

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	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	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
3 Die Fälligkeit der Hausgeldforderung	37
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

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	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
5	Die Anpassung der Vorschüsse (Guthaben)	55
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
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 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	Erfolglose 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	Verwaltervertrag und Hausgeldinkasso	97
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	Die gerichtliche Beitreibung von Hausgeld	105
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
10	Die Zwangsvollstreckung	161
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
11	Mobilienzwangsvollstreckung: 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	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
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	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

16	Liquiditätskrise	271
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
17	Abrechnung des Hausgeldinkassos	277
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
18	Informationsrechte der Wohnungseigentümer	283
18.1	Überblick	283
18.2	Forderungsmanagement	283
19	Kurzüberblick zum WEMoG (WEG-Reform 2020)	285
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