



HAUFE

Der Verwalter-Brief

Februar 2026



Dr. Oliver Elzer

Liebe Leserin,
lieber Leser,

eine für die Verwaltung zentrale Frage ist die, wann eine Pflichtverletzung zu einer Haftung gegenüber der GdWE führt. Unser erster Beitrag wirft hier ein Schlaglicht auf drei aktuelle Frage: Die Anlage der Erhaltungsrücklage, die Erhaltung des Gebäudes und die Vortäuschung von Sachkunde.

Unser zweiter Beitrag gibt wie jeweils zu Jahresbeginn gewohnt einen Überblick, welche Änderungen in der Immobilienbranche für das Jahr 2026 schon bekannt oder geplant sind und schätzt die Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure ein.

Die Entscheidung des Monats widmet sich der Frage, ob ein Wohnungseigentümer ein Recht hat, wegen einer Pflichtverletzung der GdWE seine Hausgeldzahlungen zurückzuhalten.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Dr. Oliver Elzer
Herausgeber

Ihre Verwalterthemen im Februar

- 3** Meldungen
- 4** Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2026
- 6** Aktuelles zur Haftung des Verwalters
- 8** Entscheidung des Monats
- 11** FAQ
- 12** Schlusslicht

Gründung eines neuen Beirats zur Förderung der digitalen Infrastruktur

Die Deutsche Telekom und führende Vertreter der deutschen Immobilienwirtschaft haben in Berlin den Immobilienwirtschaftlichen Beirat (IWB) gegründet. Die erste konstituierende Sitzung fand am 20.1.2026 in Berlin statt.

Im Mittelpunkt stehen Fragen rund um den Glasfaserausbau und Digitalisierungsthemen. Das neue Gremium besteht aus Wohnungsunternehmen, Immobilienverwaltern, Genossenschaften, Projektentwicklern und Branchenverbänden.

„Die digitale Infrastruktur von Gebäuden wird zunehmend ein zentraler Faktor für Wohnen, Bewirtschaftung und Investitionen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, der den IWB-Vorsitz übernommen hat. Der Beirat biete einen Rahmen, um Expertise aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft zu bündeln und im ständigen Dialog zu bleiben.

Im Mittelpunkt stehen konkrete Fragen rund um den Glasfaserausbau in Gebäuden sowie weiterführende Digitalisierungsthemen. Dazu zählen sichere IT-Infrastrukturen, digitale Prozesse und der Einsatz moderner Technologien in der Immobilienbewirtschaftung. „Digitale Infrastruktur erfordert langfristiges Denken und enge Zusammenarbeit“, betonte Jean-Pascal Roux, Senior Vice President Vertrieb Fiber Deutschland bei der Telekom – das Unternehmen bringe Investitionskraft, Innovationsfähigkeit und Erfahrung im Betrieb offener Netze ein. „Gleichzeitig ist der Beirat für uns eine wichtige Plattform, um die Anforderungen der Immobilienwirtschaft noch besser zu verstehen“, so Roux.

Der Beirat will regelmäßig tagen, die Perspektive ist langfristig: Gebäude werden über Jahrzehnte genutzt, digitale Netze müssen diesen Zeiträumen standhalten. „Für Verwalter und Eigentümer sind Verlässlichkeit, Standardisierung und klare Abläufe entscheidend“, sagt Sylvia Pruß, Präsidentin des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV).

Mietpreisbremse und möbliertes Wohnen: Studie zeigt steigende Preise

Die Einführung der Mietpreisbremse 2015 hat laut einer Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu einer deutlichen Verlagerung von Wohnungsangeboten in das Segment „möbliertes und befristetes Wohnen“ geführt. Besonders in Großstädten hat sich dieses Marktsegment stark ausgeweitet. „Möblierte und befristete Mietverhältnisse sind kein Randphänomen mehr, sondern prägen den Wohnungsmarkt in den Metropolen zunehmend“, sagte der BBSR-Experte Alexander Schürt. In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern stieg der Anteil solcher Inserate von rund 15 % im Jahr 2012 auf über 30 % Ende 2024. In kleineren Städten und ländlichen Regionen blieb der Anteil hingegen stabil.

Die Forscher sehen einen Zusammenhang zwischen der Mietpreisbremse und der Entwicklung dieses Marktsegments. Laut Schürt sprechen die Daten dafür, dass unmöblierte Mietwohnungen gezielt in das möblierte und befristete Segment verschoben werden, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Die Mieten in diesem Segment stiegen bundesweit um etwa 80 % zwischen 2012 und 2024, mit durchschnittlichen Preisen von 27 EUR pro Quadratmeter. In Städten mit Mietpreisbremse lagen die Preise bei über 30 EUR,

in Städten ohne Bremse bei 21 EUR. Besonders Neubauten und gewerbliche Anbieter zeigten starke Preisanstiege, während privat vermietete möblierte Wohnungen moderater teurer wurden. Die Mietpreisbremse schreibt vor, dass Vermieter bei Neuvermietungen von Wohnungen, die vor dem 1.10.2014 gebaut wurden, maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen dürfen. Trotzdem zeigt eine Auswertung von RBB24 Recherche, dass die Mieten in Berlin durchschnittlich 80 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Laut Wirtschaftsstrafgesetz liegt bei einer Überschreitung von mindestens 20 % eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit Geldbußen geahndet werden kann. Dennoch wurden in Berlin bislang nur vier Bußgeldbescheide erlassen, was laut Mieterverein an den hohen rechtlichen Hürden liegt. Eine Umfrage der TU München und LMU München ergab zudem, dass nur 2,4 % der Mieter die Mietpreisbremse tatsächlich zogen. Viele Mieter scheuen Konflikte mit Vermietern oder berechnen die Vergleichsmiete nicht.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) stellte fest, dass die Mietpreisbremse einen messbaren Effekt von zwei bis vier Prozent hat. Die Mietpreisbremse, seit 2015 im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert, wurde zuletzt bis Ende 2029 verlängert. Das BBSR plant weitere Studien, um die Auswirkungen der Regulierung und Strategien zur Umgehung genauer zu analysieren.

Höhere Erträge bei Wohnungsverkauf und Vermietung

Die Preise für Eigentumswohnungen und Mieten sind im Jahr 2025 erneut deutlich gestiegen, wie der Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt. Besonders Eigentumswohnungen außerhalb der Metropolen verzeichneten Zuwächse, wobei die Kaufpreise auf Jahressicht um 3,8 % und die Hauspreise um 2,8 % stiegen – über der Inflationsrate. Im Quartalsvergleich zeigt sich jedoch eine gemischte Entwicklung: Eigentumswohnungen legten nur leicht um 0,2 % zu, während die Preise für Häuser um 0,9 % zurückgingen, bedingt durch gestiegene Finanzierungskosten und Kaufzurückhaltung.

Regionale Unterschiede sind deutlich: In den „Top 7“-Metropolen wie Berlin und München bleiben die Preissteigerungen moderat, während Städte wie Dortmund (+5,5 %) und Köln (+4,9 %) kräftige Zuwächse verzeichnen. Besonders stark steigen die Preise in mittelgroßen Städten und Umlandregionen. Eine Sonderauswertung zeigt, dass B- und C-Städte die stärksten Zuwächse bei Kaufpreisen und Mieten verzeichnen, getragen von Studierenden, Familien und regionalen Arbeitsmärkten.

Auch die Mietpreise steigen dynamisch: Bundesweit legten die Neuvertragsmieten im vierten Quartal 2025 um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr zu. Besonders hohe Mietzuwächse zeigen sich in Köln (+7,6 %), Leipzig (+5,9 %) und Hamburg (+5,4 %). Großstädte und Umlandregionen bleiben aufgrund begrenzten Angebots und Ausweichbewegungen besonders betroffen. Insgesamt verlagert sich die Preis- und Mietdynamik zunehmend in mittelgroße Städte, während sich die größten Metropolen stabilisieren.

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2026

Das Immobilienjahr 2026 wird geprägt sein von den zahlreichen bekannten und noch kommenden Gesetzesänderungen und einer geänderten Förderkulisse sowie den weiteren Ausrichtungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland und der EU. Nachfolgend erhalten Sie in einer thematischen Übersicht die bekannten und geplanten Änderungen für das Jahr 2026 mit einer Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche (Stand 18.1.2026).

1. Energiegesetze und Klimaschutz

Die Bundesregierung will das „Heizungsgesetz“ (GEG-Novelle 2024) abschaffen, konkrete Informationen dazu liegen bisher nicht vor. Damit fehlt die notwendige Planungssicherheit für die künftige Wärmeversorgung des Gebäudebestandes.

Bis zum 12.1.2026 mussten alle Bleileitungen und auch Teilstücke vollständig entfernt oder stillgelegt werden gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Eigentümer und Vermieter stehen in der Pflicht, bei Verstößen drohen Bußgelder von bis zu 25.000 EUR. Verkäufer einer Wohnimmobilie trifft eine Offenbarungspflicht, wenn die Trinkwasserleitungen aus Blei bestehen. Verschweigt der Verkäufer dies, kann er zum Schadensersatz verpflichtet sein.

Bis zum 31.5.2026 muss die Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) in deutsche Gesetzgebung umgesetzt werden. Ziel der EPBD ist, dass der Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestandes prozentual bis 2030 bzw. weiter bis 2035 sinken muss. Für Nichtwohngebäude werden Sanierungspflichten ab 2030 eingeführt. Des Weiteren enthält die EPBD neue Vorgaben zu Solarpflichten, Gebäudeautomation und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Ferner plant die EU eine Standardisierung und Weiterentwicklung der Energieausweise.

Bis zum 30.6.2026 müssen Kommunen mit über 100.000 Einwohnern Wärmepläne erstellen laut Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmegesetz) als Planungsgrundlage für die Immobilieneigentümer. Für Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern gilt diese Pflicht bis zum 30.6.2028.

Bis zum 31.12.2026 müssen gemäß Heizkostenverordnung (HKVO) alle Wohngebäude mit fernablesbaren Messgeräten ausgerüstet sein. Ab Januar 2027 gilt eine generelle Pflicht zur Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen („UVI“), um die Mieter monatlich zu informieren, sonst drohen Mietminderungsrechte.

Eine Heizkostenabrechnung muss weiterhin jährlich erfolgen.

2. Mietrecht

Noch in 2025 wurde die Mietpreisbremse verlängert bis zum 31.12.2029. Die Regelung erlaubt es den Ländern, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen bei Neuvermietungen die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, mit Ausnahmen für Neubauten ab 2014.

Ab dem 1.1.2026 reicht auch bei Altverträgen im Gewerbemietrecht die Textform anstelle der Schriftform, die entsprechende Übergangsregelung endete am 31.12.2025.

Die Bundesregierung plant für 2026 Änderungen bei Indexmiet- sowie Kurzzeitmietverträgen und beim möblierten Wohnen. Vermieter müssen daher damit rechnen, dass sich der rechtliche Rahmen in

diesen Bereichen spürbar verändert:

- So sollen Indexmieten künftig begrenzt werden, damit bei hoher Inflation die Mietsteigerungen geringer ausfallen. Für Vermieter bedeutet dies, dass Anpassungen aus Indexmietverträgen 2026 voraussichtlich einer gesetzlichen Obergrenze unterliegen werden.
- Hinsichtlich Kurzzeitmietverträgen wie z.B. über die Airbnb-Plattform ist die EU-Verordnung (EU) 2024/1028 in deutsches Recht umzusetzen. Dabei soll den zuständigen Behörden über die Schaffung einer digitalen Infrastruktur der Zugriff auf die Buchungsdaten der Online-Plattformen erleichtert werden.
- Bei möbliertem Wohnraum sollen Obergrenzen für Mietzuschläge verbindlich werden.
- Eine Expertenkommission prüft im Auftrag der Bundesregierung, ob Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit einem Bußgeld geahndet werden sollen.

3. Wohnungsbau und Eigentumsförderung

Im Oktober 2025 hat die Bundesregierung den „Bauturbo“ gestartet mit befristeten Sonderregelungen im Baugesetzbuch (BauGB). Die Sonderregelungen sollen dafür sorgen, dass schneller geplant, genehmigt und gebaut werden kann. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Kommunen als verantwortliche Baugenehmigungsbehörden von diesen Optionen Gebrauch machen werden.

Ebenfalls im Oktober 2025 wurde das KfW-Förderprogramm „Jung kauft Alt“ aktualisiert zur Unterstützung von Familien beim Erwerb von Wohneigentum im Bestand und zur gleichzeitigen energetischen Ertüchtigung von Bestandsimmobilien.

Seit Dezember 2025 fördert die Bundesregierung wieder den Neubau von Effizienzhäusern mit dem Standard EH 55 mit 800 Millionen EUR. Das sind Gebäude, die 55 % der Energie eines Standardhauses verbrauchen. Voraussetzung ist neben dem Standard EH 55, dass die Wärme zu 100 % mit erneuerbaren Energien erzeugt wird. Das Neubau-Programm „Wohneigentum für Familien“ wird in 2026 fortgeführt. Gefördert wird der Neubau bzw. Ersterwerb von Häusern und Wohnungen, die die Anforderungen eines „klimafreundlichen Wohngebäudes“ erfüllen.

Ab Sommer 2026 sollen Eigentümer von Büros und anderen Nichtwohngebäuden zinsverbilligte Darlehen erhalten, wenn sie Wohnraum durch Umnutzung schaffen. Mit dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ sollen finanzielle Anreize gesetzt werden, nicht benötigte Nichtwohngebäude zu Wohnraum umzubauen.

4. Jahressteuergesetz 2026

Das Jahressteuergesetz bringt wieder einige Änderungen, u.a.:

- Rentner können bis zu 2.000 EUR steuerfrei hinzuverdienen, was Anreize schafft, auch nach dem Erreichen des Rentenalters weiterzuarbeiten („Aktivrente“).
- Ab dem 1. Januar 2026 wird die Entfernungspauschale für Pendler auf 0,38 Cent pro Kilometer ab dem ersten Kilometer angehoben.
- Die Umsatzsteuer für gastronomische Dienstleistungen wird dauerhaft auf 7 % gesenkt.

5. Bürokratieentlastungsgesetz 2026

Die für die Immobilienwirtschaft relevantesten Regelungen ab 2026 werden vorbehaltlich der noch erforderlichen Zustimmung des Bundesrates sein:

- Das Heizungslabel im Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz soll abgeschafft werden.
- Die Einführung von „digitalen“ Notarverträgen soll einen schnelleren Vollzug von Grundstücksgeschäften ermöglichen.
- Die Zwangsvollstreckung wird digitaler, sodass der postalische Versand von Vollstreckungstiteln und weiteren Schriftstücken entfällt.
- Einführung eines Gebäudetyp E im Baugesetzbuch, sodass von gesetzlich nicht zwingenden technischen Standards sowie Komfort- und Ausstattungsstandards künftig leichter abgewichen werden kann.
- Durch eine zweite Novelle soll das Baugesetzbuch (BauGB) zur Beschleunigung des Bauens grundlegend reformiert werden.
- Einführung eines Beschleunigungsgesetzes für den Mobilfunk- und Glasfaserausbau in der Fläche (TKG-Novelle), insbesondere hinsichtlich Glasfaser in Gebäuden zum Abbau von Ausbauhindernissen und Bürokratie.
- Novellierung der AVBFernwärmeV und Entlastung der Wärmenetzbetreiber sowie Immobilienwirtschaft als auch Erhöhung der Transparenz in der Fernwärme.
- Die Möglichkeit zur digitalen Belegeinsicht der Betriebskostenabrechnung im Wohnraummietrecht soll künftig auch ausdrücklich für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume sowie für Mietverhältnisse nach § 578 Abs. 3 BGB gelten.
- Vermietende sollen künftig bei Kosten für Modernisierungsmaßnahmen bis 20.000 EUR (derzeit 10.000 EUR) Mieterhöhungen nach einem vereinfachten Verfahren berechnen können.
- Die Bundesregierung will die seit dem 1. August 2018 bestehende Pflicht zur Weiterbildung für Makler und Verwalter wieder abschaffen. Ein Gesetzentwurf aus November 2025 sieht die ersatzlose Streichung der damit verbundenen gesetzlichen Regelungen vor. Das wäre ein fataler Rückschritt für die notwendige laufende Weiterbildung im Interesse der Kunden.

6. Preisentwicklungen 2026

Die relevantesten Preisentwicklungen im Überblick:

Anstieg der CO₂-Abgabe

Seit dem 1.1.2026 ist die CO₂-Abgabe auf 65 EUR (bisher 55 EUR) je Tonne gestiegen. Diese Preisentwicklung wird die Wärmeversorgung durch Öl oder Gas erheblich verteuern und die Wohnkosten erhöhen.

Wegfall der Gasspeicherumlage

Die Gasspeicherumlage ist ab dem 1.1.2026 weggefallen, diese Entlastung wird voraussichtlich durch steigende Netzentgelte kompensiert.

Anstieg der Pauschalen im sozialen Wohnungsbau

Zum 1.1.2026 haben sich für öffentlich geförderten Wohnraum die Mietobergrenzen sowie die Pauschalen für Verwaltung und Instandhaltung erhöht, die Mieten können im Rahmen der regulären Vorgaben entsprechend angepasst werden.

Grundsteuerreform

In 2026 werden erstmals im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen die neuen Grundsteuerbeträge seit 2025 abgerechnet. Eine entsprechende Information dazu ist empfehlenswert.

Inflation

Die Inflationsrate 2025 hat sich stabilisiert und beträgt wie im Vorjahr 2,2 %.

Zinsen

Der EZB-Leitzins ist seit Juni 2025 unverändert bei 2,15 %. Signifikante Leitzinsänderungen werden nicht erwartet. Baufinanzierungen für den Neubau und die Modernisierung sowie Eigentumsbildung sind dadurch kalkulierbarer.

Wohngeld

Für 2026 sind keine Anpassungen des Wohngeldes vorgesehen. Wohngeld ist ein Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für Mieter und selbstnutzende Eigentümer.

Fazit

Die zwingend erforderliche Digitalisierung und Entbürokratisierung schreitet weiter voran in Deutschland und ist auch bei der öffentlichen Verwaltung angekommen.

Die alljährlich staatlich verordneten Preissteigerungen belasten die Bürger und Unternehmen. Die weiteren Regulierungen im Mietrecht beeinträchtigen erheblich die Motivation für erforderliche Investitionen in Modernisierung und Neubau.

Mein alljährlicher Appell

Die Immobilienwirtschaft benötigt nachhaltige und insbesondere vereinfachte sowie bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen.

Prof. Rainer Hummelsheim

Der Autor ist Immobilienkaufmann und -fachwirt sowie GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD und als Dozent tätig.
www.rainer-hummelsheim.de



Aktuelles zur Haftung des Verwalters

Insbesondere das Allzeithoch des derzeitigen Goldkurses vermag zur spekulativen Anlage der Erhaltungsrücklage verführen. Allgemein ist der Monat Februar in den vergangenen Jahrzehnten durch heftige Stürme in Erscheinung getreten. Nicht selten kommt es infolge von Sturmböen zum Ablösen von Dachteilen, insbesondere Dachziegeln. Grundsätzlich hat der Verwalter Erhaltungsmaßnahmen im Interesse der GdWE wie ein „Bauherr“ zu begleiten und abzuwickeln. U.a. mit diesen Themen hatten sich in jüngerer Vergangenheit Gerichte mit dem Fokus auf eine mögliche Verwalterhaftung zu beschäftigen. Im Folgenden die Einzelheiten.

Keine spekulative Geldanlage!

Bekanntermaßen stellt die Erhaltungsrücklage ein Ansparvermögen zur Finanzierung größerer Erhaltungsmaßnahmen dar. Grundsätzlich besteht zwar keine Pflicht zur vermögensmäßigen Trennung der Erhaltungsrücklage auf einem gesonderten Bankkonto, sie kann also durchaus auch auf dem gemeinschaftlichen Girokonto belassen werden. Allerdings sind nicht aktuell benötigte Gelder der GdWE durchaus zinsbringend anzulegen. Wenn also auf dem Girokonto keine oder nur geringfügige Zinseinnahmen zu erzielen sind, hat der Verwalter für eine andere Geldanlage zu sorgen. Wesentlich zu beachten hat er dabei, dass das ursprüngliche Vermögen der GdWE im Rahmen der Anlage nicht geschmälert, sondern möglichst vermehrt wird.

Insoweit ist der Verwalter verpflichtet, die von ihm verwalteten Gelder mündelsicher anzulegen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dem Zweck der Erhaltungsrücklage und der Tatsache, dass es sich bei den eingenommenen Geldern aus Sicht des Verwalters um Fremdvermögen handelt. Mündelsicher sind alle Vermögensanlagen, bei denen Wertverluste der Anlage praktisch ausgeschlossen sind. Im Vordergrund steht also die Sicherheit der Anlage. Als sichere Geldanlage sind insoweit Festgeldkonten, Sparbücher oder festverzinsliche Wertpapiere anzusehen. Spekulative Anlagen, wie etwa in Aktien, offenen oder geschlossenen Immobilienfonds widersprechen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Für riskante Geldanlagen bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Ohne entsprechend legitimierenden Beschluss verletzt der Verwalter nicht nur seine Pflichten gegenüber der GdWE, sondern kann sich gar der Untreue strafbar machen. Nach § 266 Abs. 1 StGB macht sich strafbar, wer u.a. die aufgrund eines Treueverhältnisses obliegende Pflicht, fremde Vermögensinteressen wahrzunehmen, verletzt und dadurch demjenigen, dessen Vermögensinteressen er zu betreuen hat, einen Nachteil zufügt. Steht also das ursprüngliche Kapital nicht mehr in voller Höhe zur Verfügung, ist ein Vermögensnachteil entstanden und somit der objektive Tatbestand der Untreue erfüllt. In subjektiver Hinsicht liegt bedingter Vorsatz vor, wenn eine Gefahrealisierung gebilligt wird, also ein Sich-Abfinden mit einem endgültigen Verlust.

Im Rahmen längerfristiger Anlageformen hat sich der Verwalter im Übrigen stets vor Augen zu halten, dass Gelder der Erhaltungsrücklage durchaus auch kurzfristig zur Verfügung stehen müssen. Von vornherein sind daher Anlageformen tabu, bei denen bei vorfristigem Abruf der angelegten Gelder das ursprüngliche Kapital nicht mehr in voller Höhe zur Verfügung steht. Insoweit wurde eine Pflichtverletzung des Verwalters und die Erfüllung des Untreuetatbestands bejaht, wenn nur noch 98 % der ursprünglich angelegten

Gelder zur Verfügung stehen (AG Böblingen, Urteil v. 8.4.2025, 23 C 72/25).

Den Verwalter kann aber auch dann eine Haftung treffen, wenn die Wohnungseigentümer eine spekulative Anlage der Erhaltungsrücklage beschlossen haben. Das jedenfalls kann dann der Fall sein, wenn der Verwalter das spezielle Risiko der Geldanlage erkannt und die Wohnungseigentümer nicht über die konkreten Risiken aufgeklärt hat. Stets gilt, dass der Verwalter dann, wenn er die Anlageform in das Ermessen der Wohnungseigentümer stellt, diese zumindest über ihm bekannte Risiken aufzuklären hat.

Verwalter als Gebäudeunterhaltungsverpflichteter?

Infolge eines Sturmes mit Windstärken zwischen 7 und 8 kam es zur Ablösung eines Dachziegels in deren Folge ein Pkw beschädigt wurde. Das Gebäude war 10 Jahre zuvor errichtet worden. Die Kfz-Versicherung des Geschädigten nimmt den Verwalter als Gebäudeunterhaltungsverpflichteten in Regress. Das Gericht (LG Frankfurt a. M., Urteil v. 28.5.2025, 2-01 S 68/24) verurteilt den Verwalter antragsgemäß.

„Wer die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt oder das Gebäude oder das Werk vermöge eines ihm zustehenden Nutzungsrechts zu unterhalten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachten Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer.“ Dies ist der Wortlaut der deliktischen Norm des § 838 BGB. Vor Inkrafttreten des WEMoG wurde der Verwalter als Gebäudeunterhaltungsverpflichteter angesehen, da ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG a. F. die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums oblag. Nach aktuellem durch das WEMoG mit Wirkung ab 1.12.2020 reformiertem Recht obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und somit auch dessen Erhaltung nach § 18 Abs. 1 WEG der GdWE. Ob der Verwalter vor diesem Hintergrund weiterhin als Gebäudeunterhaltungsverpflichteter anzusehen ist, ist umstritten und wird überwiegend äußerst kritisch beurteilt.

Ob man den Verwalter als Gebäudeunterhaltungsverpflichteten ansieht oder nicht, vermag aus Sicht des Verwalters nicht von entscheidender Bedeutung sein. Sieht man ihn als Gebäudeunterhaltungsverpflichteten, haftet der Verwalter persönlich und kann demnach von Geschädigten auch unmittelbar persönlich in Anspruch genommen werden. Teilt man diese Auffassung nicht, verbleibt es bei der Verwalterhaftung dann im Innenverhältnis zur GdWE. Geschädigte würden sich wegen ihrer Ansprüche an die GdWE wenden, diese hätte dann einen entsprechenden Regressanspruch gegen den Verwalter. Sieht man den Verwalter als Gebäudeunterhaltungsverpflichteten, haftet er als Gesamtschuldner neben der GdWE.

Gegen seine Haftung wandte sich der Verwalter mit dem Argument, er habe das Dach von der Straße aus auf mögliche Schäden in Augenschein genommen. Dass dies das Gericht nicht überzeugen konnte, liegt auf der Hand. Allein eine Sichtkontrolle durch den Verwalter selbst bzw. eines seiner Mitarbeiter ist nicht ausreichend – und dies schon gar nicht, wenn die Sichtkontrolle von der Straße aus erfolgt und somit das gesamte Dach gar nicht einsehbar ist. Ohne das komplette Dach überhaupt gesehen zu haben, kann nicht

von einer ausreichenden Kontrolle gesprochen werden. Überdies spricht auch der Umstand, dass sich ein Ziegel gelöst hat, gegen die Effektivität und Lückenlosigkeit der Kontrolle. Der Verwalter hätte das Dach besser durch einen Fachmann, insbesondere einen Dachdecker, in Augenschein nehmen lassen sollen. Denn ohnehin ist der Verwalter nicht verpflichtet, Begehungen des gemeinschaftseigenen Dachs in Persona vorzunehmen.

Von besonderer Bedeutung ist weiter, dass die Empfehlungen des Deutschen Dachdeckerverbands eine periodische Wartung des Daches ab dem sechsten Jahr nach Herstellung des Daches alle 3 Jahre empfiehlt. Vorliegend ist das Gebäudedach noch nie gewartet oder auch nur überprüft worden. Selbst wenn man diesen Empfehlungen nicht folgen wollte, wäre eine erstmalige Wartung nach Ablauf von 10 Jahren eindeutig verspätet. Dabei durfte der Verwalter auch nicht darauf vertrauen, dass die Sichtkontrollen ausreichen würden und mangels erkennbarer Fehler nach diesen auch generell keine Wartung angezeigt war. Insbesondere war es der Beklagten zur Vorbeugung erheblicher gesundheitlicher Gefahren durch das Ablösen eines Dachziegels zumutbar, eine Wartung vor Ablauf von 10 Jahren durchzuführen.

Im Gesamtzusammenhang sollten Verwalter beachten, dass sie insbesondere nach einem Sturmgesehehen bereits auf Grundlage von § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG aus Gründen der Nachteilsabwendung berechtigt, aber auch verpflichtet sind, zwecks Kontrolle des gemeinschaftlichen Dachs ein Fachunternehmen zu beauftragen.

Vorgetäuschte Sachkunde kann teuer werden

Das Dach der Wohnanlage war umfangreich zu sanieren, u.a. waren Abdichtungsmaßnahmen durchzuführen. Der Verwalter hatte Angebote von den beiden Fachunternehmen D und J eingeholt. An die Wohnungseigentümer versandte er ein Rundschreiben, in dem er ankündigte, eine Baubetreuung der Maßnahme im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit zu übernehmen, sofern die Firma J beauftragt würde. Bezüglich der Firma D habe man bisher keine Erfahrungen, weshalb in diesem Fall die Beauftragung eines Architekten zu empfehlen sei, da man keine Baubetreuung anbieten könne. Die Wohnungseigentümer beschlossen mehrheitlich, die Firma J mit der Erhaltungsmaßnahme zu beauftragen. Nach einigen Jahren offenbarten sich Mängel bezüglich der ursprünglichen Werkleistung der J. Konkret waren die Abdichtungsarbeiten mangelhaft. Zwischenzeitlich waren Mängelansprüche gegen die J verjährt, nicht aber mögliche Ansprüche gegen den Verwalter. Dieser wurde erfolgreich von der GdWE auf Schadensersatz in Anspruch genommen (OLG Hamm, Urteil v. 26.11.2024, 21 U 60/22).

Zunächst und grundsätzlich hat der Verwalter im Rahmen der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen die Interessen der GdWE gegenüber den beauftragten Unternehmen und Sonderfachleuten wie ein Bauherr wahrzunehmen. Er hat sich also so zu verhalten, wie sich ein Eigentümer ohne Verschulden gegen sich selbst zu verhalten hätte. Der Verwalter ist insoweit also grundsätzlich verpflichtet, im Interesse der GdWE zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind. Für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen. Auch bei der Abnahme hat er die Arbeiten auf für ihn erkennbare Mängel zu überprüfen und auf deren Beseitigung hinzuwirken. Da der Ver-

walter die Interessen der GdWE wie ein Bauherr wahrzunehmen hat, bedarf er zur Erfüllung seiner verwaltervertraglichen Überwachungspflichten grundsätzlich keiner besonderen Fachkunde. Derartige können bei einem Bauherrn nämlich auch nicht vorausgesetzt werden. Entscheidend ist daher, ob Ausführungsmängel für einen Laien typischerweise feststellbar sind. Dies konnte vorliegend nicht bejaht werden.

Zu berücksichtigen war vorliegend allerdings, dass der Verwalter in seinem Rundschreiben an die Wohnungseigentümer angekündigt hatte, im Falle einer Beauftragung der Firma D eine Baubetreuung der Maßnahme im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit abzulehnen. Für den Fall der Beauftragung der Firma D hatte er eine Baubetreuung durch ein Architekturbüro wegen der ihm unbekannten Leistungsfähigkeit der Firma D empfohlen, während er eine solche bei Beauftragung der Firma J für entbehrlich hielt, weil dann die Baubetreuung durch ihn selbst im Rahmen der Verwaltung geleistet werden könne. Hiermit hat der Verwalter zu erkennen gegeben, dass er jedenfalls eine Baubetreuung höherer Qualität als die „wie ein Bauherr“ zu leisten imstande und bereit ist.

Der Verwalter hatte zwar keine werkvertragliche Erfolgshaftung gemäß den Pflichten eines Architekten angeboten, er hatte aber gleichwohl zu erkennen gegeben, er werde im Falle der Beauftragung der Firma J für einen Fachmann ohne Weiteres sichtbare und sich aufdrängende Ausführungsfehler feststellen und rügen. Das Gericht erachtete in diesem Zusammenhang den Kenntnisstand eines fachkundigen Dachdeckers für maßgeblich. Dieser geht über den eines durchschnittlichen Bauherrn hinaus, muss aber nicht dem eines Architekten entsprechen. Da es sich bei den vorgenommenen Abdichtungsarbeiten am Dach eines Mehrfamilienhauses um standardisierte Maßnahmen handelt, die ein fachkundiger Handwerker beherrschen muss, war von dem Verwalter zwar keine durchgängige Überwachung der Arbeiten zu erwarten, jedoch im Rahmen der Abnahme eine Prüfung auf für einen fachkundigen Dachdecker ohne Weiteres sichtbare und sich aufdrängende Ausführungsfehler.

Alexander C. Blankenstein
Der Autor ist Rechts- und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist Fachbuchautor sowie Autor zahlreicher Aufsätze und Beiträge zu immobilienrechtlichen Themen.



Entscheidung des Monats

Kein Zurückbehaltungsrecht!

Liebe Leserin,
lieber Leser,

eine der Aufgaben der Verwaltung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist das Hausgeldinkasso. Die Verwaltung muss der GdWE zunächst dabei helfen, dass die Wohnungseigentümer Vorschuss- und Nachschussbeschlüsse fassen – in der Regel in einer Versammlung. Ferner muss die Verwaltung dafür sorgen, dass die Wohnungseigentümer das Hausgeld zahlen. Diese Zahlungen sind dann auf den Forderungskonten der Gemeinschaft einzubuchen und zu prüfen. Kommt ein Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungen in Verzug, muss er gemahnt werden. Helfen die Mahnung und ggf. weitere Maßnahmen nicht, muss die Verwaltung den säumigen Eigentümer namens der GdWE auf Zahlung verklagen. Diesen Prozess kann die Verwaltung führen (sie darf ihn aber nur führen, wenn er § 27 Abs. 1 WEG unterfällt oder die Wohnungseigentümer die Rechte der Verwaltung erweitert haben). Der Wohnungseigentümer hat in diesem Hausgeldprozess kaum Möglichkeiten, sich zu verteidigen. Ein Einwand, der bislang womöglich noch erfolgreich war, war die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts. Hiermit ist jetzt Schluss, wie unsere Entscheidung des Monats zeigt!

Herzlichst Ihr

Dr. Oliver Elzer

Im Hinblick auf den Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Zahlung der beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen ist das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers generell ausgeschlossen; das gilt auch dann, wenn das Zurückbehaltungsrecht auf anerkannte oder rechtskräftig zuerkannte Ansprüche gestützt wird (hier: Anspruch auf Aufstellung der Jahresabrechnung).
BGH, Urteil v. 14.11.2025, V ZR 190/24

Der Fall

In einer Versammlung im Januar 2021 werden unter TOP 6 die „Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne des Wirtschaftsjahres 2021“ und die „Zuführung Rücklagen“ (= die Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) ab dem 1.1.2021 sowie die Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zu einer erneuten Beschlussfassung (= die Verpflichtung, weitere Vorschüsse zahlen zu müssen) beschlossen.

Die GdWE verlangt von einem Wohnungseigentümer auf der Grundlage dieses Beschlusses die Zahlung von rückständigen Vorschüssen für die Monate Juni 2022 bis September 2022 i. H. v. insgesamt 18.540 EUR. Das AG gibt der Klage statt. Die Berufung des Wohnungseigentümers bleibt ohne Erfolg. Auch das LG bejaht einen Zahlungsanspruch der GdWE. Der Beschluss aus dem Jahr 2021, der mangels abändernden Beschlusses für das Kalenderjahr 2022 fortgelte, sei dahin auszulegen, dass die Wohnungseigentümer – der ab dem 1.12.2020 geltenden Rechtslage entsprechend – gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG über die Höhe der Vorschüsse hätten beschließen wollen.

B sei nicht berechtigt, das Hausgeld wegen der seit Jahren nicht aufgestellten Jahresabrechnungen bzw. nicht beschlossener Einforderung von Nachschüssen zurückzubehalten. Zwar habe jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass die in § 28

Abs. 2 Satz 1 WEG vorgesehenen Beschlüsse gefasst würden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei im Jahr 2021 außerdem rechtskräftig verurteilt worden, das Jahr 2019 abzurechnen. Gegenüber Ansprüchen aus Beschlüssen nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG sei aber ein Zurückbehaltungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Natur der Schuld ausgeschlossen. Die ordnungsmäßige Finanzausstattung der Gemeinschaft durch die laufende Liquiditätszufuhr dürfe nicht wegen des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung, sei er auch rechtskräftig ausgeurteilt, auf ungewisse Zeit beeinträchtigt werden.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die GdWE beantragt hingegen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Das Problem

Im Fall geht es eigentlich nur um die Frage, ob ein Wohnungseigentümer das Hausgeld zurückbehalten kann, solange die GdWE ihre Pflichten (hier: Jahresabrechnungen aufzustellen und Beschlüsse nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG fassen zu lassen) nicht erfüllt.

So hat der BGH entschieden

1. Das Ergebnis

Der BGH sieht die Rechtslage wie das LG. Er meint also, ein Wohnungseigentümer sei nicht berechtigt, Hausgeld zurückzubehalten. Dies gelte auch dann, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Pflichten (hier: Jahresabrechnungen aufzustellen und

Beschlüsse nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG fassen zu lassen) nicht erfülle. Dass der Anspruch des Wohnungseigentümers, dass die GdWE eine Jahresabrechnung aufstellen müsse, rechtskräftig entschieden sei, ändere nichts.

2. Fälliger Anspruch des Wohnungseigentümers besteht

Ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB setze einen fälligen Anspruch des Schuldners gegen den Gläubiger voraus. Revisionsrechtlich (= für den BGH) sei davon auszugehen, dass dem von der GdWE auf Zahlung in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer solche fälligen Ansprüche zustünden. Mangels gegenteiliger Feststellungen sei zu unterstellen, dass in der Wohnungseigentumsanlage seit dem Jahr 2012 die Jahresabrechnungen fehlten. Die GdWE sei ferner bereits rechtskräftig verurteilt worden, die Jahresabrechnung für das Jahr 2019 aufzustellen. Für die anderen abgelaufenen Kalenderjahre könne der Wohnungseigentümer nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Recht von der GdWE verlangen, dass sie die jeweilige Jahresabrechnung aufstelle, weil die Aufstellung zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehöre – § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (Hinweis auf BGH, Urteil v. 19.4.2024, V ZR 167/23, Rn. 12).

3. Dennoch kein Zurückbehaltungsrecht

3.1 Das Ergebnis

Aus seinen Ansprüchen gegen die GdWE, Jahresabrechnungen aufzustellen, könne der Wohnungseigentümer gegenüber dem Anspruch der GdWE auf Zahlung der auf der Grundlage des Wirtschaftsplans festgelegten Vorschüsse und der beschlossenen Rücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) dennoch kein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) herleiten.

3.2 Das alte Recht

Auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung habe ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung der im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Vorschüsse schon deshalb nicht unter Hinweis auf eine fehlende Jahresabrechnung zurückbehalten können, weil es bereits an der dafür notwendigen Gegenseitigkeit gefehlt habe. Während der Zahlungsanspruch der GdWE zugestanden habe, habe sich der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers, dass eine Jahresabrechnung aufgestellt wird, nach § 28 Abs. 3 WEG a. F. gegen den Verwalter gerichtet.

3.3 Das neue Recht

Das Problem

Im neuen Recht seien die Ansprüche allerdings gegenseitig, da die GdWE und nicht die Verwaltung verpflichtet sei, die Jahresabrechnung aufzustellen. In der Literatur würden daher unterschiedliche Auffassungen vertreten, ob ein Zurückbehaltungsrecht anzuerkennen sei.

Die Lösung

Die zuletzt genannte Ansicht treffe zu. Im Hinblick auf den Anspruch der GdWE auf Zahlung der beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen sei das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers generell ausgeschlossen. Denn das Zurückbehaltungsrecht stehe gem. § 273 Abs. 1 BGB unter dem Vorbehalt, dass sich nicht aus dem Schuldverhältnis „ein anderes“ ergebe. Letzteres sei aber der Fall. Dass das Zurückbehaltungsrecht nach der Natur der Schuld und dem Zweck der geschuldeten Leistung ausgeschlossen sei, folge aus dem Finanzierungssystem der GdWE.

Die Ziele des Wirtschaftsplans

Die im Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG ausgewiesenen Vorschüsse müssten zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich zur Verfügung stehen. Es handele sich um das zentrale Finanzierungsinstrument der GdWE; die laufenden Vorschüsse gewährleisteten, dass die für die Bewirtschaftung der Wohnungseigentumsanlage notwendigen Mittel bereitstünden.

Die Gefahr

Ein Zurückbehaltungsrecht könnte alle Wohnungseigentümer dazu verleiten, die Vorschüsse z. B. wegen ausstehender Jahresabrechnungen nicht zu zahlen. Dann sei der Gemeinschaft aber die finanzielle Grundlage für das betroffene Wirtschaftsjahr entzogen. Bei Zahlungsausfällen könnte außerdem eine Versorgungssperre drohen. Auch könne der Versicherungsschutz gefährdet werden und es könnten Verzugszinsen anfallen. Aus diesem Grund sei auch die Aufrechnung durch den Wohnungseigentümer grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise zulässig (§ 387 BGB).

Keine Klärung der Gefahr im Einzelfall

Auf den Einzelfall bezogener Feststellungen dazu, ob durch das Zurückbehalten der Vorschüsse die ordnungsmäßige Verwaltung der GdWE tatsächlich beeinträchtigt wäre, bedürfe es nicht. Das folge schon aus Praktikabilitätsabwägungen. Abgesehen davon werde der Wirtschaftsplan auf prognostischer Basis erstellt. Die Wohnungseigentümer prognostizieren den voraussichtlichen Liquiditätsbedarf für das jeweilige Wirtschaftsjahr und hätten sowohl hinsichtlich der einzustellenden Positionen als auch im Hinblick auf deren Höhe ein weites Ermessen. Das mehrheitlich ausgeübte Ermessen könne nicht durch die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts unterlaufen werden. Nichts anderes gelte für die Zuführung zu der Rücklage, die der Gemeinschaft auch für einen unvorhergesehenen Bedarf Liquidität verschaffen solle.

Rechtskraft ändert nichts

Gleiches gelte, wenn die Forderung gegen die GdWE anerkannt oder rechtskräftig zuerkannt sei. Das Zurückbehaltungsrecht diene lediglich als Druckmittel bzw. zur Sicherung der Forderung, berechtige aber anders als die Aufrechnung nicht zur Befriedigung. Ein Zurückbehaltungsrecht würde die Liquiditätsgrundlage der GdWE daher gefährden, während es dem Wohnungseigentümer unbenommen bleibe, die titulierte oder anerkannte Forderung durchzusetzen.

Das bedeutet für Sie

1. Kein Zurückbehaltungsrecht

Der BGH klärt für die Praxis, dass ein Wohnungseigentümer weder außergerichtlich noch gegenüber einer Hausgeldklage berechtigt ist, sich mit einer Pflichtverletzung der GdWE zu verteidigen und bis zur Erfüllung der Pflicht, seine Hausgeldzahlungen zurückzubehalten.

Dies gilt nicht nur für die Vorschüsse, sondern auch für die Pflicht, die nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG bestimmten Nachschüsse zu zahlen. Denn auch auf diese ist die GdWE für eine ordnungsmäßige Verwaltung angewiesen.

Hinweis: Der BGH weist aber auch darauf hin, dass die GdWE verpflichtet ist, ein Kalenderjahr abzurechnen. Diese Pflicht muss nach allen Meinungen spätestens nach dem 3. Quartal des nachfolgenden Kalenderjahrs erfüllt sein. Der beklagte Wohnungseigentümer hätte diese Pflicht auch erzwingen können – und zwar gegen die Verwaltung!

2. Pflicht der GdWE

Der BGH erwähnt als selbstverständlich, dass die Pflicht, eine Jahresabrechnung aufzustellen, bis zum 30.11.2020 eine der Verwaltung war. Seitdem ist es, wie wir im letzten Verwalterbrief dargestellt hatten, indes eine Pflicht, die die jeweilige Verwaltung für die GdWE erfüllen muss.

Dies gilt auch für ausstehende Jahresabrechnungen für Vorjahre. Daneben kann auch die frühere Verwaltung aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung aufzustellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während ihrer Amtszeit entstanden ist.

Hinweis: Die Pflicht der Gemeinschaft, die Jahresabrechnung aufzustellen, entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; die frühere Verwaltung, deren Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

3. Richtig beschließen

Im Fall hatten die Wohnungseigentümer die „Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne des Wirtschaftsjahres 2021“ und die „Zuführung Rücklagen“ ab dem 1.1.2021 sowie die Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zu der erneuten Beschlussfassung (= die Verpflichtung, weiter Vorschüsse zu zahlen) beschlossen.

So sollten die entsprechenden Beschlüsse einer professionellen Verwaltung nicht vorbereitet werden! Überblick:

- Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Diese Vorschüsse sind eine Forderung der GdWE, die sich in einer Zahl ausdrücken. In der Praxis wird in der Regel

kein Gesamtvorschuss für ein Kalenderjahr bestimmt, was aber möglich wäre. Stattdessen wird der errechnete Vorschuss monatlich angefordert. Dementsprechend sollte beschlossen werden, welche Vorschüsse die Wohnungseigentümer in jedem Monat der GdWE schulden, unterschieden nach den Vorschüssen zur Kostentragung und den Vorschüssen für die einzelnen Rücklagen. Keinesfalls sollten hingegen die „Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne des Wirtschaftsjahres“ beschlossen werden.

- § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG bezieht sich nicht auf ein Kalenderjahr! Wie lange die Wohnungseigentümer verpflichtet sein sollen, gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG Vorschüsse zu leisten, muss der Beschluss bestimmen. Möglich, aber nicht zwingend ist die Begrenzung auf ein Kalenderjahr. Die Wohnungseigentümer können also bestimmen, dass die Vorschüsse bis zum nächsten Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG zu leisten sind. Hingegen ist nicht zu beschließen, dass der Wirtschaftsplan fortgelten soll!

Hinweis: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – und damit die Verwaltung – wird durch eine Fortgeltung nicht von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Einer Befristung bedarf es nicht. Eine abstrakt-generelle Regelung des Inhaltes, dass jeder Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG bis zu einem neuen Beschluss fortgelten soll, können die Wohnungseigentümer vereinbaren, aber nicht beschließen.

4. Aufrechnung

Die Entscheidung erinnert daran, dass ein Wohnungseigentümer grundsätzlich auch nicht berechtigt ist, gegen Forderungen der GdWE mit eigenen Forderungen aufzurechnen. Etwas anderes gilt aber, worauf der BGH hinweist, in Bezug auf solche Forderungen, die die Verwaltung für die GdWE anerkannt und solchen, die ein Gericht rechtskräftig festgestellt hat.

Hinweis: Die Möglichkeit, Forderungen anzuerkennen, folgt aus § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG. Die Verwaltung darf Forderungen auch nach § 27 WEG anerkennen, wenn diese berechtigt gegen die GdWE geltend gemacht werden.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

Verwaltungen müssen wissen, dass

- ein Wohnungseigentümer kein Recht hat, sein Hausgeld zurückzubehalten, wenn die GdWE ihre Pflichten verletzt;
- die GdWE verpflichtet ist, die Jahresabrechnung aufzustellen und
- wie die Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG rechtssicher beschlossen werden.

Der Bauträger eines Neubaus einer Eigentümergemeinschaft (GdWE) beruft eine Eigentümerversammlung ein und lädt hierzu alle Erwerber der inzwischen „verkauften“ Wohnungen ein. Die Wohnungen sind jedoch noch nicht übergeben. Es wird der erste Verwalter bestellt und ein Verwaltungsbeirat. Wie verhält es sich hier mit den gefassten Beschlüssen, insbesondere wenn später einmal eine Verwalterzustimmung nach § 12 WEG erforderlich ist?

Der Bauträger kann sogar eine Ein-Personen-Gemeinschaft bilden und allein Beschlüsse fassen. Voraussetzung ist die Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter; vgl. § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG. Zu Mitgliedern der Gemeinschaft (GdWE) zählen von den Erwerbern nur die „werdenden Eigentümer“ im Sinne des § 8 Abs. 3 WEG. Daran fehlt es hier, weil noch keine freiwillige Besitzübergabe an die Erwerber erfolgt ist. Verwalterbestellung und Beiratsbestellung sind erst einmal wirksam. Selbst wenn ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung vorlag: Wer sollte anfechten? Die Verwalterzustimmung nach § 12 WEG muss der durch die Ein-Personen-Gemeinschaft gewählte Verwalter erklären.

Was können Verwaltungen unternehmen, wenn ein Mitglied einer GdWE private Gegenstände in einem Heizungs- und Hausanschlussraum lagert und innerhalb der GdWE nun gewünscht ist, dass er diese in seine privaten Kellerräume verbringt? Kann sich der Miteigentümer im Sinne eines „Gewohnheitsrechts“ darauf berufen, dass die Lagerung in den Gemeinschaftsräumen bislang geduldet wurde, weil er auf Grundlage eines zwischenzeitlich gekündigten Dienstvertrags Hausmeister- und Reinigungstätigkeiten übernahm und die Gegenstände dafür benötigte?

Letztlich geht es um die Einhaltung der Hausordnung. Privateigentum darf nicht einfach im gemeinschaftlichen Eigentum dauerhaft gelagert werden. Der Verwalter kann - wenn seine Befugnisse nicht per Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG erweitert wurden - nur den Störer auffordern, seine privaten Sachen dort zu entfernen. Bleibt diese Aufforderung erfolglos, könnte auf der nächsten Eigentümerversammlung zu einem entsprechenden TOP die Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung des Beseitigungsanspruchs der GdWE durch einen Anwalt beschlossen werden. Ein eventuell konkludent zustande gekommener Leihvertrag o.ä. über die Nutzung als Lagerraum kann vorsorglich gekündigt werden, wenn dies nicht schon aus der Beendigung des Dienstvertrages folgt.

Ist es möglich, einem Eigentümer, der mit seinen Hausgeldzahlungen seit mehr als einem Jahr in Verzug ist, das Wohneigentum zu entziehen?

Nicht ohne Weiteres. Vorausgehen muss in der Regel eine Abmahnung oder/und eine erfolglose Vollstreckung nach erfolgreicher Zahlungsklage. § 17 Abs. 2 WEG, der („insbesondere ...“) spezielle Regelbeispiele für Entziehungsgründe nennt, erwähnt den hohen Zahlungsrückstand zwar nicht (mehr). § 17 WEG stellt aber insgesamt eine sog. ultima ratio (BGH, Beschluss v. 25.1.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525) dar, d.h. die Entziehung darf nur als äußerstes Mittel zum Ausschluss des Störers/Schuldners zur Anwendung kommen (Gaier, FS Drasdo, 2023, S. 77, 82: Regeln der praktischen Konkordanz). § 17 Abs. 1 WEG verlangt für die Feststellung des Entziehungsgrundes („Zumutbarkeit“) eine Abwägung im Einzelfall.

In einem Verwaltervertrag ist eine Sondervergütung für Mahnungen vereinbart. Kann die GdWE diese Sondervergütung von einem säumigen Hausgeldschuldner ersetzt verlangen?

Dazu bedarf es eines gesonderten Beschlusses (BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 195/17, ZMR 2018, 1024). Der Verwaltervertrag ist immer der falsche Ort, um Verpflichtungen der Wohnungseigentümer untereinander zu regeln. Dagegen können durch Vereinbarungen, insbesondere die Gemeinschaftsordnung, direkt Verpflichtungen von Eigentümern begründet werden (vgl. BGH, Urteil v. 24.10.2025, V ZR 129/24).

Ein Bewohner einer Wohnanlage stört seine Nachbarn durch regelmäßige erhebliche Lärmbelästigungen. Kann die GdWE die Verwaltung durch Beschluss beauftragen, gegen den Bewohner einen Unterlassungsanspruch durchzusetzen oder muss sich jeder Wohnungseigentümer bzw. Bewohner der Nachbarwohnung selber darum kümmern?

Die Ausübung von Abwehr-, Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums kann realisiert werden mit einem Beschluss, demzufolge der Verwalter zur Beauftragung eines Rechtsanwalts bevollmächtigt wird, der – quasi automatisch – die Erfolgsaussichten zu prüfen hat. Nur soweit Beeinträchtigungen des Sondereigentums abgewehrt werden sollen, kann und sollte der Sondereigentümer auf die eigene Geltendmachung gegen den Störer verwiesen werden. Dieser Individualanspruch steht jedem einzelnen Miteigentümer allein zu. § 9a Abs. 2 WEG, der eine gesetzlichen Vergemeinschaftung beinhaltet, greift – soweit sein Sondereigentum betroffen ist – nicht ein. Einer Ermächtigung der anderen Miteigentümer braucht der sich gestört führende Sondereigentümer nicht.

Ist eine Änderung eines Umlageschlüssels auch für das laufende Jahr möglich oder nur ab dem Folgejahr?

Eine rückwirkende Änderung des Verteilerschlüssels etwa für bereits abgerechnete Wirtschaftsjahre durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Für das noch laufende Wirtschaftsjahr soll dies möglich sein, soweit nicht verbrauchsabhängige Kosten betroffen sind (vgl. Bärman/Becker, § 16 Rn. 152).

Dr. Olaf Riecke

Richter a.D. und Autor zahlreicher Fachpublikationen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Fachreferent.



Auch das noch: Schlüssel-Schlamassel

Ein besonders kurioser Fall landete vor dem AG Bielefeld, bei dem die Frage im Mittelpunkt stand, wie viele Schlüssel ein Vermieter behalten darf. Die Antwort: Gar keinen! Die Klägerin hatte eine Dachgeschosswohnung gemietet und stellte dort fest, dass ihre Vermieterin regelmäßig ohne Absprache die Wohnung betrat. Wie das ging? Die Vermieterin hatte heimlich einen Zweitschlüssel behalten. Der Verdacht der Klägerin, dass ihre Wohnung unbefugt betreten wurde, bestätigte sich durch Kameraaufnahmen: Die Vermieterin wurde dabei gefilmt, wie sie im Bademantel die Wohnung öffnete, sich umsah und nach wenigen Minuten wieder verschwand – nicht ohne die Tür doppelt abzuschließen. Die Klägerin fühlte sich in ihrer Privatsphäre massiv verletzt und verlangte die Rückzahlung

der gezahlten Miete. Das AG Bielefeld (Urteil v. 11.9.2025, 408 C 180/24) gab ihr Recht. Es entschied, dass allein das Zurückbehalten eines Wohnungsschlüssels durch die Vermieterin einen erheblichen Gebrauchsmangel darstellt, der eine Mietminderung von 50 % rechtfertigt. Die latente Gefahr, dass die Vermieterin jederzeit wieder in die Wohnung eindringen könnte, sei eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Privat- und Intimsphäre der Mieterin – ein verfassungsrechtlich geschütztes Rechtsgut. Dass die Vermieterin sich auf einen angeblichen Notfall berief, half ihr nicht, weil Beweise für einen solchen Anlass fehlten. Das Gericht stellte klar: Ein Vermieter, der abredewidrig einen Schlüssel behält, hat die Gebrauchsmöglichkeit der Wohnung allein dadurch erheblich eingeschränkt.

Entdecken Sie den KI-Assistenten für die Immobilienverwaltung



Der **CoPilot RE** ist ab sofort in VerwalterPraxis Professional und Gold enthalten.

Ob kurzer Faktencheck, Fragen zum Miet- und WE-Recht, neue gesetzliche Anforderungen oder das Erstellen von Schreiben:

Mit CoPilot RE arbeiten Sie effizienter.

Mit der Fachdatenbank Haufe VerwalterPraxis profitieren Sie außerdem von wichtigen Fachbeiträgen, Arbeitshilfen, Online-Seminaren u.v.m.

Weitere Infos per QR-Code oder unter: haufe.de/copilot-re



Impressum

Der Verwalter-Brief

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2026 Haufe-Lexware GmbH
& Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe
Group SE

Anschrift
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0

E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft,
Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg,
HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg,
HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung
Dr. Carsten Block, Iris Bode, Frank
Enders, Matthias Schätzle, Carsten
Schröder, Christian Steiger
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Herausgeber: Dr. Oliver Elzer

Redaktion
Lars Haller (v.i.S.d.P.),
Petra Krauß (Assistenz)

Satz
Haufe-Lexware GmbH Co. & KG,
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg

Druck: rewi druckhaus Reiner
Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint ab 04.03.2026.

Mat.-Nr. 06436-5158