

»» 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

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [515]

Haftung des Vermieters wegen nicht durchgeführtem Winterdienst

1. Der Vermieter haftet gegenüber dem Mieter auch dann für die Erfüllung der Räum- und Streupflichten, wenn sich der Unfall auf einem Grundstücksteil des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft ereignet hat.

2. Die mietvertragliche Pflicht zur Gewährung des sicheren Zugangs zur Wohnung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB) besteht unabhängig davon, ob der Vermieter Alleineigentümer oder Wohnungseigentümer ist.

3. Beauftragt der Vermieter (mittelbar über die Eigentümergemeinschaft) einen Dritten – etwa einen Winterdienst –, haftet er für dessen Verschulden als Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB. Eine bloße Haftung wegen fehlerhafter Überwachung tritt nicht an die Stelle der vollen Erfüllungsgehilfenhaftung.

4. Eine vertragliche Übertragung der Räum- und Streupflichten auf den Mieter bedarf klarer und eindeutiger Regelung. Wird der Winterdienst über Betriebskosten abgerechnet, trägt dies eher dafür, dass der Vermieter die Pflicht behält.

BGH, Urteil vom 06.08.2025 - VIII ZR 250/23 (Leitsätze der Redaktion)

Der Fall:

Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung. Der Weg vom Hauseingang zur Straße (Gemeinschaftseigentum) war morgens nicht gestreut.

Die Mieterin stürzte auf Glatteis und verletzte sich erheblich. Wegen ihrer Verletzungen fordert die Mieterin 12.000 Euro Schmerzensgeld von der Vermieterin.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte bereits vor Jahren eine Firma mit dem Winterdienst beauftragt.

Das Landgericht wies die Klage ab.

Das Problem:

Haftet der vermietende Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter für Verletzungen der Verkehrssicherungspflichten auf dem Gemeinschaftseigentum, obwohl die WEG hierfür zuständig ist und einen Winterdienst beauftragt hat?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hebt das Berufungsurteil auf.

Die Vermieterin haftet aus dem Mietvertrag für die Sicherung des Zugangs zur Wohnung. Die Räum- und Streupflicht bleibt mietvertragliche Nebenpflicht des Vermieters, auch wenn das betreffende Grundstück Gemeinschaftseigentum ist.

Die beauftragte Winterdienstfirma handelt als Erfüllungsgehilfe des Vermieters dessen Verschulden wird nach § 278 BGB dem Vermieter zugerechnet. Eine wirksame Überwälzung der Räumspflicht auf den Mieter oder ein Haftungsausschluss lag nicht vor.

Das Landgericht muss den Fall nun erneut prüfen und weitere tatsächliche Feststellungen treffen

Praxis-Tipp:

Nur weil die WEG eine Winterdienstfirma beauftragt hatte, bedeutet das nicht, dass der Vermieter aus seiner vertraglichen Haftung entlassen wird oder sich Art und Umfang seines Pflichtenprogramms ändern.

Insbesondere werden nicht Überwachungs- und Kontrollpflichten beschränkt.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [516]

Weiter Ermessensspielraum bei der Kalkulation der Vorschüsse

Bei der Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung steht den Wohnungseigentümern sowohl hinsichtlich der einzustellenden Positionen als auch im Hinblick auf deren Höhe ein weites Ermessen zu.

Anfechtbar kann der Beschluss allenfalls dann sein, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung evident ist, dass er zu weit überhöhten oder wesentlich zu niedrigen Vorschüssen führt.

BGH, Urteil vom 26. September 2025 - V ZR 108/24

Der Fall:

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung wurde der Wirtschaftsplan 2022 beschlossen, insbesondere die Höhe der monatlichen Hausgeldvorschüsse. Der Kläger hält einzelne Kostenansätze (u. a. Verwaltervergütung, Rechtsberatung, Mietkosten einer Fahrradgarage) für überhöht und fechtet den Beschluss an.

Sowohl Amtsgericht als auch Landgericht wiesen die Klage ab. Mit der Revision begehrt der Kläger die Ungültigerklärung des Beschlusses.

Das Problem:

Wie weit reicht der Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer bei der Festsetzung der Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 WEG?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH weist die Revision zurück.

Der Wirtschaftsplan dient der vorausschauenden Kostenschätzung, nicht der endgültigen Abrechnung.

- Die Gemeinschaft hat bei Kostenansätzen weiten Spielraum.
- Ein Beschluss ist nur dann rechtswidrig, wenn die Vorschuss Höhe offensichtlich unangemessen ist.
- Das war hier nicht der Fall.

Der Beschluss über die Vorschüsse ist wirksam.

Praxis-Tipp:

Eine gute Entscheidung für die Praxis, die einen sorgfältig aufgestellten Wirtschaftsplan so gut wie unanfechtbar macht.



Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [517]

Verpflichtung des Veräußerers im Zusammenhang mit der Veräußerungszustimmung

1. Für die Zustimmung zur Veräußerung einer Wohnungseigentumseinheit genügt es nicht, dass der Veräußerer lediglich behauptet, der Erwerber sei zahlungsfähig.

2. Auf Nachfrage muss der Veräußerer die Solvenz des Erwerbers durch geeignete Unterlagen belegen, insbesondere wenn Anhaltspunkte bestehen, die eine Prüfung erforderlich erscheinen lassen (z. B. gestundeter Kaufpreis, absehbare Gemeinschaftskosten).

3. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht erst dann, wenn der Veräußerer die notwendigen Informationen zur Prüfung vorgelegt hat. Vorher ist der Anspruch nicht fällig.

4. Eine spätere Zustimmungserklärung kann als „sofortiges Anerkenntnis“ gelten, wenn die Zustimmung erst nach Vorlage der erforderlichen Informationen möglich war. Kosten sind dann vom Kläger zu tragen.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.06.2025 - 2-13 T 34/25

Der Fall:

Der Kläger verkauft seine Eigentumswohnung und verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft die Veräußerungszustimmung.

Die Gemeinschaft (bestehend aus nur zwei Eigentümern) verweigert die Zustimmung zunächst und verlangt Nachweise zur finanziellen Leistungsfähigkeit des Erwerbers, da ein Teil des Kaufpreises gestundet wurde und Sanierungsmaßnahmen bevorstehen. Der Verkäufer meint, solche Nachweise müsse er nicht vorlegen. Erst als der Erwerber in der mündlichen Verhandlung als Zeuge Auskunft zu seinen finanziellen

Verhältnissen gibt, wird die Zustimmung anerkannt. Das AG legt die Kosten der Gemeinschaft auf. Die Gemeinschaft legt Beschwerde ein.

Das Problem:

Welche Nachweise muss der Veräußerer vorlegen, damit die Wohnungseigentümergeinschaft über die Veräußerungszustimmung entscheiden kann?

Die Entscheidung:

Das LG gibt der Gemeinschaft Recht und ändert die Kostenentscheidung:

- Die Kläger tragen die Kosten, weil sie die Klage verfrüht erhoben haben.
- Die Gemeinschaft durfte die Zustimmung verweigern, bis die notwendige Prüfung durch Vorlage geeigneter Unterlagen möglich war.
- Bloße Aussagen der Veräußerers reichen nicht aus; es besteht ein Recht auf Nachweise über die Solvenz des Erwerbers.
- Der Anspruch auf Zustimmung war nicht fällig, bevor die erforderlichen Informationen vorlagen.
- Erst nach der Aussage des Erwerbers im Termin konnte anerkannt werden; daher kein „verspätetes Anerkenntnis“.

Praxis-Tipp:

Die Zustimmung zur Veräußerung kann nur versagt werden, wenn der Erwerber finanziell oder persönlich unzuverlässig ist.

Der Verwalter ist daher verpflichtet, bevor er zustimmt, sich zumindest von der

finanziellen Leistungsfähigkeit zu überzeugen, die durch den Veräußerer dargelegt werden muss. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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