
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Einführung	17
2 Die Entstehung einer Hausgeldforderung	19
2.1 Beschluss der Wohnungseigentümer	19
2.2 Grundlagen zum Hausgeldbeschluss	19
2.2.1 Überblick	19
2.2.2 Bestimmtheit des Hausgeldbeschlusses	20
2.3 Der Genehmigungsbeschluss zum Wirtschaftsplan	21
2.3.1 Die «Ansätze» des Wirtschaftsplans	22
2.3.2 Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses	23
2.3.3 Fortgeltung des Genehmigungsbeschlusses	23
2.3.4 Bestimmung der Fälligkeit und Verfall- und Vorfälligkeitsklausel	25
2.3.5 Auswirkungen der Abrechnung	28
2.3.6 Beschlussmuster: Genehmigung des Wirtschaftsplans	28
2.4 Der Genehmigungsbeschluss zur Abrechnung	29
2.4.1 Gegenstand	30
2.4.2 Beschlussmuster: Genehmigung der Abrechnung	30
2.5 Ordnungsmäßigkeit und Bestandskraft des Genehmigungsbeschlusses	31
2.6 Genehmigungsbeschluss zu einer Sonderumlage	31
2.6.1 Inhalt	32
2.6.2 Beschlussmuster: Sonderumlage	32
2.7 Schadensersatz	33
2.7.1 Überblick	33
2.7.2 Geltendmachung	33
2.8 Zweiergemeinschaft	33
2.9 Zinsen, Verzug und Zinshöhe	34
2.9.1 Höhe des Zinses	35
2.9.2 Anfechtung	35
2.10 Hausgeldgläubiger	36
3 Die Fälligkeit der Hausgeldforderung	37
3.1 Grundsatz: Bestimmung der Wohnungseigentümer	37
3.1.1 Gemeinschaftsordnung	37
3.1.2 Beschluss	37
3.2 Ausnahme: Bestimmung der Wohnungseigentümer fehlt	39

4	Der Schuldner der Hausgeldforderung	41
4.1	Fälligkeitstheorie und Überblick	41
4.2	Wohnungseigentümer	41
4.2.1	Natürliche Personen	41
4.2.2	Juristische Personen/Rechtsfähige Personengesellschaft	41
4.2.3	Erbfall (Schuld und Haftung des Erben)	42
4.2.4	Teilhaber eines Wohnungseigentums	45
4.2.5	Sonderfälle	45
4.3	Erwerberhaftung	50
4.3.1	Überblick	50
4.3.2	Hausgeld fällig vor Erlangung des Status «Wohnungseigentümer»	50
4.3.3	Hausgeld fällig nach Erlangung des Status «Wohnungseigentümer»	53
4.3.4	Dingliche Haftung	54
4.4	Parteien kraft Amtes	55
5	Die Rückzahlung von Hausgeld (Guthaben)	57
5.1	Allgemeines	57
5.2	Entstehung	57
5.3	Aufrechnung	58
5.3.1	Aufrechnung gegenüber dem aktuellen Wohnungseigentümer	58
5.3.2	Aufrechnung gegen Voreigentümer	58
5.4	Zurückbehaltungsrecht	58
5.5	Anspruchsinhaber und -verpflichteter	59
5.6	Hinderungsbeschluss gegen die Auskehrung von Guthaben	59
6	Das Erlöschen einer Hausgeldforderung	61
6.1	Zahlungen des Hausgeldschuldners	61
6.2	Aufrechnung	62
6.2.1	Hausgeldschuldner	62
6.2.2	Aufrechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	63
6.3	Erlass von Hausgeldforderungen	63
6.4	Zurückbehaltungsrechte des Hausgeldschuldners	64
6.4.1	Grundsatz	64
6.4.2	Insbesondere Eintritt der Verjährung, § 214 BGB	64
7	Die außergerichtliche Beitreibung von Hausgeld	69
7.1	Anforderung des Hausgelds	69
7.1.1	Überblick	69
7.1.2	Art und Weise der Erfüllung	70
7.1.3	Die Verbuchung von Hausgeldzahlungen	76
7.1.4	Erfolglose Anforderung: Feststellung des Verzugs (Säumigkeit)	80

7.1.5	Anmeldung einer Hausgeldforderung in der Zwangsversteigerung Dritter	81
7.2	Beschlüsse nach § 21 Abs. 7 WEG	81
7.3	Wann muss der Verwalter einschreiten?	83
7.3.1	Regel: Sofortiges Einschreiten	83
7.3.2	Mittel (Art und Weise)	83
7.3.3	Wohnungseigentümer nennt Gründe	84
7.4	Wie muss der Verwalter einschreiten?	85
7.4.1	Allgemeines	85
7.4.2	Inkassosoftware	85
7.4.3	Persönliche Klärungen	86
7.4.4	Mahnung des Schuldners	88
7.5	Einschaltung Dritter	89
7.6	Einwirkung auf Hausgeldforderung durch Verwalter?	90
7.6.1	Verzicht und Anerkenntnis	90
7.6.2	Stundung	90
7.6.3	Vergleich mit dem Hausgeldschuldner	91
7.7	Fristenkontrolle	92
7.8	Haftung des Verwalters	92
7.8.1	Hausgeldinkasso	92
7.8.2	Verwaltervertrag	94
8	Verwaltervertrag und Hausgeldinkasso	95
8.1	Pflichten der Wohnungseigentümer zum Hausgeldinkasso	95
8.2	Ermächtigung zum gerichtlichen Hausgeldinkasso	95
8.3	Sondervergütungen	96
8.3.1	Mögliche Sondervergütungen	97
8.3.2	Flankierende Beschlüsse nach § 21 Abs. 7 WEG	99
8.3.3	Nebenforderung bei gerichtlichem Vorgehen	100
9	Die gerichtliche Beitreibung von Hausgeld	103
9.1	Überblick	103
9.1.1	Anderweitiger Titel	104
9.1.2	Mahn- oder Klageverfahren?	106
9.1.3	Keine abweichenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zum gerichtlichen Vorgehen	108
9.1.4	Ermächtigung des Verwalters für gerichtliches Vorgehen	109
9.1.5	Einschaltung eines Rechtsanwalts	112
9.1.6	Klärung, wer Hausgeldschuldner ist	113
9.1.7	Kostenfestsetzungsverfahren	114
9.1.8	Klärung, ob Zwangsvollstreckung zu beginnen ist	117
9.2	Finanzierung	117

9.2.1	Kostenposition im Wirtschaftsplan	118
9.2.2	Sonderumlage	118
9.2.3	Instandhaltungsrückstellung	119
9.2.4	Verbraucherdarlehensvertrag	119
9.3	Gerichtliches Mahnverfahren	119
9.3.1	Überblick	119
9.3.2	Durchführung des Mahnverfahrens	121
9.3.3	Erlass eines Mahnbescheids	129
9.3.4	Erlass eines Vollstreckungsbescheids	129
9.3.5	Urkundenmahnverfahren	130
9.3.6	Kosten und Gebühren	131
9.4	Die Hausgeldklage	131
9.4.1	Grundsätze des Verfahrens	131
9.4.2	Anwaltsbeauftragung	133
9.4.3	Die Klageschrift	135
9.4.4	Verteidigung des Hausgeldschuldners	144
9.4.5	Mündliche Verhandlung	148
9.4.6	Urkundenverfahren	149
9.4.7	Prozessvergleiche in Hausgeldsachen	152
9.4.8	Rechtsmittel	152
9.5	Kosten und Gebühren	158
9.6	Zwangsvollstreckungsandrohung	158
9.7	Informationspflichten des Verwalters über Hausgeldklagen	160
10	Grundsätze und Überblick zur Zwangsvollstreckung	161
10.1	Bonitätsprüfung	161
10.1.1	Übersicht	161
10.1.2	Vermögensauskunft	163
10.1.3	Einblick in das Schuldnerverzeichnis	165
10.1.4	Ausführliche Bonitätsauskunft Dritter	165
10.1.5	Kosten	166
10.2	Voraussetzungen	166
10.2.1	Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen	166
10.2.2	Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen: Titel – Klausel – Zustellung	167
10.2.3	Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen	169
10.2.4	Vollstreckungshindernisse	169
10.3	Rangklassen	170
10.4	Insolvenz (Rückschlagsperre)	171
10.5	Ermächtigung des Verwalters	171
10.5.1	Verwalter ist bereits zur gerichtlichen Betreuung ermächtigt	172
10.5.2	Abberufung des Verwalters	172

10.6	Kosten der Zwangsvollstreckung	173
10.7	Checkliste Zwangsvollstreckung	173
11	Mobiliarzwangsvollstreckung: Sach- und Forderungspfändung	175
11.1	Sachpfändung (§§ 808 ff. ZPO)	175
11.1.1	Antrag	176
11.1.2	Vorschuss an den Gerichtsvollzieher	179
11.1.3	Pfändung	181
11.2	Forderungspfändung	182
11.2.1	Mögliche Forderungen	182
11.2.2	Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses ..	183
11.2.3	Kostenvorschuss	184
11.2.4	Erlass des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	185
11.2.5	Zustellung an Drittschuldner	185
11.2.6	Pfändungsgrenzen	186
12	Immobilienzwangsvollstreckung	187
12.1	Sicherungshypothek	187
12.1.1	Allgemeines	187
12.1.2	Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek	189
12.1.3	Eintragung	191
12.2	Zwangsverwaltung	191
12.2.1	Ziele der Zwangsverwaltung	192
12.2.2	Vorteile der Zwangsverwaltung	193
12.2.3	Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	193
12.2.4	Anordnungsbeschluss	195
12.2.5	Inbesitznahme/Beschlagnahme durch Zwangsverwalter	195
12.2.6	Verwaltung des Wohnungseigentums durch Zwangsverwalter	196
12.2.7	Zahlungen des Zwangsverwalters	198
12.2.8	Aufstellung eines Teilungsplans bei Überschüssen	202
12.3	Zwangsversteigerung	202
12.3.1	Eigenantrag	203
12.3.2	Beitritt	218
12.3.3	Forderungsanmeldung	220
13	Zwangsvollstreckung in Sondernutzungsrechte	223
13.1	Vollstreckung in das Wohnungseigentum	223
13.2	Vollstreckung nur in das Sondernutzungsrecht	223
13.3	Schuldrechtliches Sondernutzungsrecht	223
13.4	Dingliches Sondernutzungsrecht	224
13.5	Pfändung des Zuweisungsrechts	225

14	Alternativen und Ergänzungen zum Hausgeldinkasso	227
14.1	Einstellung von Versorgungsleistungen («Versorgungssperre«)	227
14.1.1	Vermietung und dingliches Wohnrecht	228
14.1.2	Voraussetzungen	228
14.1.3	Durchsetzung der Versorgungssperre	231
14.1.4	Aufhebung und Dauer der Versorgungssperre	232
14.1.5	Kosten	232
14.2	Entziehung eines Wohnungseigentums	233
14.2.1	Voraussetzungen	234
14.2.2	Abmahnung	236
14.2.3	Durchsetzung des Entziehungsverlangens	240
14.2.4	Pflichten nach Rechtskraft des Entziehungsurteils	242
14.2.5	Zwangsvollstreckung	243
14.2.6	Kosten	243
14.3	Anprangerung des Hausgeldschuldners	244
14.4	Stimmrechtsentzug	244
15	Insolvenz des Wohnungseigentümers	245
15.1	Regel- und Verbraucherinsolvenzverfahren	245
15.2	Vorläufiger Insolvenzverwalter	246
15.3	Ziele des Insolvenzverfahrens	247
15.4	Der Verwalter im Insolvenzverfahren	247
15.5	Insolvenzantrag	248
15.6	Insolvenzgründe	249
15.7	Auswirkungen der Insolvenzeröffnung	250
15.7.1	Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters	250
15.7.2	Der Insolvenzverwalter als Hausgeldschuldner	251
15.8	Aussonderungs-/Absonderungsrechte	256
15.8.1	Aussonderung	256
15.8.2	Absonderung	256
15.9	Das eigentliche Insolvenzverfahren	260
15.9.1	Anmeldung des ausstehenden Hausgelds	260
15.9.2	Prüfung	262
15.9.3	Verwertung	263
15.10	Verteilung	265
15.11	Aufhebung des Insolvenzverfahrens	265
15.11.1	Regel: Nachforderungsrecht	265
15.11.2	Restschuldbefreiung	266
15.12	Freigabe	266
15.12.1	Begriff	266
15.12.2	Wirkungen	267
15.13	Insolvenzanfechtung	268

15.14	Insolvenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	269
15.15	Weiteres	269
15.15.1	Einstellung mangels Masse (Massearmut)	269
15.15.2	Masseunzulänglichkeit	269
16	Liquiditätskrise	273
16.1	Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung	274
16.2	Ausfalldeckungssonderumlage	275
16.3	Anlegung einer Liquiditätsreserve	277
16.4	Hausgeldausfallversicherung	278
17	Abrechnung des Hausgeldinkassos	279
17.1	Abrechnung der Hausgeldzahlungen	279
17.1.1	Hausgeldschuldner zahlt bei Fälligkeit	279
17.1.2	Zahlungen auf frühere Wirtschaftsjahre	280
17.1.3	Übersicht über offene Hausgeldzahlungen	281
17.2	Abrechnung einer Ausfalldeckungssonderumlage	281
17.3	Abrechnung von Forderungen gemäß einem Beschluss nach §21 Abs. 7 WEG ...	281
17.4	Abrechnung eines Rechtsstreits über Hausgeld	282
17.4.1	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gewinnt	282
17.4.2	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterliegt	283
17.4.3	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gewinnt teilweise	284
18	Informationsrechte der Wohnungseigentümer	285
19	Änderungen durch WEG-Reform 2020/2021	287
19.1	Überblick	287
19.2	Befugnisse des Verwalters im Rahmen des Hausgeldinkassos	287
19.3	Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung	289
19.4	Entziehung eines Wohnungseigentums	289
19.5	Abrechnung über den Wirtschaftsplan	289
19.6	Informationsrechte der Wohnungseigentümer	289
19.7	Stellung des Verwalters	289
	Verzeichnis der Mustervorlagen	291
	Literaturverzeichnis	293
	Stichwortverzeichnis	303