025-Henner Schmidt-Stage III](#))
- **Praxisfragen:** Neben der Verwalterbestellung und der Kostenverteilung bei baulichen Maßnahmen in der GdWE betrafen viele Anfragen auch die Schadensliquidation im Sondereigentum, die Erstellung von Mietverträgen sowie Betriebskostenabrechnungen.
- Zusätzlich wurden Dauerbrenner wie **Schönheitsreparaturklauseln, die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie energetische Sanierungsmaßnahmen** häufig thematisiert.
- **Vertragsformulare und Musterbeschlüsse:** Nachfrage nach vorgefertigten Vertragsformularen, insbesondere Verwalterverträgen und Musterbeschlüssen. Diese werden vom IVD regelmäßig aktualisiert und an die Bedürfnisse der Mitglieder angepasst

### Stimmrechtsausschluss bei hybrider Eigentümerversammlung

#### Fall:

In einer von der Hausverwaltung betreuten Wohnungseigentümergeinschaft wurde in der Eigentümerversammlung vom 28.11.2023 der Beschluss gefasst, zukünftige Versammlungen in hybrider Form durchzuführen. Unter Punkt 6 dieses Beschlusses wurde geregelt, dass Eigentümer bei Online-Teilnahme zwar ein Rede- und Fragerecht haben, ihr Stimmrecht jedoch nicht elektronisch ausüben dürfen. Ihnen stehe insoweit frei, sich vertreten lassen zu können.

#### Rechtliches Problem:

Es stellt sich die Frage, ob der Ausschluss des Stimmrechts bei einer Online-Teilnahme mit § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) vereinbar ist, wonach die Wohnungseigentümer grundsätzlich auch im Wege elektronischer Kommunikation an Versammlungen teilnehmen und Beschlüsse fassen können.

#### Antwort:

**Grundsatz:** keine Einschränkung oder Ausschluss des Stimmrechtes bei Präsenzversammlungen (Ausnahmen möglich). Dies gilt auch für die reine Online-Versammlung (Rechte vergleichbar mit einer Präsenzversammlung).

## Weiterbildungspflicht-Verwalter: Betriebsinterne Weiterbildungsangebote

### Frage:

Kann ein Hausverwaltungsunternehmen auch selbst Fortbildungsbescheinigungen für die Mitarbeiter ausstellen, wenn Inhalte besuchter Seminare hausintern in einem eigenen Büro-Seminar weitergegeben werden? Könnte es auch ausreichen, wenn ein fremdes Seminar-Dokument weitergeleitet wird und der Erhalt durch den Empfänger bestätigt wird?

### Antwort:

Grundsätzlich ist es möglich, hausinterne Seminare für die gesetzliche Fortbildungspflicht anzurechnen, da eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung der Anbieter nicht vorgeschrieben ist. Wichtig ist, dass der Anbieter der Weiterbildung – in diesem Fall die Hausverwaltung – sicherstellt, dass bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllt sind. Die Maßnahme muss gut geplant und systematisch organisiert sein. Auch eine gute Qualifikation der Dozenten ist zu gewährleisten. Die genauen Anforderungen sind in Anlage 2 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) festgelegt. Die bloße Übersendung eines Fremddokumentes dürfte die Anforderungen der MaBV nicht erfüllen. Wenn die Informationen aus dem Dokument in eine eigene Weiterbildungsmaßnahme implementiert werden, wäre dies etwas Anderes.

## Top-Themen aus der Verwalter-Hotline - Absenkungsbeschluss

*Unter einem Absenkungsbeschluss versteht man einen **Beschluss**, mit dem für einen konkreten Einzelfall die Möglichkeit geschaffen wird, einen Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen.*

### Frage:

**Kann vom Verwalter verlangt werden, folgenden Beschlussantrag zur Abstimmung zu bringen?  
„Die WEG möge beschließen, dass Beschlüsse per Umlaufverfahren grundsätzlich möglich sind.“**

### Antwort:

Ein sogenannter „Absenkungsbeschluss“ muss grundsätzlich einen konkreten Gegenstand betreffen (beispielsweise den Beschluss der Jahresabrechnung 2024). Es besteht keine Beschlusskompetenz, allgemein zu bestimmen, dass künftig sämtliche Beschlüsse ausschließlich im Umlaufverfahren und außerhalb der Versammlung mit Mehrheit der Stimmen gefasst werden sollen. Ein solcher Beschluss wäre nichtig und aufgrund seiner Nichtigkeit nicht auszuführen – er ist schlichtweg nicht verbindlich. Im Falle von Streitigkeiten kann die Nichtigkeit auch gerichtlich festgestellt werden.

*§ 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG*

*Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.*

**Fall:**

**Ein Wohnungseigentümer stellt den Antrag auf Installation eines Balkonkraftwerkes. Ist es der GdWE erlaubt bei den Regeln für Balkonkraftwerke eine Größe der Module vorzugeben?**

**Antwort:**

Ja dies ist grundsätzlich möglich.

Dies gilt nicht nur für GdWE, sondern auch im Mietverhältnis.

Alternative Formulierungshilfen (IVD-Musterbeschlusssammlung):

Vorgaben zu Größe, Farbgebung, Montageort, Montageart(bündig), Befestigungsart und Nachweiserbringung, Kostenregelung (Bau, Erhaltung, Rückbau).

## Gültigkeit des Verwaltervertrags nach der WEG-Reform

### Frage:

**Kann der Verwaltervertrag, der im Jahr 2022 und somit nach der WEG-Reform noch mit alten Formularen abgeschlossen wurde, nach altem Recht weiterhin als gültig angesehen werden, wenn darin die vorzeitige Kündigung noch eingeschränkt ist? Oder kann die Wohnungseigentümergeinschaft den Vertrag gemäß dem neuen WEG-Recht kündigen?**

### Antwort:

Der Vertrag behält grundsätzlich seine Gültigkeit, auch wenn alte Formulare verwendet wurden. Die Kündigung des Verwaltervertrages richtet sich in der Regel nach den vertraglichen Bestimmungen. Es existieren keine neuen Regelungen, die speziell die Kündigung des Verwaltervertrages betreffen. Lediglich die Möglichkeit der Abberufung wurde gesetzlich neu geregelt (2020), sodass der Verwaltervertrag spätestens nach sechs Monaten automatisch endet. Eine frühere Kündigung bleibt jedoch möglich, sofern der Vertrag entsprechende Regelungen enthält. Die gesetzliche Abberufungsmöglichkeit besteht unabhängig von den vertraglichen Regelungen und geht diesen im Zweifel vor.

**Frage:**

**Haftet der Erwerber einer Wohnung in der GdWE für offene Hausgeldnachzahlungen aus den Jahren 2022 und 2023, wenn der Nutzen- und Lastenübergang im Jahre 2025 erfolgte? Der frühere Eigentümer hatte keine Vorauszahlungen geleistet hat.**

**Antwort:**

Bei rückständigen Vorauszahlungen des Voreigentümers haftet der Erwerber nur für die sogenannte „Abrechnungsspitze“, die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten und den Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan, sofern im Grundbuch nicht ausnahmsweise eine Haftungsklausel zulasten des Erwerbers eingetragen wurde. Diese Haftung gilt auch bei einem Eigentümerwechsel während des Jahres. Der Voreigentümer haftet weiterhin für die Hausgeldrückstände gemäß Wirtschaftsplan, aber nicht für die Abrechnungsspitze.

## Verwalterzustimmung zu Verkauf

### Frage:

**Darf der Verwalter bei einem Objektverkauf nach der Übermittlung der Käuferdaten (Name, Anschrift, Geburtsdatum) durch den Notar eine Bonitätsabfrage durchführen? Ist der Verwalter verpflichtet, die notwendigen Daten direkt beim Käufer anzufragen?**

### Antwort:

Der Verwalter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, selbst Informationen über den Erwerber einzuholen. Vielmehr muss der veräußernde Wohnungseigentümer diese bereitstellen. Der Verwalter kann jedoch aussagekräftige Einkommensnachweise und eine allgemeine Schufa-Auskunft vom Eigentümer verlangen, insbesondere bei absehbaren hohen Sanierungskosten. Verzögerungen oder eine Verweigerung der Zustimmung können zu Schadensersatzansprüchen führen. Daher sollte zügig gehandelt werden. Wegen der Bestimmungen der [Datenschutzgrundverordnung \(DSGVO\)](#) dürfte allerdings insoweit nur eine allgemein gehaltene Schufa-Auskunft zulässig sein.

**Fall:**

**In einer Wohnung einer WEG ist über den undichten Balkon der darüber liegenden Wohnung Regenwasser gelaufen und hat neben den Wänden/Tapeten auch 2 Schränke des Sondereigentümers beschädigt. Sowohl die Wohngebäudeversicherung als auch die Haftpflichtversicherung des betroffenen Eigentümers lehnen die Schadensliquidierung ab. Wer muss für die Kosten aufkommen?**

**Antwort:**

Wenn der Schaden durch den undichten Balkon der darüber liegenden Wohnung verursacht wurde, könnte der Eigentümer dieser Wohnung für den Schaden verantwortlich sein, wenn der undichte Balkon als Teil seines Sondereigentums nicht ordnungsgemäß gewartet wurde. Im Regelfall stellen jedoch die Abdichtungen des Gebäudes Gemeinschaftseigentum dar, so auch die Balkon- und Terrassenabdichtung. Damit wäre grundsätzlich die Gemeinschaft in der Haftung, wenn ihr ein Verschulden nachgewiesen werden kann, etwa durch unzureichende Instandhaltung oder fehlende Schadensbeseitigung bei positiver Kenntnis. Sollte der Schaden erstmalig aufgetreten sein, kann im Regelfall kein Verschulden angenommen werden. In diesem Fall muss der Sondereigentümer den Schaden selbst auf eigene Kosten liquidieren.

### Fall:

**Ist eine Person, für welche der Nießbrauch an einer Wohnung im Grundbuch eingetragen ist, berechtigt, an der Rechnungsprüfung oder der Versammlung einer Eigentümergemeinschaft teilzunehmen?**

### Antwort:

Dem Nießbraucher stehen grundsätzlich nicht die Rechte eines Eigentümers zu. Das Recht zur Rechnungsprüfung (sofern hier das Belegeinsichtsrecht innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gemeint ist) steht ausschließlich dem Eigentümer zu. Der Nießbraucher könnte jedoch vom Eigentümer zur „Rechnungsprüfung“ bevollmächtigt werden, sofern dies nicht vertraglich (TE,GO) ausgeschlossen ist. Die Eintragung des Nießbrauchs im Grundbuch ermächtigt den Nießbraucher jedoch nicht automatisch zur Belegeinsicht oder zur Teilnahme an der Rechnungsprüfung.

Gleiches gilt auch für die Teilnahme an der Eigentümerversammlung. Das Stimmrecht steht nur dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu. Die Stimmrechtsvertretung richtet sich nach den Regelungen in der TE/GO.

### **Frage:**

In einer WEG kommt es wiederholt zu Problemen mit Rohrbrüchen im Badbereich. Die Rohre sollen nun vollständig saniert und im selben Zuge eine Umgestaltung der Bäder durchgeführt werden. Die Eigentümer beabsichtigen, zu diesem Zweck das Hausgeld zu erhöhen, um eine separate Rücklage zu bilden, aus dem auch die Kosten für die Badumgestaltung der jeweiligen Eigentümer erstattet werden könnten.

Kann dieses Vorhaben durch einen Beschluss der Gemeinschaft legitimiert werden?

### **Antwort:**

Es erscheint sinnvoll, die vollständige Rohrsanierung zu planen. Je nachdem, was konkret umgesetzt werden soll, handelt es sich um eine Instandsetzungsmaßnahme (mit der Kostenfolge für alle Eigentümer) oder um eine bauliche Veränderung (Kostenfolge u.U. nur einzelne Eigentümer).

Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums können die Eigentümer grundsätzlich auch unabhängig von der allgemeinen Erhaltungsrücklage eine gesonderte Rücklage bilden, die dann für bestimmte Projekte verwendet werden kann. Hierfür ist ein einfacher Mehrheitsbeschluss der Eigentümer ausreichend.

Aber! Weder die Erhaltungsrücklage, noch die Hausgelder sind zur Verwendung für das Sondereigentum vorgesehen! Den Eigentümern bleibt es unbenommen, private Rücklagen entweder einzeln oder separat anzulegen. Damit hat der Verwalter des GE grundsätzlich nichts zu tun.

## Betriebskostenabrechnung-Ausschlussfrist

### Fall:

Ein Mieter moniert im Jahre 2025 bei den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2021 und 2022 einen fehlerhaften Verteilungsschlüssel. Er lebte immer alleine in der Wohnung, in den Abrechnungen wurden hingegen 2 Personen berechnet. Hat der Mieter jetzt noch einen Anspruch auf Korrektur der vergangenen Abrechnungen?

### Antwort:

Nein: Grundsätzlich steht dem Mieter ein Widerspruchsrecht gegen die Betriebskostenabrechnung zu. Dieser Widerspruch muss innerhalb eines Monats nach Zustellung der Abrechnung, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres, geltend gemacht und begründet werden. Da der Mieter in diesem Fall offenbar keine fristgerechte Einwendung erhoben hat, dürfte das Widerspruchsrecht mittlerweile abgelaufen sein. Folglich besteht keine Möglichkeit mehr, eine Korrektur oder Erstattung der Abrechnungen vorzunehmen.

## Nachträgliche Änderung der Betriebskostenabrechnung

### Frage:

**Kann eine am 29. November 2024 eingegangene Rechnung für Hausmeisterservice und Winterdienst für den Abrechnungszeitraum 2023 nachträglich bei den Mietern geltend gemacht werden, obwohl die Betriebskostenabrechnungen für 2023 und 2024 bereits erstellt wurden?**

### Antwort:

Der Vermieter darf einzelne Betriebskosten auch noch nachträglich durch eine Änderung der bereits erteilten Abrechnung auf den Mieter umlegen, wenn dem Vermieter diese Kosten unverschuldet erst nach Ablauf der Ausschlussfrist bekannt werden. Denn der Vermieter braucht nicht auf Kosten sitzen zu bleiben, von denen er erst später unverschuldet erfährt. Hier wird die nachträgliche Geltendmachung trotz Ablauf der Ausschlussfrist noch möglich sein. Typische Fälle, in denen der Vermieter noch einzelne Betriebskosten auf den Mieter nachträglich umlegen kann, sind beispielsweise Gebührenbescheide über Abwasser oder Müllentsorgung, Grundsteuerbescheide (Bundesgerichtshof, Urteil vom 12.12.2012, Az.: VIII ZR 264/12) und Rechnungen der Versorger. Auf den organisatorischen Betriebsablauf eines Dienstleisters hat der Verwalter oder Vermieter keinen Einfluss. Hier wird allenfalls eine einfache Nachfrage seitens des Verwalters geschuldet sein.

## Fehlerhafte Jahresabrechnung und Betriebskostenabrechnung

### Fall:

Wie ist zu verfahren, wenn nach Beschluss der Jahresabrechnung 2024 auffällt, dass das Abrechnungsunternehmen bei der Heizkostenabrechnung einen zu niedrigen Anfangsstand angesetzt hat? Die Korrektur reduziert die Einheiten und verschiebt rund 400 € auf die restlichen Eigentümer. Wie sollte dies auch im Hinblick auf Mietverhältnisse behandelt werden?

### Antwort:

Zu beachten ist zunächst, dass die Jahresabrechnung (JA) und die Betriebskostenabrechnung (BKA) voneinander unabhängig sind. In der WEG kann eine Korrektur der JA erfolgen, erfordert jedoch die Aufhebung des alten und Fassung eines neuen Beschlusses.

Im Mietverhältnis ist eine nachträgliche Korrektur nur innerhalb der Jahresfrist oder bei unverschuldeter Verspätung möglich (Steuerbescheid, Abwasserbescheid, Heizkostenabrechnung). Ob hier ausschließlich das Abrechnungsunternehmens oder eventuell auch der Verwalter haftet, lässt sich nur im Einzelfall entscheiden. Die betroffenen Eigentümer könnten versuchen, das Abrechnungsunternehmen auf den Differenzbetrag in Anspruch zu nehmen.

### **Fall:**

Der Mieter hat Wohnung und Garage in einem einheitlichen Mietvertrag gemietet. Nun erhöht die Vermieterin zum 01.06.2025 nur die Garagenmiete von 100 € auf 140 €, mit Verweis auf gestiegene Marktpreise. Ist diese isolierte Mieterhöhung wirksam?

### **Antwort:**

Bei gemischten Mietverträgen (Wohnung und Garage zusammen vermietet) ist eine separate Mieterhöhung für die Garage nicht zulässig, wenn sie im Mietvertrag als Teil der Gesamtmiete ausgewiesen ist. Die Mieterhöhung für die Garage erfolgt zusammen mit der Wohnung, und es wird die ortsübliche Vergleichsmiete für die Gesamtmiete (Wohnung und Garage) herangezogen.

### Einbauküche als Leihgabe im Mietvertrag

#### Frage:

**Kann eine Einbauküche im Mietvertrag als Leihgabe vereinbart werden, dergestalt, dass der Mieter verpflichtet wird, die Instandhaltung der Küche auf eigene Kosten zu übernehmen?**

#### Antwort:

Eine solche Vereinbarung wäre nur dann wirksam, wenn sie einvernehmlich und „auf Augenhöhe“ zwischen Mieter und Vermieter getroffen wurde. Eine einseitige Regelung des Vermieters, die dem Mieter die Reparatur- und Ersatzbeschaffungskosten für eine lediglich zur Nutzung überlassene Küche auferlegt, stellt in der Regel eine unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 305 Abs. 1 BGB dar. Eine wirksame Individualvereinbarung wäre nur dann gegeben, wenn der Mieter die Möglichkeit hatte, alternative Regelungen zu verhandeln. Fehlt diese Möglichkeit, benachteiligt die Klausel den Mieter, da der Vermieter gemäß Mietrecht grundsätzlich für die Instandhaltungskosten verantwortlich ist. Infolgedessen ist die Vereinbarung in der Regel unwirksam, und die Instandhaltungspflichten verbleiben beim Vermieter.

### **Fall:**

In einem Mietverhältnis wurde beim Einzug kein Übergabeprotokoll erstellt. Beim Auszug wurden Mängel, etwa lackierte und fleckige Türen, im Abnahmeprotokoll dokumentiert und vom Mieter unterzeichnet. Der Mieter erklärt, die Mängel hätten bereits bei Einzug bestanden, der Vermieter bestreitet dies. Wer trägt in diesem Fall die Beweislast für den Zustand bei Einzug und wer ist für die Kosten der Instandsetzung verantwortlich?

### **Antwort:**

Grundsätzlich trägt auch im Mietrecht diejenige Partei die Beweislast, die sich auf einen bestimmten Sachverhalt beruft. Macht der Vermieter einen Schaden geltend, muss er nachweisen, dass dieser bei Übergabe der Wohnung noch nicht vorhanden war. Umgekehrt muss der Mieter belegen, dass ein festgestellter Mangel bereits bei Einzug bestand.

Ein solcher Nachweis gelingt in der Regel nur durch ein ordnungsgemäß geführtes Übergabeprotokoll. Liegt ein solches nicht vor, dürfte es für den Vermieter schwierig sein, den einwandfreien Zustand der Türen bei Einzug zu beweisen. Ohne weiteren Beleg, etwa durch Zeugen oder Fotos, ist daher davon auszugehen, dass der Vermieter die Kosten für die Neulackierung selbst tragen muss.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Ihre Fragen an die Verwalterhotline**

