

WEG

Beirat im Sanierungsmodus: Wenn die WEG auf Hausgeldrückständen sitzt und die Verwaltung untätig bleibt — Musterabmahnung, Fahrplan, Eigenhaftung

Der Verwaltungsbeirat ist nach § 29 Abs. 2 WEG das Überwachungsorgan der Gemeinschaft.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

4. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 „Niemand hat gemerkt, dass die Kasse leer ist”

- 02 Was der Beirat nach § 29 WEG tatsächlich darf — und muss

- 03 Phase 1 — Bestandsaufnahme und Offenlegung (Wochen 1 bis 4)

- 04 Phase 2 — Personelle Neuausrichtung und rechtliche Absicherung (Wochen 5 bis 12)

- 05 Phase 3 — Finanzielle Rekonstruktion (Monat 4 bis 12)

- 06 Musterabmahnung an die Verwaltung

- 07 Eigenhaftung des Beirats — der oft übersehene Punkt

- 08 Was nach der Sanierung dauerhaft bleiben muss

- 09 Die anderen Perspektiven dieser Geschichte

- 10 Sie sind Beirat und stehen vor einer ähnlichen Lage

„Niemand hat gemerkt, dass die Kasse leer ist“

Diese Sätze sind in WEG-Versammlungen 2026 häufiger zu hören, als man vermuten würde. Eine Anlage mit 24 Einheiten, der Wirtschaftsplan war beschlossen, die Sollstellungen wurden vom Verwalter eingebucht – aber sechs Eigentümer hatten in den letzten drei Jahren nicht oder nur teilweise gezahlt, und die Verwaltung hatte kein Mahnverfahren eingeleitet. Der Beirat war zwar gewählt, aber die Rechnungsprüfung beschränkte sich auf das Abhaken der summarischen Jahresabrechnung. Niemand hatte die Rückstandsliste eingefordert. Niemand hatte gefragt, ob für die Forderungen aus 2022 und 2023 verjährungshemmende Maßnahmen ergriffen worden waren. Bis im April 2026 die Stadtwerke wegen einer Heizkostenrechnung von 12.300 Euro die Zahlungseinstellung androhten und der Schaden offenbar wurde.

Dieser Beitrag richtet sich an Verwaltungsbeiräte, die in einer ähnlichen Situation stehen – oder verhindern wollen, dass sie hineinwachsen. Er beschreibt die Stellung des Beirats nach § 29 Abs. 2 WEG, den dreiphasigen Sanierungsfahrplan, der sich in der Praxis bewährt hat, eine konkrete Musterabmahnung an die Verwaltung, und die im Beiratsalltag häufig übersehene Eigenhaftung bei dauerhafter Untätigkeit.

Was der Beirat nach § 29 WEG tatsächlich darf – und muss

Mit der WEG-Reform 2020 wurde die Stellung des Verwaltungsbeirats neu sortiert. § 29 Abs. 2 WEG formuliert klar: Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Daraus folgt eine Doppelrolle, die in der Praxis oft auf die unterstützende Funktion verkürzt wird – zu Unrecht.

Die Überwachungsfunktion umfasst:

- **Belegeinsicht in das gesamte Verwaltungshandeln.** Nicht nur in die Jahresabrechnung, sondern in Konten, Mahnaktien, Rückstandslisten, Verträge und Beschlussammlungen. Ein Verwalter, der die Belegeinsicht erschwert oder verzögert, verletzt seine Pflicht.
- **Prüfung der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts** – nicht nur rechnerisch, sondern materiell. Stimmen die ausgewiesenen Salden mit den tatsächlichen Kontoständen überein. Sind die Forderungen werthaltig oder müssen Wertberichtigungen erfolgen. Wie der Vermögensbericht zum Stichtag der Eigentümerversammlung aufzubauen ist, beschreibt der Beitrag zum [Vermögensbericht zum Stichtag](#).
- **Aufforderung zur Beitreibung.** Wenn der Beirat erkennt, dass Forderungen drohen zu verjähren, muss er die Verwaltung schriftlich zur Handlung auffordern. Das ist nicht

nur ein Recht, sondern Bestandteil seiner Überwachungspflicht.

- **Empfehlung zur Verwalterentlastung – oder gegen sie.** Der Beirat empfiehlt der Eigentümerversammlung, ob die Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet werden soll. Bei dokumentierten Pflichtverletzungen ist die Empfehlung zur Nicht-Entlastung Pflicht.

Die Konstruktion ist bewusst anspruchsvoll. Der Beirat ist kein Klingelschild, sondern ein materielles Kontrollorgan. Wer das Amt übernimmt, übernimmt Verantwortung – ehrenamtlich, aber haftungsrelevant.

Phase 1 – Bestandsaufnahme und Offenlegung (Wochen 1 bis 4)

Wenn der Verdacht auf eine Schieflage besteht, beginnt die Sanierung mit einer rigorosen Bestandsaufnahme. Drei Schritte stehen am Anfang:

Schritt 1: Belegeinsicht und Rückstandsliste anfordern. Schriftlich, mit Frist, mit konkretem Anforderungskatalog. Welche Posten konkret zu prüfen sind, welche Listen vorzulegen sind, wie der Sachstand pro säumiger Einheit darzustellen ist. Die Anforderung dokumentiert das Aktivwerden des Beirats und ist die Grundlage für jede spätere Schadensersatzforderung.

Schritt 2: Sichtung der Protokolle und Jahresabrechnungen der letzten drei Jahre. Wann wurde die Verwaltung entlastet, wer hat zugestimmt, was steht im Protokoll zu Rückständen. Eine Entlastung wirkt wie ein negatives Schuldanerkenntnis – sie schließt spätere Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen die Verwaltung wegen der entlastet erteilten Zeiträume weitgehend aus. Wer Entlastung erteilt hat, kann den entsprechenden Schaden in der Regel nicht mehr geltend machen. Das ist ein zentraler Befund, der die Sanierungsstrategie prägt.

Schritt 3: Anwaltliche Erstberatung. Ein Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht prüft die Verjährungsrisiken, die Aussichten der Schadensersatzklage gegen die Verwaltung und die Voraussetzungen einer fristlosen Verwalterkündigung. Die Kosten der Erstberatung sind durch die Gemeinschaft zu tragen – die Beauftragung eines Anwalts mit konkretem Mandat bedarf eines Beschlusses der Eigentümerversammlung, die Erstberatung selbst kann der Beirat im Rahmen seiner Aufgabenwahrnehmung in Auftrag geben.

Wenn die Verwaltung in dieser Phase die Kooperation verweigert oder die Rückstandsliste verzögert vorlegt, ist das selbst eine Pflichtverletzung – und ein zusätzlicher Baustein für die spätere fristlose Kündigung.

Phase 2 — Personelle Neuausrichtung und rechtliche Absicherung (Wochen 5 bis 12)

Wenn die Bestandsaufnahme die Verdachtsdiagnose bestätigt, folgt die personelle Neuausrichtung. Drei Beschlüsse stehen typischerweise auf der Tagesordnung der außerordentlichen Eigentümerversammlung:

Beschluss 1: Abberufung der Verwaltung. Seit der Reform 2020 ist die Abberufung jederzeit mit einfacher Mehrheit möglich (§ 26 Abs. 3 WEG). Das Verwalteramt endet sofort mit Wirksamkeit des Beschlusses.

Beschluss 2: Fristlose Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund. Ohne wichtigen Grund läuft das Honorar nach Abberufung noch sechs Monate weiter. Die nachweislich unterlassene Beitreibung über mehrere Jahre und die daraus resultierende Liquiditätsgefährdung der Gemeinschaft sind ein klassischer wichtiger Grund. Die Kündigung sollte schriftlich begründet, mit Verweis auf die dokumentierten Versäumnisse und die vorangegangene Abmahnung, ausgesprochen werden.

Beschluss 3: Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Anspruchsinhaberin ist die Gemeinschaft als Verband, nicht die einzelnen Eigentümer. Der Beschluss legitimiert den Anwalt, gegen die abberufene Verwaltung Schadensersatzklage wegen verjährter Forderungen und sonstiger Vermögensschäden zu erheben.

Parallel ist die neue Verwaltung zu suchen. Vergleichsangebote sind einzuholen, Referenzen zu prüfen, der Verwaltervertrag anwaltlich gegenzulesen. Einen strukturierten Ablauf für diesen Schritt — inklusive Zeitplan und Übergabepunkten — bietet der Ratgeber [Hausverwaltung wechseln](#) auf [verwalter-suche.de](#). In der Übergangszeit kann der Beirat die Selbstverwaltung übernehmen, sofern die Kapazitäten es zulassen — die Selbstverwaltung ist rechtlich zulässig, aber organisatorisch anspruchsvoll und sollte nicht über mehr als wenige Monate laufen.

Phase 3 — Finanzielle Rekonstruktion (Monat 4 bis 12)

Mit einer handlungsfähigen Verwaltung — neu oder interimistisch — ist die finanzielle Rekonstruktion einzuleiten. Drei Hebel sind dabei zentral:

Sonderumlage zur Liquiditätssicherung. Mit konkreter Zweckbindung, klarem Verteilungsschlüssel (in der Regel Miteigentumsanteile), präziser Belastung pro Einheit, eindeutiger Fälligkeit. Bei der Kalkulation ist ein Sicherheitszuschlag für absehbare Ausfälle einzuplanen — sonst reichen die tatsächlich eingehenden Mittel nicht zur Schließung der Li-

liquiditätslücke. Die zahlenden Eigentümer treten faktisch in Vorleistung; der Beschluss sollte die spätere quotale Rückerstattung aus den beigetriebenen Forderungen explizit vorsehen.

Konsequente Beitreibung sämtlicher Rückstände. Mahnbescheidsanträge gehen für jede überfällige Forderung raus, Stand der laufenden Klagen und Vollstreckungsmaßnahmen wird dem Beirat quartalsweise berichtet. Wie das dreistufige Mahnwesen mit tagesgenauen Verzugszinsen nach § 288 BGB technisch sauber abläuft, beschreibt der Beitrag zum 3-stufigen Mahnwesen mit Verzugszinsen.

Eskalation gegen die größten Schuldner. Bei den höchsten Rückstandsbeträgen wird unmittelbar nach Titulierung das Zwangsversteigerungs- oder das Entziehungsverfahren nach § 17 WEG eingeleitet. Hausgeldforderungen genießen in der Zwangsversteigerung das gesetzliche Vorrecht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bis zu fünf Prozent des Verkehrswerts – ein realistischer Beitreibungsweg. Welche konkreten Konsequenzen das für den säumigen Eigentümer hat, beleuchtet der Beitrag aus Schuldnerperspektive.

Musterabmahnung an die Verwaltung

Wenn der Beirat die Verwaltung formell auffordern will, ihren Pflichten nachzukommen, hat sich folgender Aufbau bewährt. Die Abmahnung ist die Grundlage einer späteren fristlosen Kündigung und sollte schriftlich, dokumentiert und mit angemessener Frist ausgesprochen werden.

**„
Förmliche Aufforderung zur Rechnungslegung und Sachstandsbericht
zu Hausgeldrückständen / Abmahnung wegen Pflichtverletzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Funktion als gewählter Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft [Anschrift] kommen wir hiermit unserer Überwachungspflicht gemäß § 29 Abs. 2 WEG nach.

Im Rahmen unserer Durchsicht der Finanzunterlagen mussten wir feststellen, dass erhebliche Beitragsrückstände (Hausgelder und Sonderumlagen) bestehen, die teilweise einen Zeitraum von mehreren Jahren umfassen. Nach aktuellem Kenntnisstand belaufen sich die Außenstände auf einen Gesamtbetrag von ca. [Betrag] Euro.

Wir stellen hiermit fest, dass Sie Ihrer Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG, die Einziehung von Forderungen der Gemeinschaft konsequent zu betreiben, bisher nicht in ausreichendem Maße nachgekommen sind. Durch diese Untätigkeit ist der Gemeinschaft bereits ein erheblicher Schaden durch Liquiditätsengpässe entstanden, zudem droht der endgültige Verlust von Forderungen durch Eintritt der Verjährung.

Wir fordern Sie daher auf, uns bis spätestens zum [Datum, mindestens 14 Tage Frist] folgende Unterlagen und Auskünfte schriftlich vorzulegen:

- 1. Eine detaillierte Aufstellung aller offenen Hausgelder und Sonderumlagen pro Wohneinheit unter Angabe des jeweiligen Fälligkeitsdatums.*
- 2. Eine Dokumentation der zu jeder säumigen Einheit ergriffenen Maßnahmen (Datum der Mahnungen, Kopien der erwirkten Mahnbescheide, Aktenzeichen laufender Klageverfahren).*
- 3. Eine Bestätigung, dass für alle Rückstände aus den Jahren [Jahre vor dem laufenden Wirtschaftsjahr minus drei] verjährungshemmende Maßnahmen ergriffen wurden.*
- 4. Eine Aufstellung der aktuell verfügbaren Mittel auf den WEG-Eigenkonten im Verhältnis zu den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten.*

Sollten Sie diese Unterlagen nicht fristgerecht vorlegen oder keine konsequenzen Maßnahmen zur Beitreibung nachweisen können, werden wir der Eigentümergeinschaft die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung empfehlen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass die fortgesetzte Nichtbeitreibung von Gemeinschaftsforderungen einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages sowie zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen darstellt.

Mit freundlichen Grüßen [Beiratsvorsitzender]

Die Abmahnung ist eingeschrieben oder mit Empfangsbestätigung zuzustellen und in der Beiratsakte revisionssicher abzulegen. Sie wird in der späteren fristlosen Kündigung als Beleg der vorherigen Aufforderung benötigt.

Eigenhaftung des Beirats — der oft übersehene Punkt

Der Beirat kann sich nicht vollständig hinter der Verwaltung verstecken. Wer von Rückständen wusste oder bei pflichtgemäßer Sorgfalt hätte wissen müssen und trotzdem nichts unternommen hat, gerät selbst in eine Haftungssituation. In Schadensersatzprozessen gegen abberufene Verwaltungen wird regelmäßig die Einrede des Mitverschuldens (§ 254 BGB) erhoben — mit dem Argument, der Beirat habe jahrelang Entlastung empfohlen, obwohl die Kassenlage erkennbar desaströs gewesen sei.

Allerdings: Für den ehrenamtlich tätigen Beirat gilt nach § 29 Abs. 3 WEG ein Haftungsprivileg. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, nicht für einfache Fahrlässigkeit. Das senkt das Risiko deutlich, schließt es aber nicht aus. Wer wiederholt und nachweislich Hinweisen auf Rückstände nicht nachgegangen ist, wird sich auf das Privileg nicht berufen können.

Praktisch bedeutet das: Der Beirat sollte alle festgestellten Mängel im Beiratsbericht aktenkundig machen und von einer Entlastung der Verwaltung für betroffene Wirtschaftsjahre dringend abraten. Wer das tut, hat seine Pflicht erfüllt — der weitere Verlauf liegt dann bei der Eigentümerversammlung. Eine Berufshaftpflichtversicherung speziell für Verwaltungsbeiräte ist als zusätzliche Absicherung verfügbar und für Beiräte größerer WEGs zunehmend üblich.

Was nach der Sanierung dauerhaft bleiben muss

Wenn die akute Krise bewältigt ist, geht es um die strukturelle Verhinderung der nächsten. Drei Routinen haben sich bewährt:

Quartalsbericht der Verwaltung an den Beirat. Mit Saldenstand, Mahnstufenverteilung, Status der laufenden Klagen, Vollstreckungsmaßnahmen, Liquiditätsbericht. Knapp, regelmäßig, dokumentiert.

Jährliche Verjährungsprüfung im dritten Quartal. Welche Forderungen aus dem Jahr X-3 sind noch offen, welche Maßnahmen sind bis 31. Dezember erforderlich.

Transparente Tagesordnung der ETV. Liquiditätsbericht, Stand der Beitreibung und Vermögensbericht sind feste Punkte, nicht nachgereichte Tischvorlagen. Wie eine Eigentümerversammlung mit klarer Tagesordnung und sauberer Beschlussfassung aufgebaut wird, beschreibt der Beitrag zur [digitalen Eigentümerversammlung](#).

Die anderen Perspektiven dieser Geschichte

Diese Situation hat vier Seiten. Wir haben sie in vier Artikeln aus den jeweiligen Blickwinkeln aufgearbeitet:

- [Der zahlende Eigentümer und die Sonderumlage als Vorleistung](#) — wie sich die zahlende Mehrheit gegen Liquiditätsengpässe wehrt.
- [Der säumige Eigentümer und die Konsequenzen jahrelanger Nichtzahlung](#) — was Versorgungssperre, Zwangsversteigerung und § 17 WEG konkret bedeuten.
- [Der Verwalter und die Beitreibungspflicht nach § 27 WEG](#) — warum Untätigkeit zur persönlichen Haftung führt.

Sie sind Beirat und stehen vor einer ähnlichen Lage

Wenn Ihre Eigentümergemeinschaft auf Hausgeldrückständen sitzt und die Verwaltung untätig bleibt, lohnt der frühe Aufbau eines belastbaren Sachstands. Wir unterstützen Beiräte mit einer transparenten Aufbereitung des Forderungs- und Liquiditätsstatus auf Basis der realen Buchhaltungsdaten — als Grundlage für die nächste Versammlung, die Abmahnung an die Verwaltung oder die Beauftragung eines Fachanwalts. Anfragen unter kontakt@immogenio.de.