

>>> WEG-Recht <<< von Massimo Füllbeck [552]

Liquiditätsengpässe auf dem Konto der WEG

Das Landgericht Köln (Urteil vom 30.03.2026 – 15 S 6/25) hält einen Beschluss für ordnungsmäßig, der den Verwalter ermächtigt, zur vorübergehenden Überbrückung von Liquiditätsengpässen Mittel von der Erhaltungsrücklage auf das Gemeinschaftskonto umzubuchen.

Der Ermächtigungsbeschluss muss weder Höchstbeträge noch detaillierte inhaltliche Vorgaben enthalten, da der Verwalter bei der Ausübung seiner Befugnisse ohnehin an die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung gebunden ist.

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beschlossen, den Verwalter zu ermächtigen, bei kurzfristigen Liquiditätsengpässen Gelder von der Erhaltungsrücklage auf das Girokonto der Gemeinschaft umzubuchen. Die entnommenen Beträge sollten spätestens im Folgejahr durch eine sofort fällige Sonderrücklage wieder ausgeglichen werden. Gegen diesen Beschluss erhob ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage. Er beanstandete insbesondere, dass der Beschluss keine betragsmäßige Begrenzung enthalte, keine sogenannte „eiserne Reserve“ schütze und keine Kriterien festlege, unter welchen Voraussetzungen der Verwalter auf die Rücklage zugreifen dürfe.

Das Problem:

Im Mittelpunkt des Verfahrens stand die Frage, wie weit die Eigentümergemeinschaft Entscheidungsbefugnisse über die Verwendung der Erhaltungsrücklage auf den Verwalter übertragen darf.

Umstritten war insbesondere, ob ein Delegationsbeschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn er den

Handlungsspielraum des Verwalters durch Höchstgrenzen oder inhaltliche Vorgaben einschränkt. Damit berührt die Entscheidung zugleich die grundsätzliche Reichweite der Delegationsbefugnis nach § 27 Abs. 2 WEG.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht Köln wies die Klage ab und bestätigte die Wirksamkeit des Beschlusses. Zwar seien bei Bildung und Verwendung der Erhaltungsrücklage die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Vorliegend gehe es jedoch nicht um die grundsätzliche Zulässigkeit einer Entnahme aus der Rücklage, sondern um die Übertragung dieser Entscheidungskompetenz auf den Verwalter.

Das Gericht verweist darauf, dass eine vorübergehende Finanzierung von Liquiditätsengpässen aus der Erhaltungsrücklage – gewissermaßen ein „Kredit bei sich selbst“ – in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt ist. Praktische Anwendungsfälle ergeben sich insbesondere dann, wenn zu Beginn eines Wirtschaftsjahres größere Zahlungsverpflichtungen bestehen, ohne dass bereits ausreichende Hausgeldzahlungen eingegangen sind. Eine externe Kreditaufnahme kann dadurch vermieden werden.

Entscheidend ist nach Auffassung des Gerichts, dass der Bundesgerichtshof die Übertragung einzelner Verwaltungsentscheidungen auf den Verwalter grundsätzlich für zulässig hält. Daraus folgt, dass ein Delegationsbeschluss nicht zusätzlich detaillierte Entscheidungskriterien enthalten muss. Der Verwalter bleibt bei jeder Ausübung der übertragenen Befugnisse an die gesetzlichen Maßstäbe ordnungsmäßiger Verwaltung gebunden und haftet

für Pflichtverletzungen. Bereits diese gesetzliche Bindung stellt nach Ansicht des Gerichts einen ausreichenden Schutz der Wohnungseigentümer dar.

Auch die Befürchtung, durch den Zugriff auf die Erhaltungsrücklage könne die finanzielle Stabilität der Gemeinschaft gefährdet werden, ließ das Gericht nicht gelten. Da die entnommenen Beträge kurzfristig wieder auszugleichen sind und die Gemeinschaft ihre Verwaltungskosten ohnehin finanzieren muss, wird die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft durch eine lediglich vorübergehende Umbuchung nicht beeinträchtigt.

Praxis-Tipp:

Eine Die Entscheidung stärkt die Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergemeinschaften und eröffnet Verwaltern größere Flexibilität bei der kurzfristigen Liquiditätssicherung. Da das Urteil noch nicht rechtskräftig ist, bleibt abzuwarten, ob der Bundesgerichtshof Gelegenheit erhält, diese in der Praxis bedeutsame Frage abschließend zu klären. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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