

WEG-Nachmittagss(ch)nack

20. November 2025

**Schwer Verdauliches und
leichte Kost aus der WEG-Küche.**

RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt | RA Carsten Küttner | RiAG Barry Sankol

- I. Vergleichsangebote**
- II. Versammlungszeit**
- III. Einladung zur Versammlung**
- IV. Umlaufbeschlüsse**
- V. Verwaltervergütung**
- VI. Erhaltungslast der Sondereigentümer**

Das Menü des Tages

BGH, Urteil vom 18.07.2025 – V ZR 76/24

Bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts oder eines Sachverständigen müssen keine Alternativangebote anderer „Anbieter“ vorliegen.

AG Hamburg, Urteil vom 11.06.2025 - 9 C 448/24

Ein „apodiktisches Erfordernis“ zur Einholung von min. drei Vergleichsangeboten bei Handwerksunternehmen existiert nicht!

„Bissfester“ Umgang mit Vergleichsangeboten ...

Praxistipp: Was ist für die Verwaltung bei Handwerkern zu tun?

- Zumutbare Anzahl von (regionalen) Anbietern anfragen
- Dokumentation aller Anfragen und „Rückläufer“
- Information der Eigentümer:innen über die Ergebnisse
- Ggfs. Prüfung eines Angebotes durch Sonderfachleute

„Bissfester“ Umgang mit Vergleichsangeboten ...

Informationsbroschüre BMJ:

Der Zeitpunkt für die Wohnungseigentümer-versammlung muss angemessen, also zumutbar sein.

Grundsätzlich wird die Versammlung an einem Werktag **ab 15.00** Uhr für zumutbar gehalten.

- oder doch



Versammlungszeit – was und wann ist Unzeit?

- Regelungen im Verwaltervertrag (kein Einfluss auf Ordnungsmäßigkeit!)
- erzieherischer Druck auf GdWE
- Versammlungszeit abstimmen auf den Einzelfall
- Informationsveranstaltungen können auch früher stattfinden
- EV an einem Werktag ab 15:00 / 16:00 Uhr ist zumutbar
- Virtuelle / hybride EV nach Ansicht Küttner auch früher / vormittags

Einfach machen!

Versammlungszeit – wer hat an der Uhr gedreht?

- Einladung „vor der Frist“ ein Bumerang?
- Einberufungsfrist: „3 Wochen + 1 Tag“-Regel
- Einsendeschluss festlegen?
- Offene Einladung / Tagesordnung 24/7? Was kann KI heute schon?
- § 24 IV 1 WEG: „Die Einberufung erfolgt in Textform. (...)“
- das rechtliche Problem liegt im Zugangserfordernis
- Wohnungseigentümer können nach hM nicht wirksam gezwungen werden, elektronisch zu kommunizieren und sich z.B. im Verwalterportal anzumelden. Der gesellschaftliche und juristische Wandel benötigt Zeit, aber auch Geduld und Stehvermögen.

Einladung zur Versammlung – wann und wie?

Mehrheitlicher Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG)

- Pflicht zur Ankündigung einer (möglichen) Absenkung in der Einladung (§ 23 Abs. 2 WEG)?
- Ist der Absenkungsbeschluss für sich erfolgreich anfechtbar oder muss man den künftigen Umlaufbeschluss erst abwarten und (nur) diesen anfechten?
- Im Absenkungsbeschluss ist hinreichend deutlich zu machen (Bestimmtheit!), dass über den Beschlussgegenstand in einem nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufverfahren abgestimmt werden wird.
- Es ist nicht statthaft, Absenkungsbeschlüsse für eine unbestimmte Vielzahl von Beschlüssen zu einem Themenbereich zu fassen.

Mehrheitlicher Umlaufbeschluss

Mehrheitlicher Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG)

„Die Eigentümer beschließen, dass über ... (Bezeichnung des ‚einzelnen Gegenstandes‘) im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden wird. Der Verwalter soll das Verfahren drei Wochen nach Zugang und Weiterleitung der ... (Benennung der noch fehlenden Unterlage) durchführen. Die Stimmabgabe erfolgt durch E-Mail zu Händen des Verwalters binnen einer weiteren Frist von drei Wochen ab Zugang der Aufforderung zur Stimmabgabe. Das Beschlussergebnis ist nach Fristablauf umgehend (wenn vorhanden: im Verwalterportal) zu verkünden.“

Mehrheitlicher Umlaufbeschluss

BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2019 – V ZR 278/17

Eine Vergütung der Verwaltung nach dem „Baukastenprinzip“ (unterteilt in Grund- und Sonderhonorar) entspricht bei klaren und transparenten Regelungen ordnungsmäßiger Verwaltung.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 06.03.2024 - 539 C 5/23

Die Zahlung einer Sondervergütung für eine Baumaßnahme kann nicht beansprucht werden, wenn die Regelung intransparent ist.

Die Verwalter-Vergütung – mehr als nur Beilage!

- Zuständigkeit für Erhaltung gemeinschaftliches Eigentum („Erhaltungslast“) kann in GO auf Sondereigentümer übertragen werden, z.B. für Fenster oder Balkone im räumlichen Bereich der Wohnungen.
- Einmischung der GdWE gegen den Willen des Sondereigentümers führt nach hM zur Nichtigkeit des Beschlusses.
- Bald nicht mehr? Ein Fall aus Itzehoe liegt beim BGH.
- Nach hM Spießrutenlauf: Aufforderung, Leistungsklage, allenfalls Spielregeln (Planung, Gerüst)
- Auslegung GO: „Im Zweifel“ bleibt es laut BGH bei der gesetzlichen Ausgangsregelung, also Zuständigkeit und Beschlusskompetenz GdWE. Bei klaren + eindeutigen GO gibt es aber keine Zweifel
- § 16 II 2 WEG gibt Beschlusskompetenz nur für Kosten, nicht für Änderung/ abweichende Zuständigkeit. Nur Öffnungsklausel in GO könnte Beschlusskompetenz verleihen.
- Restkompetenz? Ansichziehen?

Erhaltungslast der Sondereigentümer

WEG-Nachmittagss(ch)nack

Wir schnacken, Sie snacken!

RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt | RA Carsten Küttner | RiAG Barry Sankol

Anmeldungen & Infos unter mittagsschnack@wir-breiholdt.de