

WEG

Beitreibungspflicht des Verwalters nach § 27 WEG: Warum Untätigkeit bei Hausgeldrückständen 2026 zur persönlichen Haftung führt

Der Verwalter ist nach § 27 WEG zur Beitreibung von Hausgeldforderungen verpflichtet — nicht zur Wahrung von Ermessen.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

4. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Drei Jahre Untätigkeit reichen für die persönliche Haftung
- 02 § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist keine Empfehlung
- 03 Die Haftungsquellen — drei zentrale Anspruchsgrundlagen
- 04 Die Verjährungsfalle — der häufigste Schadensfall
- 05 Die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG — übersehene Pflichtverletzung
- 06 Die fristlose Kündigung — was sie für den Verwalter bedeutet
- 07 Was ein dokumentationsfester Workflow umfasst
- 08 Wo die Verwaltung Spielraum hat — und wo nicht
- 09 Die anderen Perspektiven dieser Geschichte
- 10 Sie verwalten WEGs und wollen die Beitreibung in den Griff bekommen

Drei Jahre Untätigkeit reichen für die persönliche Haftung

Eine WEG mit 22 Einheiten, übernommen vor vier Jahren von einer kleinen Verwaltung, die sich auf Mietverwaltung spezialisiert hatte. Das WEG-Geschäft war Beifang. In den ersten Monaten lief das Mahnwesen noch – eine Zahlungserinnerung hier, eine Mahnung dort. Dann häuften sich die Aufgaben, eine Mitarbeiterin verließ das Unternehmen, die Software wechselte, und das Modul Forderungsmanagement wurde irgendwann nicht mehr aktiv bearbeitet. Drei Jahre später summieren sich die Rückstände aus dieser einen WEG auf über 47.000 Euro, davon ein erheblicher Teil aus den Wirtschaftsjahren 2022 und 2023 – Forderungen, die zum 31. Dezember 2026 verjähren werden, sofern keine verjährungshemmenden Maßnahmen ergriffen werden.

Diese Konstellation ist 2026 keine Einzelfallbeschreibung, sondern eine Realität in vielen kleineren und mittelgroßen Verwaltungen. Sie führt – bei rechtzeitiger Aufdeckung durch einen aufmerksamen Beirat – direkt in die persönliche Haftung der Verwaltung wegen Pflichtverletzung. Dieser Beitrag ordnet die rechtliche Lage des Verwalters bei Hausgeldrückständen ein, beschreibt die kritischen Stolperfallen und zeigt, wie ein dokumentationsfester Workflow den Verwalter schützt.

§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist keine Empfehlung

Der Verwalter ist Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Aus dieser Stellung folgt ein Pflichtenkatalog, der mit der WEG-Reform 2020 grundlegend neu sortiert wurde. § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG verpflichtet den Verwalter, die zur Einziehung der Forderungen der Gemeinschaft erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Das ist kein Ermessensspielraum, sondern Kernbereich der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Daraus folgt ein klar definierter Mindeststandard:

- **Laufende Beobachtung der Sollstellungen.** Die monatlichen Hausgeld-Sollstellungen sind kalendermäßig fällig (in der Regel zum dritten Werktag), Verzug tritt automatisch ein, ohne dass es einer ersten Mahnung bedarf. Wie der Wirtschaftsplan nach § 28 WEG dabei in monatliche Sollstellungen übersetzt wird, beschreibt der Beitrag zum [Wirtschaftsplan und der Hausgeld-Sollstellung](#).
- **Konsequente Mahnungen.** Drei Stufen, tagesgenaue Verzugszinsen nach § 288 BGB, dokumentierte Zustellung. Die Details des dreistufigen Workflows beschreibt der Beitrag zum [Mahnwesen mit Verzugszinsen nach § 288 BGB](#).
- **Rechtzeitige Verjährungshemmung.** Hausgeldforderungen verjähren regelmäßig in drei Jahren (§ 195 BGB). Die Frist beginnt mit Ende des Jahres, in dem der Anspruch fällig wurde. Eine Forderung aus Januar 2024 verjährt zum 31. Dezember 2027. Wer das

Mahnverfahren nicht rechtzeitig einleitet oder die Vollstreckung versäumt, lässt der Gemeinschaft einen Schaden entstehen, für den er einstehen muss.

- **Berichtspflicht gegenüber Beirat und Eigentümerversammlung.** Der Verwalter legt Rechenschaft über den Stand der Forderungen ab, ohne dass der Beirat dies einzeln einfordern müsste. Die Belegeinsicht und der Vermögensbericht sind die formellen Instrumente.

Die alte Praxis, dass die Verwaltung „im Einzelfall“ entscheidet, ob sie eine Forderung weiterverfolgt, war schon 2020 nicht mehr tragfähig und ist 2026 endgültig aus der Welt. Die Pflicht zur Beitreibung ist nicht abdingbar, weder durch Beschluss der Eigentümerversammlung noch durch eine Klausel im Verwaltervertrag, die etwas anderes nahelegen würde.

Die Haftungsquellen — drei zentrale Anspruchsgrundlagen

Verstöße gegen die Beitreibungspflicht münden in eine Haftung des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft auf Schadensersatz. Die Anspruchsgrundlagen sind:

§ 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag. Die Pflichtverletzung — unterlassene Beitreibung trotz erkennbarer Rückstände — wird über das vertragliche Schuldverhältnis vermittelt. Der Verschuldensmaßstab ist § 276 BGB (Vorsatz und jede Fahrlässigkeit). Bei einem professionellen Hausverwalter wird der Sorgfaltsmaßstab eines ordentlichen Kaufmanns angelegt — also deutlich strenger als bei einem ehrenamtlich tätigen Beirat.

§ 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 27 WEG (gesetzliche Pflichten). Auch ohne Verwaltervertrag ergibt sich aus der gesetzlichen Stellung als Verwalter eine Schadensersatzpflicht. Das ist insbesondere relevant, wenn der Verwaltervertrag ungültig oder bereits beendet ist, die Verwalterstellung aber faktisch fortgeführt wurde.

Verzicht auf direkte Eigentümeransprüche seit 2020. Ein wesentlicher Punkt der Reform: Der einzelne Eigentümer hat keine direkte Schadensersatzforderung gegen den Verwalter wegen Verletzung von Beitreibungspflichten. Anspruchsinhaber ist ausschließlich die Gemeinschaft als Verband. Das wirkt sich praktisch auf die Prozessführung aus — der Beirat muss die Eigentümerversammlung dazu bringen, mit Mehrheitsbeschluss einen Rechtsanwalt mit der Geltendmachung der Schadensersatzansprüche zu mandatieren.

Der ersatzfähige Schaden besteht typischerweise aus dem Forderungsausfall durch Verjährung, aus den Kosten verspäteter oder erfolgloser Vollstreckungsmaßnahmen und aus den Mehraufwänden für die Sanierung der Liquiditätssituation (etwa Zinsen für überbrückende Bankkredite, soweit die Gemeinschaft kreditfähig ist).

Die Verjährungsfalle — der häufigste Schadensfall

In der gerichtlichen Praxis ist die unbeherrschte Verjährung der weitaus häufigste Anlass für Verwalterhaftung. Drei Konstellationen treten regelmäßig auf:

Konstellation 1 — Vergessene Mahnstaffel. Eine Forderung steht im offenen Posten, das Mahnwesen wurde aber nicht durchgezogen. Im Dezember vor Verjährungseintritt fällt die Sache niemandem auf, das Mahnverfahren wird nicht eingeleitet, die Forderung verjährt zum Jahresende. Wenn der säumige Eigentümer später die Einrede der Verjährung erhebt, ist die Forderung uneinbringlich. Der Verwalter haftet auf den Forderungsbetrag.

Konstellation 2 — Mahnbescheid zu spät beantragt. Der Mahnbescheid wurde Mitte Dezember beim zentralen Mahngericht beantragt, aber wegen formeller Mängel zurückgewiesen. Korrekturen erfolgten erst im Januar — nach Verjährungseintritt. Die Hemmung des § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB tritt nur bei demnächst erfolgreicher Zustellung ein; bei monatelangen Verzögerungen wird die Wirkung zweifelhaft. Wer Mahnbescheide systematisch erst kurz vor Jahresende einreicht, riskiert genau diese Situation.

Konstellation 3 — Vollstreckungsbescheid nicht beantragt. Der Mahnbescheid wurde rechtzeitig zugestellt, der Schuldner hat nicht widersprochen — und niemand hat den Antrag auf Vollstreckungsbescheid gestellt. Mahnbescheide ohne Vollstreckungsbescheid bleiben hemmend, aber die Verzögerung kann die Wirkung beeinträchtigen, und die Gemeinschaft bleibt ohne vollstreckbaren Titel.

Die saubere Lösung ist organisatorisch banal: Eine Verjährungsliste, geführt nach Anspruchsentstehungsjahr, mit dem Status der eingeleiteten Maßnahmen pro Forderung. Spätestens im dritten Quartal des Jahres, in dem die ersten Forderungen verjähren würden, müssen alle Restforderungen titulierte oder gerichtlich gehemmt sein. Wer seinem Beirat diese Liste nicht zeitnah vorlegen kann, trägt das Haftungsrisiko allein.

Die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG — übersehene Pflichtverletzung

Eine zweite, in der Praxis oft übersehene Pflichtverletzung betrifft die Veräußerungszustimmung. Sieht die Gemeinschaftsordnung eine Verwalterzustimmung zur Veräußerung der Wohnung vor, muss der Verwalter prüfen, ob ein wichtiger Grund zur Verweigerung vorliegt. Erhebliche Hausgeldrückstände sind ein klassischer wichtiger Grund.

Wer die Zustimmung erteilt, ohne die Rückstände aus dem Kaufpreis abzulösen oder eine Sicherheit zu vereinbaren, lässt der Gemeinschaft die Forderung gegen den Voreigentümer übrig — und der ist nach dem Verkauf häufig nicht mehr greifbar. Hausgeldrückstände gehen grundsätzlich nicht auf den Erwerber über, mit Ausnahme von Sonderumlagen,

die erst nach dem Eigentumswechsel fällig gestellt werden. Die saubere Praxis ist die Einbindung des Notars: Aus dem Kaufpreis werden die Rückstände direkt an die WEG ausgekehrt, bevor der Restkaufpreis an den Verkäufer fließt.

Die fristlose Kündigung — was sie für den Verwalter bedeutet

Wenn die Untätigkeit über Monate oder Jahre dokumentiert ist, kann die Eigentümerversammlung den Verwalter abberufen und den Verwaltervertrag fristlos kündigen. Die Abberufung selbst ist seit der Reform 2020 jederzeit mit einfacher Mehrheit möglich (§ 26 Abs. 3 WEG). Sie wirkt sofort.

Die Beendigung des Verwaltervertrags läuft separat. Ohne wichtigen Grund läuft das Honorar nach Abberufung noch sechs Monate weiter. Mit wichtigem Grund — und die nachweislich unterlassene Beitreibung trotz Liquiditätsgefährdung der Gemeinschaft ist ein klassischer wichtiger Grund — endet auch die Honorarpflicht sofort. Für die Verwaltung bedeutet das einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden, zusätzlich zur drohenden Schadensersatzklage. Für die Gemeinschaft schließt sich daran die Suche nach einer neuen Verwaltung an; den Ablauf aus Eigentümersicht beschreibt der Ratgeber [Hausverwaltung wechseln](#) auf [verwalter-suche.de](#).

Aus Verwaltersicht ist die Konstellation unangenehm doppelt: Der laufende Honoraranspruch entfällt, und gleichzeitig steht die Gemeinschaft mit ihrem Schadensersatzanspruch vor der Tür. Eine Berufshaftpflichtversicherung deckt den Forderungsausfall in der Regel ab, allerdings nur bei einfacher Fahrlässigkeit — bei grober Fahrlässigkeit (das Übersehen einer einzelnen Verjährung mag noch einfach fahrlässig sein, das jahrelange Ignorieren von Rückständen typischerweise nicht mehr) wird die Versicherung Leistungsfreiheit prüfen.

Was ein dokumentationsfester Workflow umfasst

Wer als Verwalter den Vorwurf der Untätigkeit ausschließen will, braucht drei Dinge: einen automatisierten Mahnlauf, eine sichtbare Verjährungsliste und einen turnusmäßigen Bericht an den Beirat.

Automatisierter Mahnlauf. Ein nächtlicher Job prüft die Sollstellungen auf Überfälligkeit. Sobald eine Forderung mehr als sieben Tage offen ist, schlägt das System die nächste Mahnstufe vor. Der Verwalter prüft, gibt frei, das Mahnschreiben geht in den Postausgang. Die Verzugszinsen werden tagesgenau berechnet, die Mahnstaffel wird dokumentiert.

Verjährungsliste. Pro Wirtschaftsjahr eine Übersicht aller offenen Forderungen mit Status der eingeleiteten Maßnahmen. Im dritten Quartal eine Stichtagsprüfung: Welche Forderungen aus dem Jahr X-3 sind noch offen, und welche Maßnahmen sind bis zum 31. Dezember erforderlich.

Quartalsbericht an den Beirat. Eine knappe Zusammenfassung pro Quartal mit Saldenstand, Mahnstufenverteilung, Mahnbescheidsanträgen, laufenden Klagen und Vollstreckungsmaßnahmen. Der Bericht entlastet den Verwalter dokumentarisch und gibt dem Beirat die Grundlage seiner Überwachungspflicht. Welche Pflichten der Beirat dabei genau hat, beschreibt der Beitrag aus Beiratsperspektive zur Überwachung von Rückständen.

Zusätzlich gehört der Vermögensbericht zum Stichtag der Eigentümerversammlung in jeden ordentlich geführten Verwaltungsalltag — als Reporting an die Versammlung und als belastbare Bestandsaufnahme. Wie er aufgebaut ist, beschreibt der Beitrag zum Vermögensbericht zum Stichtag.

Wo die Verwaltung Spielraum hat — und wo nicht

Verwalter haben in der Beitreibung weniger Spielraum, als oft angenommen wird. Drei Punkte sind klar:

Spielraum gibt es bei der Wahl der Vollstreckungsmittel. Forderungspfändung beim Arbeitgeber, Konto-Pfändung, Sachpfändung, Zwangsversteigerung — die Reihenfolge und Auswahl ist Verwalterentscheidung im Rahmen des wirtschaftlich Sinnvollen. Wer immer sofort die Zwangsversteigerung beantragt, handelt nicht zwangsläufig im Interesse der Gemeinschaft (hohe Gerichtskosten, lange Verfahrensdauer).

Keinen Spielraum gibt es beim „Ob“ der Beitreibung. Die Pflicht zum Mahnverfahren und zur rechtzeitigen Verjährungshemmung ist unbedingt. Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, eine bestimmte Forderung nicht weiter zu verfolgen, ist möglich — aber er wirkt nur für die Zukunft und entlastet den Verwalter nicht für vorangegangene Versäumnisse.

Bei drohendem Verlust durch Insolvenz oder Tod des Schuldners kann die Verwaltung auf den Mahnbescheid verzichten, wenn dies ersichtlich aussichtslos ist. Voraussetzung ist die dokumentierte Aussichtslosigkeit (Eröffnungsbeschluss, Erbschaftsausschlagung). Ohne diese Dokumentation bleibt die Pflicht zur Beitreibung bestehen.

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 Beirat als Überwachungsorgan mit Musterabmahnung – die operative Umsetzung des Sanierungsfahrplans.

Sie verwalten WEGs und wollen die Beitreibung in den Griff bekommen

Wenn Ihre Verwaltung den Forderungsbestand bisher mit Excel-Listen und manuellen Mahnungen führt, lohnt der Blick auf einen Workflow, der Mahnstufen, Verjährungsliste und Vermögensbericht aus derselben Datenquelle speist. Wir zeigen Ihnen das 3-stufige Mahnwesen, die Verjährungsliste und die Schnittstelle zum gerichtlichen Mahnverfahren in einer 30-Minuten-Demo. Anfragen unter kontakt@immogenio.de.