

IMMO:VISIER

Recht & Risikoschutz

Ein Service der **ARCO Assekuranzmakler GmbH** in Zusammenarbeit mit **bns.Rechtsanwälte**

Liebe Leserinnen und Leser,

mit der heutigen Erstausgabe möchten wir Ihnen unseren neuen Newsletter speziell für Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften vorstellen. Dieses Informationsformat erscheint künftig regelmäßig und liefert Ihnen kompakt und praxisnah alle wesentlichen Entwicklungen aus Rechtsprechung und Gesetzgebung, die für die Verwaltung von Wohnungseigentum relevant sind.

Unser Newsletter richtet sich gezielt an professionelle WEG-Verwalter und behandelt unter anderem folgende Themenbereiche:

- Aktuelle rechtliche Entwicklungen im Wohnungseigentumsrecht
- Praxisrelevante Urteile und deren konkrete Auswirkungen auf die Verwaltung

Unser Ziel ist es, Ihnen einen schnellen und klar strukturierten Überblick über die wichtigsten Themen zu geben und gleichzeitig wertvolle Impulse für Ihre tägliche Arbeit zu bieten. Wir freuen uns darauf, Ihnen mit unserem Newsletter einen echten Mehrwert zu liefern. Anregungen zu Themen, die wir in künftigen Ausgaben aufgreifen sollten, nehmen wir gerne entgegen.

Viel Spaß bei der Lektüre!

Ihr **Wolfgang Schmitz** | bns.Rechtsanwälte



Wolfgang Schmitz
bns.Rechtsanwälte

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Hotline für Rechtsfragen:
0221 888 926-66

Unsere Themen, für Sie zusammengestellt:

Neues aus der Rechtsprechung – Praxisrelevante Urteile und ihre Auswirkungen

- Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung | BGH-Urteil vom 10. Oktober 2025, V ZR 41/24 →
- Wann ist eine Versammlungsleitung fehlerhaft und was folgt aus der Fehlerhaftigkeit | LG München I Urteil vom 8 Mai 2025, 36 S 14653/23 WEG →
- BGH kippt die drei Angebote Regel | BGH Urteil vom 27. März 2026, V ZR 7/25 →
- Wer ist zuständig für die Abfassung der WG Jahresabrechnung: neuer oder alter Verwalter? | BGH-Urteil vom 26. September 2025, V ZR 206/24 →

Änderungen des Wohnungseigentumsrechts zum 01.01.2026

- Virtuelle Eigentümerversammlung, 23 Abs. 1a WEG →
- Steckersolargeräte →
- Auslaufende Übergangsregelungen nach Paragraf 48 Abs. 1 WEG →

Neues aus der Rechtsprechung – Praxisrelevante Urteile und ihre Auswirkungen

Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung BGH-Urteil vom 10. Oktober 2025, V ZR 41/24

Wird ein Anspruch auf die Beseitigung einer baulichen Veränderung geltend gemacht, die vor der WEG Reform vollendet wurde, ist auch für den vom Störer nach § 242 BGB dem Anspruch entgegengehaltenen Genehmigungsanspruch das alte Recht maßgeblich.

Soweit ein Wohnungseigentümer beispielsweise ohne Beschluss und Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer auf der Dachterrasse eine Klimaanlage installiert, insbesondere auch hier die Außenwand durchbohrt hat, stellte sich die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Maßnahme.

Im Nachgang der Gesetzesmodifizierung zum 1.12.2020 beurteilt sich die Rechtswidrigkeit von baulichen Veränderungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der WEG Reform bereits abgeschlossen waren, nach altem Recht. Dass der Zustand noch andauert spielt hierbei keine Rolle. In diesem Falle ist entscheidend, ob die Anlage einen Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 1 WEG a. F. darstellt. Nach dem alten Recht konnte der Störer dem Beseitigungsverlangen nach § 242 BGB einen Gestattungsanspruch entgegenhalten, wenn keine Beeinträchtigung vorlag.

Zu beachten ist, dass allein ein Wanddurchbruch nicht zwingend eine beeinträchtigende Maßnahme darstellt. Allein eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes könnte insoweit eine Beeinträchtigung darstellen.

Der Fall ist noch nicht entschieden und wurde durch den Bundesgerichtshof an das Landgericht zurückgewiesen.

Zu beachten ist weiter, dass nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Beschlüsse über bauliche Veränderungen im Regelfall nicht mit Beeinträchtigungen wegen der Nutzung anfechtbar sind. Mit Nutzungsbeeinträchtigungen ist ein Beschluss oder ein Vorgehen des Eigentümers nicht anfechtbar. Es bleibt allein die Frage einer möglichen optischen Beeinträchtigung. Hier gibt die Entscheidung des Bundesgerichtshofes einen ersten Hinweis, dass dieses nicht gesehen wird. Ob im neuen Recht ein Anspruch auf eine Klimaanlage besteht, wird der BGH demnächst zu entscheiden haben, es liegt ihm eine entsprechende Revision vor (BGH V ZR 162/25).

Wann ist eine Versammlungsleitung fehlerhaft und was folgt aus der Fehlerhaftigkeit LG München Urteil vom 8. Mai 2025, 36 S 14653/23 WEG

Das Landgericht München hat mit einer Entscheidung vom 8.5.2025 eine Entscheidung getroffen, die sich mit der Problematik einer fehlerhaften Versammlungsleitung beschäftigt und den sich hieraus ergebenden Folgen der Fehlerhaftigkeit. Regelmäßig ist – was sicherlich bekannt ist –, die Versammlung vom Verwalter oder einem Angehörigen seines Betriebes zu leiten. Die Übertragung der Versammlungsleitung auf eine Person außerhalb des Geschäftsbetriebs der Verwaltung ist nur durch Beschluss möglich. Für den Fall, dass ein solcher Übertragungsbeschluss nicht ergangen ist, macht dieses die in der von ihm geleiteten Versammlung gefassten Beschlüsse nicht nichtig, wenn der Versammlungsleiter seine Befugnisse vom Verwalter ableiten kann.

Grundsätzlich setzt eine Unwirksamkeit eines Beschlusses voraus, dass Auswirkungen der unzulässigen Versammlungsleitung sich auf das Beschlussergebnis niedergeschlagen haben.

Diesbezüglich hat das Gericht in seiner Entscheidung festgeschrieben, dass die Versammlungsleitung durch eine Person, die weder zum Personal des Verwalters gehört noch durch Beschluss von der Versammlung dazu ermächtigt wurde, als formellen Fehler nur dann zur Aufhebung der gefassten Beschlüsse führen könne, wenn er kausal sei für das Beschlussergebnis.

Regelmäßig ist der Verwalter berechtigt und in der Pflicht stehend, den Vorsitz in der Versammlung auszuüben, wobei er sich sicherlich auch eines Mitarbeiters seines Geschäftsbetriebes bedienen kann.

Eine Übertragung der Leitung auf eine Person, die nicht zum Sphärenkreis des Verwalters zu subsumieren ist, sei nur zulässig, wenn sie durch Beschlussfassung der Versammlung erfolge. Das Fehlen eines Beschlusses führt nicht zur Nichtigkeit der auf der Versammlung gefassten Beschlüsse, sofern der Versammlungsleiter seine Befugnis wenigstens vom Verwalter abgeleitet habe. Eine Ungültigkeit liegt daher nur vor, wenn sich die unzulässige Versammlungsleitung auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

Werden die Grundsätze einer fairen und unparteilichen Moderation und Diskussionsleitung durch die nicht legitimierte Person gewahrt, d.h. die grundlegenden demokratischen Prinzipien wie das Recht auf Gehör und Gleichbehandlung eingehalten, folgt hieraus, dass der Beschluss Bestandskraft erwächst.



[zum Inhalt](#)



Neues aus der Rechtsprechung – Praxisrelevante Urteile und ihre Auswirkungen

BGH kippt die drei Angebote Regel BGH Urteil vom 27. März 2026, V ZR 7/25

Mit seiner Entscheidung vom 27.3.2026 hat der Bundesgerichtshof eine grundlegende Entscheidung im Rahmen der Frage der Durchführung von Instandhaltungsverpflichtungen/Erhaltungsmaßnahmen getroffen. Demnach sind die Wohnungseigentümer vor der Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen nicht allgemein verpflichtet, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Damit hat der Bundesgerichtshof der langjährigen gerichtlichen Praxis, Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen allein wegen fehlender Vergleichsangebote für ungültig zu erklären, eine Absage erteilt. Inwieweit eine entsprechende Beschlussfassung hinsichtlich der vorliegenden Informationen innerhalb der Gemeinschaft den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalls ab, für die der BGH in seiner Entscheidung nähere Vorgaben gibt.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist praxisorientiert.

Die Beschlussfassung der Gemeinschaft muss auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage basieren. Auch wenn sich Vergleichsangebote insoweit als Tatsachengrundlage eignen würden, gibt es zu deren Einholung keine allgemeine Pflicht. Die Frage einer bestimmten Bagatellgrenze ist daher nicht mehr maßgeblich und zu beantworten. Ob eine Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, hängt vielmehr davon ab, ob die vorhandenen Informationen angesichts der Art der Maßnahme, ihrer Dringlichkeit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich Denkenden Wohnungseigentümers für eine Entscheidung ausreichen. In der Sache geht es darum, dass die Wohnungseigentümer eine geeignete Leistung zu einem marktgerechten Preis erhalten sollen. Zudem gehöre es zunächst einmal zu den Pflichten des Verwalters, das Angebot auf seine Eignung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Selbst bei größeren Erhaltungsmaßnahmen ist das Erfordernis von Vergleichsangeboten nicht zwingend zu beachten. So kann insbesondere die Beratung durch Sonderfachleute wie Architekten oder Bausachverständige als Tatsachengrundlage genügen. Zudem kann der Gesichtspunkt der Dringlichkeit einer Maßnahme sicherlich auch gegen das Erfordernis weiterer Vergleichsangebote sprechen.

Auch der Gesichtspunkt der Zufriedenheit mit einem in der Vergangenheit betrauten/beauftragten Handwerker kann als Argumentationsgrundlage herangezogen werden. Für einen vernünftig und wirtschaftliche Denkenden Eigentümer ist neben dem Preis entscheidend, ob zu erwarten ist, dass der Auftragnehmer die ihm aufgegebenen Arbeiten sorgfältig und zügig ausführt, dass er den verabredeten Zeitplan einhält und qualifiziertes Personal zur Verfügung stellt und dass etwaige Beanstandungen, soweit sie vorkommen, zeitnah abgestellt werden. Auch dieser Gesichtspunkt spricht dafür, dass ein Unternehmen beauftragt wird, welches bereits in der Vergangenheit durch positive Leistungen in Erscheinung getreten war. Letztendlich handelt es sich nach Auffassung des Bundesgerichtshofes bei der bisherigen drei Angebote-Regel der Instanzgerichte um eine reine Verfahrensvorgabe, die in der Sache nichts über die Eignung und den marktgerechten Preis eines einzelnen Angebotes aussagt. Die Frage eines Beschlusses auf der Basis eines Angebotes bleibt gleichwohl anfechtbar, wenn beispielsweise das Angebot objektiv ungeeignet und/oder übersteuert ist. Hierbei handelt es sich jedoch um einen eigenständigen Beschlussmangel, den der anfechtungswillige Eigentümer fristgerecht darlegen und unter Beweis stellen muss.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes wird daher im Ergebnis zu einer Erleichterung im Rahmen der Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen führen können.

Wer ist zuständig für die Abfassung der WG Jahresabrechnung: neuer oder alter Verwalter? BGH-Urteil vom 26. September 2025, V ZR 206/24

Nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG ist die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich in der Pflicht stehend, die Jahresabrechnung aufzustellen. Diese Verpflichtung wird vom aktuellen Verwalter als ausführendes Organ der Gemeinschaft erfüllt. Dieses gilt auch für noch ausstehende Jahresabrechnungen der Vorjahre.

Die Problematik stellt sich regelmäßig, wenn die Gemeinschaft die Verwaltung zum Ablauf eines Wirtschaftsjahres zum 31. Dezember mit dem Verwalter beendet, sei es durch Abberufung, Kündigung oder Auslaufen des Vertrages. Sieht man die Pflicht, eine Jahresabrechnung aufzustellen, als Organpflicht an, kann diese nur den aktuellen Verwalter treffen. Vor diesem Hintergrund kann sicherlich streitig werden, ob den alten Verwalter wenigstens nachvertragliche Pflichten treffen können. ...



[zum Inhalt](#)



Neues aus der Rechtsprechung – Praxisrelevante Urteile und ihre Auswirkungen

... Dieses bejaht der BGH für § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG, wenn die Pflicht abzurechnen entstanden war. Insoweit bleibt sicherlich zu klären, wann eigentlich die Pflicht zur Abrechnung entsteht. Der BGH entscheidet sich hier für den 1. Januar und gegen den 31. Dezember. Liegt es so, kann man fragen, ob der Ex-Verwalter gleichsam überobligatorisch auch die Erfüllung von künftigen Pflichten versprechen kann. Der BGH meint in dem Zusammenhang, er könne das, müsse es aber auch ausdrücklich sagen.

Letztendlich wird entscheidend sein, was die Gemeinschaft vertraglich mit dem Verwalter fixiert. Ist nämlich die vertragliche Pflicht des Verwalters bereits entstanden, bliebe der Verwalter daher vertraglich weiterhin zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet. Eine einmal entstandene vertragliche Pflicht des Verwalters, die Jahresabrechnung aufzustellen, geht nur durch Erfüllung oder durch die Geltendmachung von Sekundäransprüchen unter. Folgerichtig wäre sicherlich eine Gemeinschaft gut beraten vertraglich festzuschreiben, dass auch mit dem Ausscheiden zum Auslauf des Wirtschaftsjahres der Verwalter weitergehend für die Erstellung der Abrechnung verpflichtet bleibt.

Änderungen des Wohnungseigentumsrechts zum 01.01.2026

Virtuelle Eigentümerversammlung, § 23 Abs. 1a WEG

Die wohl praxisrelevanteste Neuerung betrifft die Zulassung rein virtueller Wohnungseigentümerversammlungen. Die Eigentümer können ab sofort durch Beschluss festlegen, dass Versammlungen ohne physische Präsenz, also ausschließlich in digitaler Form, abgehalten werden.

Hierbei ist die Übergangsregelung in § 48 Abs. 6 WEG zu beachten: Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1.1.2028 einen solchen Beschluss, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchzuführen, es sei denn, alle Eigentümer verzichten hierauf einstimmig.

Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt jedoch ausdrücklich nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in virtueller Versammlung gefassten Beschlüsse.

Steckersolargeräte

Durch das Änderungsgesetz wurde in § 20 Abs. 2 WEG ein weiterer privilegierter Anspruch auf eine bauliche Veränderung aufgenommen: Jeder Wohnungseigentümer kann nunmehr ausdrücklich angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.

Dieser Anspruch steht gleichrangig neben den bereits bestehenden Privilegierungen für Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge, Barrierefreiheit, Einbruchschutz und Telekommunikationsanschlüsse.

Auslaufende Übergangsregelungen nach § 48 Abs. 1 WEG

Mit Ablauf des 31.12.2025 sind die Übergangsregelungen aus der WEG Reform 2020 (WEMoG) vollständig ausgelaufen. Dies hat insbesondere folgende Konsequenzen:

■ Beschlüsse gegen Sondernachfolger:

Die Übergangsregel, nach der sich die Wirksamkeit älterer vor dem 1.12.2020 gefasster Beschlüsse gegenüber Sondernachfolgern noch nach dem alten § 10 Abs. 4 WEG bestimmte, gilt nur noch für Sondernachfolger, die bis zum 31.12.2025 eingetreten sind.

Ab dem 1.1.2026 bestimmt sich die Wirksamkeit solcher Alt Beschlüsse gegen Sondernachfolger ausschließlich nach dem neuen Recht (§ 10 Abs. 3 WEG n. F.)



[zum Inhalt](#)



Änderungen des Wohnungseigentumsrechts zum 01.01.2026

■ Recht auf Neufassung von Altbeschlüssen:

Das bis zum 31.12.2025 bestehende Recht jedes Wohnungseigentümers, die erneute Beschlussfassung über solche Altbeschlüsse zu verlangen, ist ebenfalls entfallen.

■ Haftung von Sondernachfolgern für Geld-Schulden (§ 7 Abs. 3 Satz 2 WEG)

Die Übergangsregelung, wonach eine nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragene Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden trotzdem wirkte, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintrat, ist ebenfalls ausgelaufen.

Liebe Immobilienverwalterinnen und -verwalter, liebe Kundinnen und Kunden der Arco GmbH,

als Versicherungsmakler haben wir immer den bestmöglichen Service für Ihre tägliche Arbeit im Fokus. Wir freuen uns deshalb umso mehr, Ihnen mit diesem neuen Newsletter rechtliche Orientierung bieten zu können. Das Informationsformat erscheint künftig regelmäßig und liefert Ihnen kompakt und praxisnah wesentliche Neuerungen aus Rechtsprechung und Gesetzgebung, die für die Verwaltung von Wohnungseigentum relevant sind.

Für die inhaltliche Betreuung konnten wir **Wolfgang Schmitz von bns.Rechtsanwälte** gewinnen, einen seit mehr als 20 Jahren im Immobilienrecht erfahrenen Fachanwalt, den manche von Ihnen bereits als Referenten bei unserem ARCO-Hausverwalterseminar im vergangenen Herbst erlebt haben. Herr Schmitz und das Team der Kölner Kanzlei beraten Sie umfassend und lösungsorientiert, sei es bei der Klärung von Rechtsfragen oder der gerichtlichen Interessenvertretung. Besonders für Sie als unsere Kunden und Partner im süddeutschen Raum ist diese Expertise jetzt noch leichter zugänglich, denn die Beratung erfolgt selbstverständlich auch für Mandate in Ihrer Region.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre und freuen uns auf Ihr Feedback oder Anregungen für die Themenauswahl.

Ihr **Aurel Griebhammer** und **Klaus Krämer**
Geschäftsleitung der **ARCO GmbH, Assekuranzmakler & Assekuranzmanagement**

Kontakt und Herausgeber

ARCO GmbH
Assekuranzmakler & Assekuranzmanagement

Hauptsitz München-Gräfelfing
Freihamer Str. 2
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 14 38 58-0
Telefax: 089 14 04 431
E-Mail: graefelfing@arco24.de

bns.Rechtsanwälte
Bruckhoff Nowak Schmitz

Theodor-Heuss-Ring 36
50668 Köln

Telefon: 0221 888 92 650
Telefax: 0221 888 92 655
E-Mail: info@bns-rechtsanwaelte.de

Hotline – Ihr direkter Draht zu den Experten für Rechtsfragen

Für Ihre Fragen zum Immobilien- und Wohneigentumsrecht erreichen Sie die **exklusive Hotline** für Kunden der ARCO GmbH bei bns.Rechtsanwälte **mit kostenfreier Erstberatung** unter

0221 888 92 666

Wir freuen uns auf Ihren Anruf zu unseren Bürozeiten, werktags von 8 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr, freitags bis 16 Uhr.