

ZAG-Erlaubnispflicht und WEG-Treuhandkonten

Übertragung der BGH-Linie zu Anderkonten auf den WEG-Verwalter

Kernthese: Nicht die Berufsbezeichnung entscheidet, sondern Funktion, Kontostruktur und Risikosphäre.

§ 10 ZAG

Erlaubnis?



WEG-Konto

Ausgangsfrage und Ergebnislinie

Steht beim WEG-Treuhandkonto der Verwalter an der Stelle der Rechtsanwaltskanzlei?

Regelfall

Ein für die einzelne GdWE geführtes, segregiertes Konto ist regelmäßig keine erlaubnispflichtige Geldübermittlung des Verwalters.

Begründung: Der Verwalter handelt als Organ/Vertreter der Gemeinschaft; die Bank führt den Zahlungsdienst, nicht der Verwalter als eigenständiger Transferdienstleister.

Risikofall

Bei Sammelkonten, Zahlungsabwicklung als eigenem Geschäftsmodell oder fremdnütziger Geldweiterleitung wird die ZAG-Frage scharf.

BaFin: kein allgemeines Nebentätigkeitsprivileg; Zusatzleistungen schließen den Tatbestand nicht automatisch aus.

Dramaturgie für 20 Minuten



1. Rechtsproblem

Warum Anderkonto/WEG-Konto überhaupt unter das ZAG geraten kann



2. BaFin-Maßstab

Zahlungsdienst, Finanztransfer, kein allgemeines Nebenprivileg



3. BGH 21.04.2026

Entscheidung und Risikosphären: Empfängerrisiko vs. Transferiererrisiko



4. WEG-Anwendung

Treuhandkonto für einzelne GdWE und typische Verwalterpraxis

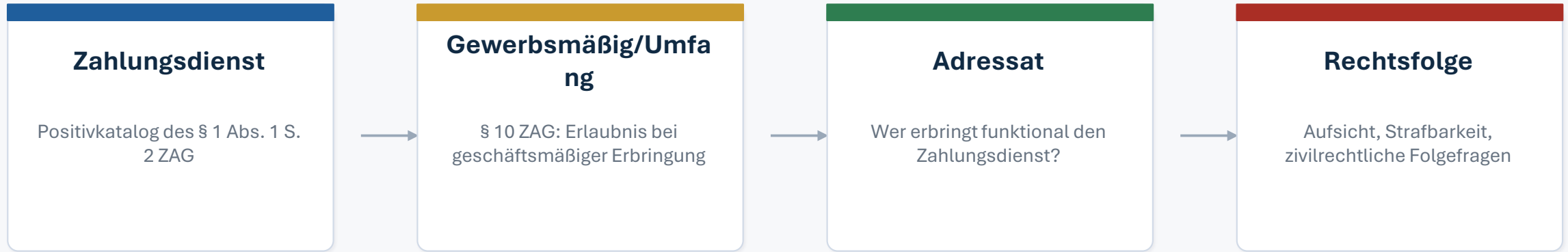


5. Ergebnis & Compliance

Gestaltungsempfehlungen und offene Flanken

Leitfrage: Ist der WEG-Verwalter nur Vertreter/Vermögensverwalter - oder wird er zum Zahlungsdienstleister?

Normativer Startpunkt: Wann greift das ZAG?



Für die WEG-Praxis ist die dritte Stufe entscheidend: Handelt der Verwalter als Zahlungsdienstleister - oder nur als Vertreter der kontoführenden Gemeinschaft?

BaFin: der Finanztransfer ist ein Auffangtatbestand

§ 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 6 ZAG

- Entgegennahme eines Geldbetrags
- ohne Einrichtung eines Zahlungskontos auf Namen von Zahler/Empfänger

zur Übermittlung an Zahlungsempfänger oder dessen Dienstleister

auch als Auffangtatbestand, wenn kontogebundene Tatbestände nicht greifen

BaFin-Lesart

- **kein allgemeines Nebentätigkeitsprivileg**
- Zusatzleistungen schließen Zahlungsdienst nicht aus

Finanztransfer kann auch per Überweisung/Lastschrift ausgelöst werden

teleologische Reduktion nur eng, z. B. gebundene Vertretungsmacht

Merksatz: ZAG blickt auf Funktion und Risikoprofil, nicht auf Etikett des Vertrags.

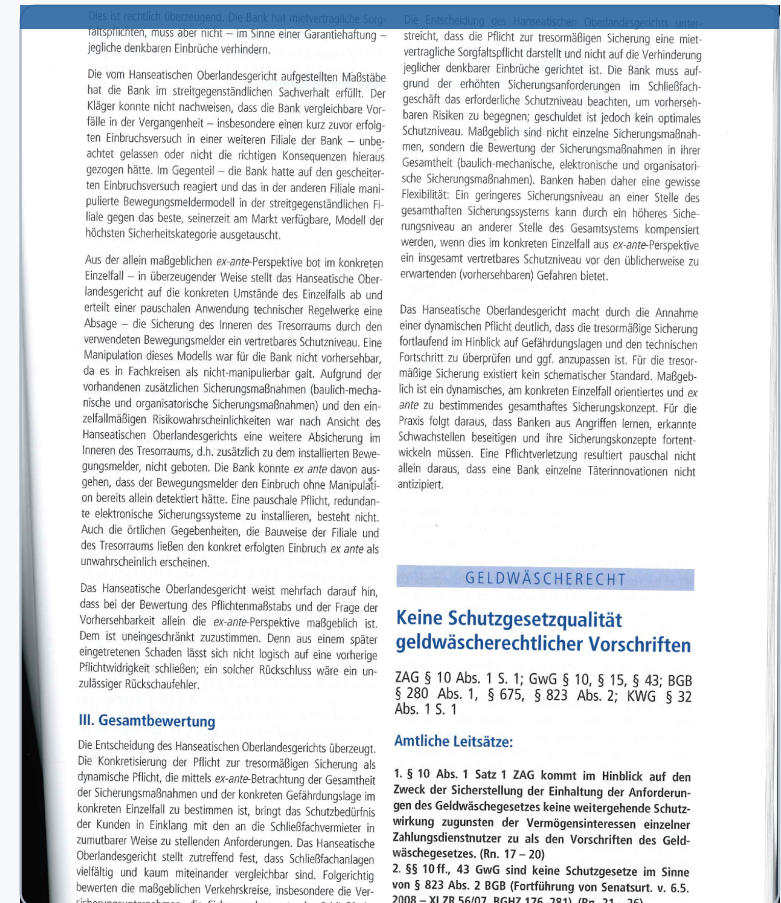
BGH XI ZR 232/23: Entscheidungskern

Fallbild

- Steuerberaterin hält Treuhandkonto für Mandantin
- 1 Mio. EUR auf Escrow Account (Treuhandkonto der StB); Weiterleitung an Verkäuferin/benannte Gesellschaft
- Vertrag scheitert; Verkäuferseite insolvent bzw. betrügerisch
- Klage aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 10 ZAG/GwG

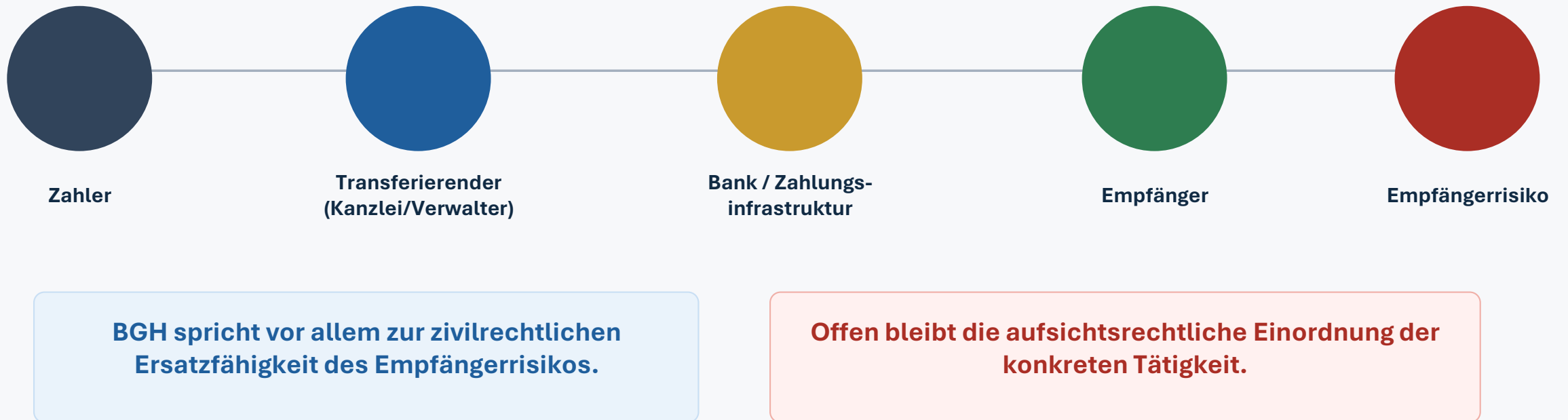
Leitsatz

§ 10 ZAG vermittelt im Hinblick auf GwG-Anforderungen keine weitergehende Schutzwirkung zugunsten einzelner Zahlungsdienstnutzer; §§ 10 ff., 43 GwG sind keine Schutzgesetze i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB.



Was der BGH klärt - und was offen bleibt

Die Entscheidung ist kein Freibrief gegen ZAG-Prüfung - sie begrenzt aber die deliktische Haftung für nachgelagerte Empfängerinsolvenz/-unredlichkeit.



Übertragung auf die WEG: erst die Struktur klären

A. Konto der GdWE

Kontoinhaber: Gemeinschaft.
Verwalter nur verfügungs- bzw.
vertretungsberechtigt.

niedriges ZAG-Risiko

B. Einzelnes Treuhandkonto

Kontoinhaber: Verwalter,
wirtschaftlich eindeutig einer
einzelnen WEG zugeordnet.

prüfungsbedürftig

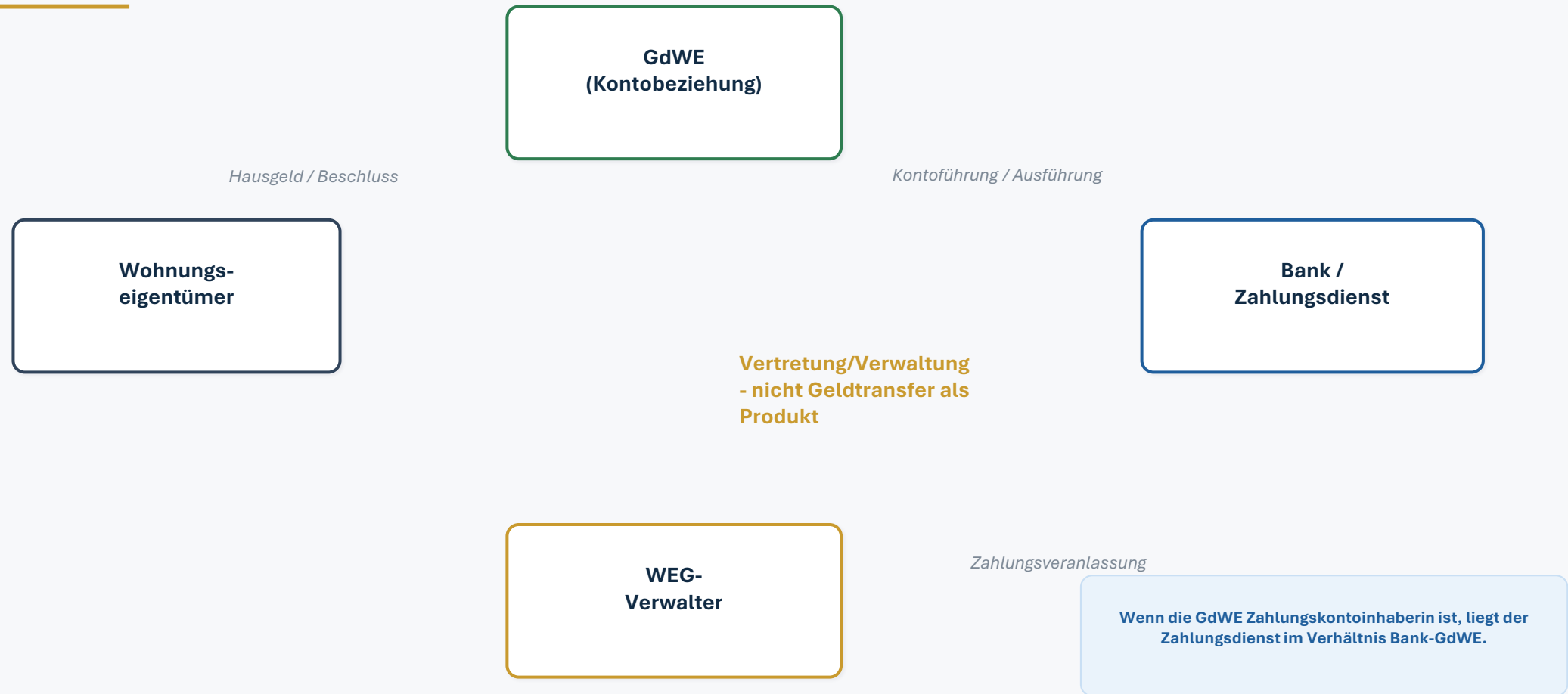
C. Sammel-/Omnibuskonto

Mehrere WEGs/Gelder werden über
ein Verwalterkonto gebündelt.

hohes ZAG-Risiko

Die Frage des Vortrags betrifft Modell B: ein für die einzelne WEG geführtes Treuhandkonto - nicht ein Zahlungsverkehrs-Sammelmodell.

WEG-Verwalter: Vertreter statt Zahlungsdienstleister?



Subsumtion: Einzelnes WEG-Treuhandkonto

Für ZAG-Pflicht könnte sprechen

- Verwalter nimmt fremde Gelder entgegen
- Gelder werden an Dritte weitergeleitet
- Tätigkeit erfolgt gewerblich und wiederholt
- BaFin sieht Zusatzleistungen nicht als automatische Ausnahme

Gegen ZAG-Pflicht spricht stärker

- Konto ist einer konkreten GdWE zugeordnet
- Zweck ist laufende Vermögensverwaltung der Gemeinschaft
- Zahlungen erfüllen eigene Verbindlichkeiten der GdWE
- Verwalter handelt im Innen-/Vertretungsverhältnis, nicht als Zahlungsprodukt für Eigentümer

Wertung: Bei strenger Trennung für eine einzelne WEG überwiegt die Einordnung als Verwaltung/Vertretung, nicht als Finanztransferdienst.

BGH-Risikosphären übertragen auf die WEG

1. Transferierrisiko

Verwalter veruntreut, vermischt oder verliert Gelder vor ordnungsgemäßer Verwendung.

zivil-/straft-/aufsichtsrechtlich relevant

2. Empfängerisiko

Dienstleister der WEG wird insolvent oder handelt unredlich nach Zahlung.

**nicht Kern des § 10-ZAG-Schutzzwecks;
kein § 823 Abs. 2 BGB**

3. Struktur-/Modellrisiko

Sammelkonto oder Verwalter bietet Zahlungsabwicklung als eigenes Produkt an.

ZAG-Prüfung wird konkret

Abgrenzungsmatrix für die Verwalterpraxis

Kriterium	Entlastende Ausprägung	Belastende Ausprägung
Kontoinhaber	GdWE oder offenes Einzel-Treuhandkonto je GdWE	Verwalter-Sammelkonto / undifferenzierte Masse
Zweck	Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens	Zahlungsabwicklung als eigenes Angebot
Zahlungsfluss	Erfüllung von GdWE-Verbindlichkeiten	Durchleitung zwischen fremden Dritten
Vollmacht	konkret, widerruflich, keine allgemeine Zahlungsplattform	weite Kontoverfügungs- und Zahlungsbefugnis
Dokumentation	Einzelzuordnung, Transparenz, Belegkette	Vermischung, unklare Salden, fehlende Zuordnung

Faustformel: Je stärker das Konto die GdWE als Kontoinhaber/Wirtschaftsträger erkennen lässt, desto schwächer die ZAG-These gegen den Verwalter.

Matrix aus BaFin-Merkblatt ZAG, S. 21-25, und WEG-Struktur nach §§ 9b, 27, 28 WEG abgeleitet.

Compliance-Folgen: Gestaltung schlägt Streit

1

1. Kontoinhaberschaft klarziehen

Bevorzugt Konto auf Namen der GdWE; andernfalls offenes Einzel-Treuhandkonto mit eindeutiger Zuordnung.

2

2. Keine Pooling-Struktur

Keine Vermischung mehrerer Gemeinschaften; keine saldenmäßige Zwischenfinanzierung über Verwalterkonten.

3

3. Verfügungsbefugnis begrenzen

Befugnis aus Verwaltervertrag/Beschluss, konkrete Zwecke und Zahlungsfreigaben dokumentieren.

4

4. Buchführung und Transparenz

Belegkette, Einzelzuordnung, Vier-Augen-Prinzip, Vermögensbericht und Kontenabstimmung.

5

5. Risikofälle eskalieren

Bei Sammelmodell, Drittzahlungsdiensten oder externem Inkasso: ZAG-Prüfung/BaFin-Abklärung.

Ziel: Der Verwalter soll in der Dokumentation als Vertreter der GdWE erscheinen - nicht als selbständiger Zahlungsdienstleister.

Schlussfolie: Antwort auf die Leitfrage

Der WEG-Verwalter tritt nicht automatisch an die Stelle der Kanzlei.

Bei einem für die einzelne Gemeinschaft geführten Konto überwiegt die Einordnung als WEG-Vermögensverwaltung. Eine ZAG-Erlaubnispflicht des Verwalters ist dann regelmäßig nicht der naheliegende Adressatenbefund.

Aber: Sammelkonten, Zahlungsabwicklung als Geschäftsmodell und wirtschaftlich unklare Treuhandstrukturen können den Verwalter in den Verdacht erlaubnispflichtiger Finanztransferdienstleistungen rücken.

Funktion vor Berufsbild

GdWE-Konto vor Sammelkonto

Dokumentation vor Risiko

BGH begrenzt Haftung -
nicht Prüfung

Quellenbasis

BGH, Urt. v. 21.4.2026 - XI ZR 232/23

BKR 2026, 717 ff.; keine weitergehende Schutzwirkung des § 10 ZAG zugunsten einzelner Zahlungsdienstnutzer im GwG-Kontext; GwG keine Schutzgesetze i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB.

Zwade/Blazek, BKR 2026, 677 ff.

Einordnung der Entscheidung, Abgrenzung von Risiko- und Schutzbereichen, Auswirkungen auf anwaltliche/steuerberaterliche Anderkonten.

BaFin-Merkblatt ZAG

Stand Juli 2024, geändert 31.3.2026; Positivkatalog Zahlungsdienste, Finanztransfergeschäft, Zahlungskonto, kein allgemeines Nebentätigkeitsprivileg.

WEG und BGB/ZAG

§§ 9b, 27, 28 WEG; § 675f BGB; § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 6 ZAG; § 10 ZAG.