

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur 2. Auflage</b> .....	<b>15</b>
<b>1 Einführung</b> .....	<b>17</b>
<b>2 Die Entstehung einer Hausgeldforderung</b> .....	<b>19</b>
2.1 Beschluss der Wohnungseigentümer .....	19
2.2 Grundlagen zum Hausgeldbeschluss .....	19
2.2.1 Überblick .....	19
2.2.2 Bestimmtheit des Hausgeldbeschlusses .....	19
2.3 Die Vorschüsse .....	21
2.3.1 Die »Ansätze« des Wirtschaftsplans .....	21
2.3.2 Fortgeltung der Vorschüsse .....	22
2.3.3 Bestimmung der Fälligkeit und Verfall- und Vorfälligkeitsklausel .....	24
2.3.4 Anpassung der Vorschüsse .....	27
2.3.5 Beschlussmuster: Vorschüsse .....	28
2.4 Die Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse .....	29
2.4.1 Gegenstand .....	29
2.4.2 Beschlussmuster: Nachschüsse oder Anpassung der Vorschüsse .....	30
2.5 Ordnungsmäßigkeit und Bestandskraft der Beschlüsse .....	31
2.6 Vorschüsse auf eine Sonderumlage .....	31
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 Allgemeines .....	34
2.9.2 Höhe des Zinses .....	34
2.9.3 Beschluss entfällt .....	34
2.10 Hausgeldgläubigerin .....	35
<b>3 Die Fälligkeit der Hausgeldforderung</b> .....	<b>37</b>
3.1 Grundsatz: Bestimmung der Wohnungseigentümer .....	37
3.1.1 Gemeinschaftsordnung .....	37
3.1.2 Beschluss .....	38
3.2 Ausnahme: Bestimmung der Wohnungseigentümer fehlt .....	39

<b>4</b>	<b>Der Schuldner der Hausgeldforderung</b>	<b>41</b>
4.1	Fälligkeitstheorie und Überblick	41
4.2	Wohnungseigentümer	41
4.2.1	Natürliche Personen	41
4.2.2	Juristische Personen	41
4.2.3	Rechtsfähige Personengesellschaft	42
4.2.4	Erbfall (Schuld und Haftung des Erben)	42
4.2.5	Teilhaber eines Wohnungseigentums	45
4.2.6	Sonderfälle	45
4.3	Erwerberhaftung	49
4.3.1	Überblick	49
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	54
<b>5</b>	<b>Die Anpassung der Vorschüsse (Guthaben)</b>	<b>55</b>
5.1	Allgemeines	55
5.2	Entstehung	55
5.2.1	Vorschüsse	55
5.2.2	Fassung des Beschlusses	56
5.2.3	Überzahlungen	57
5.3	Aufrechnung	57
5.4	Zurückbehaltungsrecht	58
5.5	Anspruchsinhaber und -verpflichteter	58
5.6	Hinderungsbeschluss gegen die Auskehrung von Guthaben	58
<b>6</b>	<b>Das Erlöschen einer Hausgeldforderung</b>	<b>61</b>
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
<b>7</b>	<b>Die außergerichtliche Beitreibung von Hausgeld</b>	<b>69</b>
7.1	Anforderung des Hausgeldes	69
7.1.1	Überblick	69
7.1.2	Art und Weise der Erfüllung	69
7.1.3	Die Verbuchung von Hausgeldzahlungen	76

7.1.4	Erfolgslose Anforderung: Feststellung des Verzugs (Säumigkeit) .....	80
7.1.5	Anmeldung einer Hausgeldforderung in der Zwangsversteigerung Dritter .....	81
7.2	Beschlüsse nach §§ 28 Abs. 3, 19 Abs. 1, 16 Abs. 2 Satz 2 WEG .....	82
7.3	Wann muss der Verwalter einschreiten? .....	84
7.3.1	Regel: Sofortiges Einschreiten .....	84
7.3.2	Mittel (Art und Weise) .....	84
7.3.3	Wohnungseigentümer nennt Gründe .....	85
7.4	Wie muss der Verwalter einschreiten? .....	86
7.4.1	Allgemeines .....	86
7.4.2	Inkassosoftware .....	87
7.4.3	Persönliche Klärungen .....	87
7.4.4	Mahnung des Schuldners .....	90
7.5	Einschaltung Dritter .....	91
7.6	Einwirkung auf Hausgeldforderung durch Verwalter? .....	91
7.6.1	Verzicht und Anerkenntnis .....	91
7.6.2	Stundung und Ratenzahlung .....	92
7.6.3	Vergleich mit dem Hausgeldschuldner .....	93
7.7	Fristenkontrolle .....	93
7.8	Haftung des Verwalters .....	94
7.8.1	Hausgeldinkasso .....	94
7.8.2	Verwaltervertrag .....	95
8	<b>Verwaltervertrag und Hausgeldinkasso .....</b>	<b>97</b>
8.1	Pflichten der Wohnungseigentümer zum Hausgeldinkasso .....	97
8.2	Ermächtigung zum gerichtlichen Hausgeldinkasso .....	97
8.2.1	Überblick .....	97
8.2.2	Klarstellung .....	98
8.3	Sondervergütungen .....	99
8.3.1	Mögliche Sondervergütungen .....	101
8.3.2	Flankierende Beschlüsse nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG .....	102
8.3.3	Nebenforderung bei gerichtlichem Vorgehen .....	104
9	<b>Die gerichtliche Beitreibung von Hausgeld .....</b>	<b>105</b>
9.1	Überblick .....	105
9.1.1	Anderweitiger Titel .....	106
9.1.2	Mahn- oder Klageverfahren? .....	108
9.1.3	Keine abweichenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zum gerichtlichen Vorgehen .....	109
9.1.4	Ermächtigung des Verwalters für gerichtliches Vorgehen .....	110
9.1.5	Einschaltung eines Rechtsanwaltes .....	114
9.1.6	Klärung, wer Hausgeldschuldner ist .....	115

9.1.7	Kostenfestsetzungsverfahren .....	115
9.1.8	Klärung, ob Zwangsvollstreckung zu beginnen ist .....	119
9.2	Finanzierung .....	119
9.2.1	Kostenposition im Wirtschaftsplan .....	120
9.2.2	Sonderumlage .....	120
9.2.3	Erhaltungsrücklage .....	121
9.2.4	Verbraucherdarlehensvertrag .....	121
9.3	Gerichtliches Mahnverfahren .....	121
9.3.1	Überblick .....	121
9.3.2	Durchführung des Mahnverfahrens .....	123
9.3.3	Erlass eines Mahnbescheids .....	130
9.3.4	Erlass eines Vollstreckungsbescheids .....	131
9.3.5	Urkundenmahnverfahren .....	131
9.3.6	Kosten und Gebühren .....	132
9.4	Die Hausgeldklage .....	132
9.4.1	Grundsätze des Verfahrens .....	132
9.4.2	Anwaltsbeauftragung .....	133
9.4.3	Die Klageschrift .....	134
9.4.4	Verteidigung des Hausgeldschuldners .....	144
9.4.5	Mündliche Verhandlung .....	147
9.4.6	Urkundenverfahren .....	148
9.4.7	Prozessvergleiche in Hausgeldsachen .....	151
9.4.8	Rechtsmittel .....	152
9.5	Kosten und Gebühren .....	158
9.6	Zwangsvollstreckungsandrohung .....	159
<b>10</b>	<b>Die Zwangsvollstreckung .....</b>	<b>161</b>
10.1	Grundsätze und Überblick .....	161
10.1.1	Bonitätsprüfung .....	161
10.1.2	Voraussetzungen .....	166
10.1.3	Rangklassen .....	170
10.1.4	Insolvenz (Rückschlagsperre) .....	171
10.1.5	Ermächtigung des Verwalters .....	171
10.1.6	Kosten der Zwangsvollstreckung .....	173
10.1.7	Checkliste Zwangsvollstreckung .....	174
<b>11</b>	<b>Mobiliarzwangsvollstreckung: Sach- und Forderungspfändung .....</b>	<b>175</b>
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 .....	181
11.2.1	Mögliche Forderungen .....	182
11.2.2	Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses ...	182
11.2.3	Kostenvorschuss .....	184
11.2.4	Erlass des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses .....	184
11.2.5	Zustellung an Drittschuldner .....	184
11.2.6	Pfändungsgrenzen .....	185
12	Immobiliarzwangsvollstreckung .....	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 .....	197
12.2.7	Zahlungen des Zwangsverwalters .....	198
12.2.8	Aufstellung eines Teilungsplans bei Überschüssen .....	202
12.3	Zwangsversteigerung .....	202
12.3.1	Eigenantrag .....	204
12.3.2	Beitritt .....	217
12.3.3	Forderungsanmeldung .....	219
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 Zuweisungsrechtes .....	224
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 .....	239
14.2.4	Pflichten nach Rechtskraft des Entziehungsurteils .....	242
14.2.5	Zwangsvollstreckung .....	242
14.2.6	Kosten .....	243
14.3	Anprangerung des Hausgeldschuldners .....	243
14.4	Stimmrechtsentzug .....	243
<b>15</b>	<b>Insolvenz des Wohnungseigentümers .....</b>	<b>245</b>
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 .....	248
15.7	Auswirkungen der Insolvenzeröffnung .....	249
15.7.1	Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters .....	249
15.7.2	Der Insolvenzverwalter als Hausgeldschuldner .....	251
15.8	Aussonderungs-/Absonderungsrechte .....	255
15.8.1	Aussonderung .....	255
15.8.2	Absonderung .....	256
15.9	Das eigentliche Insolvenzverfahren .....	259
15.9.1	Anmeldung des ausstehenden Hausgelds .....	259
15.9.2	Prüfung .....	261
15.9.3	Verwertung .....	262
15.10	Verteilung .....	264
15.11	Aufhebung des Insolvenzverfahrens .....	265
15.11.1	Regel: Nachforderungsrecht .....	265
15.11.2	Restschuldbefreiung .....	265
15.12	Freigabe .....	266
15.12.1	Begriff .....	266
15.12.2	Wirkungen .....	266
15.13	Insolvenzanfechtung .....	268
15.14	Insolvenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	268
15.15	Weiteres .....	269
15.15.1	Einstellung mangels Masse (Massearmut) .....	269
15.15.2	Masseunzulänglichkeit .....	269
15.15.3	Pflichten des Insolvenzverwalters .....	269

<b>16</b>	<b>Liquiditätskrise</b>	<b>271</b>
16.1	Wege aus der Krise	271
16.2	Rückgriff auf die Erhaltungsrücklage	271
16.3	Ausfalldeckungssonderumlage	273
16.4	Anlegung einer Liquiditätsrücklage	275
16.5	Hausgeldausfallversicherung	276
<b>17</b>	<b>Abrechnung des Hausgeldinkassos</b>	<b>277</b>
17.1	Abrechnung der Hausgeldzahlungen	277
17.1.1	Hausgeldschuldner zahlt bei Fälligkeit	277
17.1.2	Zahlungen auf frühere Wirtschaftsjahre	278
17.1.3	Übersicht über offene Hausgeldzahlungen	279
17.2	Abrechnung einer Ausfalldeckungssonderumlage	279
17.3	Abrechnung eines Rechtsstreits über Hausgeld	279
17.3.1	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gewinnt	280
17.3.2	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterliegt	281
17.3.3	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gewinnt teilweise	282
<b>18</b>	<b>Informationsrechte der Wohnungseigentümer</b>	<b>283</b>
18.1	Überblick	283
18.2	Forderungsmanagement	283
<b>19</b>	<b>Kurzüberblick zum WEMoG (WEG-Reform 2020)</b>	<b>285</b>
19.1	Überblick	285
19.2	Forderungsmanagement: Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	285
19.2.1	Überblick	285
19.2.2	Zuständiges Organ	285
19.3	Befugnisse des Verwalters	286
19.3.1	Überblick	286
19.3.2	Geschäftsführung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	286
19.3.3	Vertretung	290
19.4	Wirtschaftsplan	290
19.4.1	Überblick	290
19.4.2	Die Neuregelung	291
19.4.3	Beschlussmuster	291
19.5	Jahresabrechnung	292
19.5.1	Überblick	292
19.5.2	Beschlussmuster	293

19.6	Entziehung eines Wohnungseigentums .....	293
19.6.1	Überblick .....	293
19.6.2	Kein Regelbeispiel mehr .....	293
19.7	Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung .....	294
	Literaturverzeichnis .....	295
	Stichwortverzeichnis .....	301