

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [518]

## Der Verwalter als Anlageberater?

1. Der Verwalter darf Rücklagen ohne Eigentümerbeschluss nur mündelsicher und kurzfristig anlegen. Unübliche, langfristige oder risikobehaftete Anlagen überschreiten seine Befugnisse.

2. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erlaubt nur Maßnahmen „untergeordneter Bedeutung“ und solche, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen – beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

3. Die Anlage von Erhaltungsrücklagen in festverzinslichen Anleihen mit langer Laufzeit, die nur mit Verlust zurückgeführt werden können, ist keine ordnungsgemäße Verwaltung und bedarf eines vorherigen Eigentümerbeschlusses. (...)

AG Böblingen, Urteil vom 28.01.2025 - 23 C 866/24 WEG

### Der Fall:

Die frühere Verwalterin der WEG legte 80.000 € + 9.000 € aus der Erhaltungsrücklage ohne Beschluss in eine langfristige Anleihe bei einem externen Unternehmen an.

Die Anlage hatte eine mehrjährige Laufzeit und konnte nur gegen Verlust (98%-Rückzahlung, keine Zinsen) vorzeitig aufgelöst werden. Kurz vor ihrer Abberufung zahlte sich die Verwalterin zudem Verwaltervergütung für die Zeit nach Vertragsende im Voraus aus. Die WEG verlangt Rückzahlung der Gelder sowie Schadensersatz.

### Das Problem:

Darf der Verwalter ohne Eigentümerbeschluss Rücklagen langfristig und mit Risiko anlegen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Verwalterin haftet auf Schadensersatz in Höhe der angelegten Gelder (89.000 € Zug um Zug gegen Rückübertragung der Anleihen).

Die Verwalterin hat ihre Befugnisse überschritten, da die Anlage nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach und keine Beschlussfassung vorlag.

Die Anlage war unsicher, langfristig und ungewöhnlich, daher außerhalb der Verwalterkompetenz. Die vorzeitige Selbstzahlung der Verwaltervergütung war rechtswidrig und löst ebenfalls Schadensersatz aus.

„Verwalter ist kein Anlageberater“ – Rücklagengelder müssen sicher und kurzfristig verfügbar sein. Spekulative oder langfristige Anlagen bedürfen zwingend eines Eigentümerbeschlusses.

### Praxis-Tipp:

Auch wenn das Zinsniveau nicht besonders hoch ist, bietet sich für Wohnungseigentümergeinschaften lediglich ein gewöhnliches Tagesgeld bzw. Festgeldkonto an. Alle anderen Arten von Anlagen sollte die WEG konkret beschließen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ