

WEG

Notgeschäftsführung nach § 27 WEG: Wann der Verwalter ohne Beschluss handeln darf — und wann er haftet

Notgeschäftsführung nach § 27 WEG: welche Eilmaßnahmen ohne Beschluss zulässig sind, was die Reform 2020 verschärft hat und wie Schadenersatz-Risiken bleiben.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

2. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtsgrundlage § 27 WEG und das Reformziel von 2020
- 02 Eilmaßnahmen vs. Routinegeschäfte: die Schwelle der
Erforderlichkeit
- 03 Drei Praxis-Cluster: Schadenabwehr, Verkehrssicherung,
behördliche Eilfälle
- 04 Beschluss-Nachholung: nachträgliche Genehmigung in der
Versammlung
- 05 Haftungsfolgen: § 280 BGB, Beweislast, Versicherungsdeckung
- 06 Take-aways

SAMSTAGNACHT, 23:40 UHR. IM TREPPENHAUS EINER WOHNANLAGE MIT 38 EINHEITEN RAUSCHT Wasser, eine Steigleitung ist gerissen, Wohnungstüren im Erdgeschoss stehen bereits unter Wasser. Der Verwalter wird auf seinem Notfall-Handy geweckt. Er hat keinen Eigentümerbeschluss, keine drei Vergleichsangebote, keinen Beirat erreichbar. Was er hat: einen 24/7-Rahmenvertrag mit einer Sanitärfirma und die Pflicht, den Schaden für die Gemeinschaft so klein wie möglich zu halten. Ruft er die Firma, läuft ein Auftrag über mehrere Tausend Euro auf, ohne dass jemand außer ihm dafür gestimmt hat.

Genau für solche Szenarien hat der Gesetzgeber 2020 mit der WEG-Reform die Notgeschäftsführung in § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ausdrücklich verankert. Sie erlaubt dem Verwalter, eigenständig zu handeln, wenn eine Eigentümerentscheidung nicht rechtzeitig herbeigeführt werden kann und ein Nachteil für das gemeinschaftliche Eigentum droht. Die Norm ist Schutzschild und Haftungsfalle zugleich: Wer den Anwendungsbereich überdehnt, riskiert Schadenersatz nach § 280 BGB; wer zu zögerlich handelt, riskiert ihn ebenfalls. Dieser Beitrag zeigt, wo die Schwelle verläuft, welche Eilfälle die Rechtsprechung anerkennt und wie ein Verwalter die Notgeschäftsführung sauber dokumentiert.

Rechtsgrundlage § 27 WEG und das Reformziel von 2020

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) wurde § 27 WEG zum 1. Dezember 2020 neu gefasst. Die alte Aufzählung konkreter Verwalterbefugnisse ist ersatzlos entfallen. An ihre Stelle tritt eine zweigliedrige Generalklausel. Nach § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die entweder (1) untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder (2) zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Die zweite Alternative ist die Notgeschäftsführung.

Reformziel war eine klare Aufgabentrennung: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) entscheidet über die Verwaltungsstrategie, der Verwalter setzt sie um und überbrückt die Zeit, in der eine Beschlussfassung schlicht nicht möglich ist. § 27 Abs. 2 WEG eröffnet der Gemeinschaft zudem ein Gestaltungsrecht: Sie kann die gesetzlichen Befugnisse durch Beschluss oder im Verwaltervertrag nach § 26 WEG einschränken oder erweitern. Üblich sind Höchstbeträge für Einzelaufträge, Pflichten zur Einholung von Vergleichsangeboten oder Beiratszustimmungen ab bestimmten Schwellen. Einen Überblick über den gesamten Pflichtenkatalog des Verwalters aus Eigentümersicht gibt der Ratgeber [Aufgaben einer Hausverwaltung auf verwalter-suche.de](https://www.verwalter-suche.de).

Wichtig ist die Abgrenzung zum Außenverhältnis: § 9b Abs. 1 WEG gibt dem Verwalter eine unbeschränkte organschaftliche Vertretungsmacht. Interne Beschränkungen — etwa eine 3.000-Euro-Grenze im Verwaltervertrag — wirken nicht gegenüber Dritten. Wer ohne

Deckung im Innenverhältnis handelt, schließt zwar wirksame Verträge, haftet aber gegenüber der GdWE. Die saubere Trennung dieser beiden Ebenen ist Kern der Trennungstheorie zwischen Verwalteramt und Verwaltervertrag.

Eilmaßnahmen vs. Routinegeschäfte: die Schwelle der Erforderlichkeit

Die Notgeschäftsführung ist kein Generalpass, sondern eine eng auszulegende Ausnahme. Drei Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Erstens: Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Es muss sich um eine Aufgabe handeln, die sachlich in den Kompetenzbereich der GdWE fällt. Maßnahmen am Sondereigentum gehören nicht dazu, Erhaltung und Verkehrssicherung des gemeinschaftlichen Eigentums dagegen schon. § 19 WEG definiert den Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung über die Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer.

Zweitens: Besondere Dringlichkeit. Eine Eigentümerentscheidung darf – auch unter Verkürzung der Ladungsfrist nach § 24 Abs. 4 WEG – nicht rechtzeitig herbeiführbar sein. Wenn realistisch innerhalb von 48 bis 72 Stunden eine außerordentliche Versammlung oder ein Umlaufbeschluss organisierbar wäre, scheidet Notgeschäftsführung aus. Die Eilbedürftigkeit muss objektiv vorliegen, nicht nur aus Sicht des Verwalters.

Drittens: Drohender Nachteil oder Fristversäumnis. Es muss ein konkreter Schaden für das gemeinschaftliche Eigentum drohen – Substanzgefahr, Bußgeldrisiko, Haftungsrisiko aus Verkehrssicherungspflichten – oder eine gesetzliche bzw. behördliche Frist laufen, deren Versäumnis Nachteile auslöst.

Der Umfang der Maßnahme ist auf das beschränkt, was zur Abwehr der konkreten Gefahr nötig ist. Eine Notabdichtung des Daches ist gedeckt, die Komplettsanierung nicht. Die endgültige Investitionsentscheidung bleibt der Gemeinschaft vorbehalten. Eine im Verwaltervertrag festgelegte Auftragshöchstgrenze ist im Notfall nicht starr: Reicht sie zur Schadenabwehr nicht aus, geht der gesetzliche Auftrag aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG vor. Der Verwalter muss aber dokumentieren, warum er die interne Grenze überschritten hat, und unverzüglich nachträglich Beschluss einholen.

Routinegeschäfte hingegen – geplante Instandhaltung, jährliche Wartungsverträge, größere Modernisierungen – sind nie Notgeschäftsführung, auch wenn sie kostengünstig wären. Streiten die Eigentümer seit Längerem über eine Maßnahme (klassisches Beispiel: Fällung eines alten Baums), ist diese gerade nicht von untergeordneter Bedeutung. Der Verwalter darf hier nicht entscheiden, nicht einmal unter Berufung auf vermeintliche Dringlichkeit.

Drei Praxis-Cluster: Schadenabwehr, Verkehrssicherung, behördliche Eilfälle

Die in Rechtsprechung und Literatur diskutierten Notfälle lassen sich in drei Cluster gruppieren.

Cluster 1: Akute Schadenabwehr am Gemeinschaftseigentum. Hier liegt der Kernanwendungsfall. Beispiele: Rohrbruch in der Steigleitung mit Wassereintritt in mehrere Wohnungen, Sturmschaden am Dach mit drohendem Folgeschaden, Ausfall der Heizungsanlage im Winter, abgesackte Treppenstufe vor dem Hauseingang. Zulässig sind alle Maßnahmen, die das Schadensereignis stoppen und Folgeschäden verhindern – Notabspernung, Notabdichtung, Trocknungsgeräte, provisorische Reparaturen. Die anschließende Schadenmeldung an die Gebäudeversicherung ist Pflicht und sollte über standardisierte Schnittstellen erfolgen – Stichwort Schadenmeldung nach GDV BiPro.

Cluster 2: Verkehrssicherung. Wenn die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinschaft akut verletzt wäre, etwa durch herabhängende Dachziegel, einen morschen Ast über dem Gehweg, eine vereiste Treppe ohne Streupflicht-Erfüllung oder einen lockeren Fassadenanker, muss der Verwalter unverzüglich Sicherungsmaßnahmen veranlassen. Die Pflichtenlage dahinter – wer wann was tun muss – ist im Beitrag zur Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung ausführlich dargestellt. Hier gilt: Lieber zu früh handeln als zu spät. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass Untätigkeit bei erkennbarer Gefahr persönliche Haftung des Verwalters auslösen kann, auch wenn ein Beschluss formal nicht vorlag.

Cluster 3: Behördliche und gesetzliche Eilfälle. Bauordnungsrechtliche Anordnungen mit kurzer Frist (Brandschutz, Statik, Trinkwasserhygiene nach Legionellenbefund), drohende Bußgeldbescheide nach § 14 OWiG oder Pflichten aus Gebäudeenergiegesetz, Trinkwasserverordnung und Betriebssicherheitsverordnung. Wenn die Behörde eine Frist setzt, die kürzer ist als der Zeitraum für eine reguläre Versammlung, ist Notgeschäftsführung legitim. Der Verwalter darf die zur Fristwahrung nötigen Schritte beauftragen – Gutachter, Erstmaßnahmen, formale Anzeigen –, nicht aber die zugrunde liegende Sanierung in voller Breite.

Nicht abgedeckt sind: ästhetische Aufwertungen, strittige Modernisierungen, dauerhafte Vertragsbindungen über die Akutphase hinaus, Sondereigentumsarbeiten und alle Maßnahmen, die sich auch mit einer 14-tägigen Vorlauffrist auf einer Versammlung entscheiden ließen.

Beschluss-Nachholung: nachträgliche Genehmigung in der Versammlung

Die Notgeschäftsführung endet nicht mit dem ersten Handwerkerauftrag. Sie verpflichtet den Verwalter zur Transparenz und zur nachträglichen Befassung der Eigentümer. Drei Pflichten stehen im Vordergrund.

Unverzügliche Information. Sobald die akute Gefahr abgewendet ist, sind die Eigentümer – mindestens der Beirat – schriftlich zu informieren: Was ist passiert, welche Maßnahmen wurden veranlasst, welche Kosten sind angefallen, welche Folgemaßnahmen sind nötig. Eine Mail an alle Eigentümer innerhalb von 48 Stunden ist gute Praxis. Sie schafft Akzeptanz und reduziert Diskussionen in der späteren Versammlung.

Genehmigungsbeschluss. Auf der nächsten ordentlichen oder einer außerordentlichen Versammlung wird die Notmaßnahme zur Beschlussfassung gestellt. Der Beschluss bestätigt rückwirkend die Erforderlichkeit und die Kostentragung durch die Gemeinschaft. Selbst wenn er rechtlich nicht zwingend ist – die Maßnahme war ja bereits durch § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG gedeckt –, schließt er die Diskussion ab und entlastet den Verwalter. Wird der Genehmigungsbeschluss verweigert, weil eine Mehrheit die Notlage anders beurteilt, ist das ein Indiz für Streit, aber kein automatischer Schadenersatzanspruch. Der Verwalter kann die Rechtmäßigkeit seines Handelns gerichtlich klären lassen.

Folgebeschluss zur endgültigen Lösung. Die Notabdichtung ersetzt die Dachsanierung nicht. Über die endgültige Maßnahme – Gewerk, Volumen, Vergabe – entscheidet die Gemeinschaft regulär. Der Verwalter bereitet sie vor: Vergleichsangebote, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Finanzierungsvorschlag aus laufenden Mitteln oder Erhaltungsrücklage.

Eine zivilrechtliche Parallele lohnt: Die Notgeschäftsführung ähnelt der Geschäftsführung ohne Auftrag nach §§ 677, 683 BGB. Der Geschäftsführer (hier: Verwalter) handelt für einen anderen (die GdWE), ohne dazu beauftragt zu sein, im mutmaßlichen Interesse und entsprechend dem mutmaßlichen Willen. Erkennt die GdWE die Geschäftsführung an, entstehen Aufwendungsersatzansprüche. Praktisch ist der Genehmigungsbeschluss genau dieser Akt der Anerkennung.

Haftungsfolgen: § 280 BGB, Beweislast, Versicherungsdeckung

Die Haftung des Verwalters ergibt sich primär aus dem Verwaltervertrag in Verbindung mit § 280 Abs. 1 BGB. Wer eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt, schuldet Schadenersatz. Vier Konstellationen treten in der Praxis auf.

Konstellation 1: Übergriffige Notgeschäftsführung. Der Verwalter beauftragt mehr als nötig — eine volle Sanierung statt einer Notabdichtung, einen teuren Generalunternehmer statt eines lokalen Handwerkers ohne Eilzuschlag. Hier kann die GdWE den Differenzschaden geltend machen. Die Beweislast für die Pflichtverletzung trägt grundsätzlich der Anspruchsteller, also die GdWE. Allerdings kehrt sich nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB die Beweislast für das Verschulden um: Der Verwalter muss nachweisen, dass er die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

Konstellation 2: Unterlassene Notgeschäftsführung. Der Verwalter handelt nicht, obwohl er müsste. Beispiel: erkannter Wassereintritt am Wochenende, aber keine Reaktion bis Montagmorgen. Folgeschäden in den Wohnungen sind erheblich. Hier haftet der Verwalter ebenfalls aus § 280 BGB, möglicherweise zusätzlich aus Verkehrssicherungspflichtverletzung. Der BGH hat wiederholt entschieden, dass das Unterlassen gebotener Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen eine eigenständige Pflichtverletzung darstellt, die der Verwalter nicht mit dem Verweis auf fehlende Beschlüsse rechtfertigen kann, wenn § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG eingreift.

Konstellation 3: Überschreitung interner Grenzen ohne Notlage. Schließt der Verwalter Verträge oberhalb der Höchstauftragssumme aus dem Verwaltervertrag ab, ohne dass eine Notlage vorliegt, sind die Verträge im Außenverhältnis wirksam (§ 9b Abs. 1 WEG), im Innenverhältnis aber eine Vertragsverletzung. Schadenersatzpflicht und Abberufungsrisiko stehen im Raum.

Konstellation 4: Dokumentationsdefizit. Hier liegt die unterschätzte Haftungsfall. Eine sachlich richtige Notgeschäftsführung, die aber nicht dokumentiert ist, kann sich vor Gericht in eine Pflichtverletzung verwandeln, weil dem Verwalter der Entlastungsbeweis schwerfällt. Empfehlung: Zeitstempel des ersten Meldegangs, Fotos vor der Maßnahme, schriftliche Beauftragung mit Begründung der Eilbedürftigkeit, Mail an Beirat innerhalb von 24 Stunden, Aktenvermerk mit Verweis auf § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG.

Versicherungsseitig deckt die nach § 34c GewO i. V. m. § 15 MaBV vorgeschriebene Berufshaftpflicht des Verwalters Vermögensschäden aus pflichtwidriger Geschäftsführung in der Regel ab. Vorsatz und wissentliche Pflichtverletzung sind ausgeschlossen — ein weiterer Grund, jede Notmaßnahme sauber zu begründen. Die Gebäudeversicherung der GdWE deckt parallel den Sachschaden am Objekt, sofern fristgerecht gemeldet. Die saubere Schnittstelle zwischen beiden Versicherungen entscheidet darüber, wer im Innenverhältnis welche Kosten trägt.

Take-aways

- § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG erlaubt dem Verwalter eigenständiges Handeln zur Fristwahrung oder Nachteilsabwendung — kumulativ erforderlich sind ordnungsmäßige

Verwaltung, objektive Dringlichkeit und drohender Nachteil.

- Notgeschäftsführung deckt nur die zur Gefahrenabwehr nötigen Maßnahmen, nicht die endgültige Sanierung; interne Höchstgrenzen treten im echten Notfall zurück, müssen aber dokumentiert werden.
- Die drei Hauptcluster: akute Schadenabwehr, Verkehrssicherungs-Eilfälle und behördlich-rechtliche Fristfälle; alles andere gehört in den regulären Beschluss.
- Nach der Maßnahme: unverzügliche Information aller Eigentümer, Genehmigungsbeschluss in der nächsten Versammlung, Folgebeschluss zur endgültigen Lösung.
- Haftung folgt aus § 280 BGB mit Verschuldensvermutung; sowohl übergriffiges Handeln als auch Untätigkeit lösen Schadenersatz aus.
- Dokumentation ist Entlastungsbeweis: Zeitstempel, Fotos, schriftliche Beauftragung mit Eilbegründung, Beirats-Information binnen 24 Stunden, Aktenvermerk mit Norm-Bezug.
- Die GoA-Parallele aus §§ 677, 683 BGB hilft beim Verständnis, der Genehmigungsbeschluss ist der Akt der Anerkennung durch die GdWE.

Fragen zur Notgeschäftsführung und Verwalterhaftung? Erreichbar unter kontakt@immo-genio.de.