



Forderungsmanagement  
**jenseits** des Hausgelds:  
Umgang mit  
Forderungen gegen  
Wohnungseigentümer  
aus Vertrag und Gesetz

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

# Die Ausgangsfälle

## § 28 Abs. 5 WEG

Die Wohnungseigentümer wollen Ansprüche aus

- dem Wirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne 2015,
- der Abrechnung 2014 und die Einzelabrechnungen 2014,
- einer Sonderumlage.

begründen.

Was ist zu tun?



# Die Ausgangsfälle vertragliches Entgelt

Die Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer und  
Wohnungseigentümer wollen einen  
„Kostenvertrag“ schließen .

Was ist zu tun?



# Die Ausgangsfälle

## Rückforderung (§§ 667 ff., 812 ff. BGB)

Verwalter V bezahlt die Reparatur im Sondereigentum von Wohnungseigentümer W verlegten Parketts.

V stellt später fest, dass das Parkett im Sondereigentum von W stand.

Was ist für Verwalter V zu tun?



# Die Ausgangsfälle

## Schadenersatz aus Delikt

Wohnungseigentümer W beschädigt eine Lampe im Außenbereich der Wohnungseigentumsanlage (er ist mit seinem Auto gegen die Lampe gefahren).

Was ist zu tun?



# Die Ausgangsfälle „WEG“

Die Wohnungseigentümer beschließen eine

- Umzugskostenpauschale,
- Mahnkosten und
- ein Entgelt für eine Veräußerungszustimmung.

Was ist zu tun, wenn der „Kostentatbestand“ erfüllt ist?



# 1 | Grundsätzliches zum Hausgeldinkasso

## § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

...

4. Lasten- und Kostenbeiträge ... anzufordern,

....



# außergerichtliche Geltendmachung

- Anfordern
  - Wann?
- Mahnen
  - Wann?
- Reaktionen des Wohnungseigentümers:
  - Erfüllung
  - Aufrechnung
  - Zurückbehaltung



# Forderungsmanagement

angeblich Kontodeckung vergessen/Kontoänderung	⇒	ggf. Abwarten der nächsten fälligen Hausgeldforderung; Nachfrage bei Bank
angebliche Insolvenz	⇒	Erfragen des gerichtlichen Aktenzeichens des Insolvenzgerichts und des Namen des Insolvenzverwalters/Treuhänders zur Klärung einer Zahlung durch diese; Nachsicht bei <a href="http://www.insolvenzbekanntmachungen.de">www.insolvenzbekanntmachungen.de</a>
vorübergehende Zahlungsstockung	⇒	wenn glaubhaft, ggf. Ratenzahlungsplan entwickeln
fehlende Überweisung	⇒	ggf. Lastschriftverfahren veranlassen

# gerichtliche Geltendmachung

- bestehende Ermächtigung
  - Vereinbarung
  - Beschluss
  - Vertrag (?)
    - selbst?
    - Anwalt?
- keine bestehende Ermächtigung



# gerichtliche Geltendmachung

- Schlichtung/Güteverfahren
- Mahnverfahren
- Klage



## 2 | „Zwei Wege der Begründung“

# Anspruchsbegründung

## „Normales“ Hausgeldinkasso

- Wirtschaftsplan
- Abrechnung
- Sonderumlage



# Anspruchsbegründung

## § 28 Abs. 5 WEG

- Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung ...
  - **beschließen** die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.
- Der Anspruch entsteht (erst) durch Beschluss.



# Anspruchsbegründung

## Sonderfall § 21 Abs. 7 WEG

- Umzugskostenpauschale,
- Mahnkosten und
- Entgelt für eine Veräußerungszustimmung



# Anspruchsbegründung

## § 21 Abs. 7 WEG

- Die Wohnungseigentümer können die Regelung ... der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit **beschließen**.
- Der Anspruch entsteht (erst) durch Beschluss.



# Anspruchsbegründung im Übrigen

- Vertraglicher Anspruch
- Vertragsähnliche Ansprüche
- gesetzliche Ansprüche
  - Aufwendungsersatz
  - Bereicherungsrecht
  - „Delikt“



# Anspruchsbegründung im Übrigen

- Der Anspruch entsteht von Gesetzes wegen!
- Es bedarf keines Beschlusses. Er könnte auch nicht gefasst wären: er wäre nichtig!



# 3 | Umsetzung in Praxis

# Beschlusskompetenz zur Anspruchsbegründung

- Besteht eine Beschlusskompetenz zur Anspruchsbegründung, **bedarf es eines Beschlusses**. Ob dieser ordnungsmäßig ist, ist grundsätzlich unerheblich.
- Zahlt ein Wohnungseigentümer nicht freiwillig, muss der Anspruch titulierte werden. Das Gericht prüft allerdings nur, ob es einen **wirksamen, nicht nichtigen** Beschluss gibt.



# Anspruchsbegründung durch Gesetz

- Begründet das Gesetz einen Anspruch, entsteht dieser mit Verwirklichung des gesetzlichen Tatbestandes. Eines Beschlusses bedarf es nicht, er wäre gar nicht möglich.
- Zahlt ein Wohnungseigentümer nicht freiwillig, muss der Anspruch tituliert werden. Das Gericht prüft, ob der gesetzliche Tatbestand erfüllt ist.



# 4 | Folgerungen für die Abrechnung

# Gegenstand der Gesamtabrechnung

- Hat ein Wohnungseigentümer einen beschlossenen Anspruch nicht bedient, ist das weder Einnahme noch Ausgabe.
- Entsprechendes gilt für gesetzliche Ansprüche.



# Gegenstand der Gesamtabrechnung

- Hat ein Wohnungseigentümer einen beschlossenen Anspruch bedient, ist das eine Einnahme.
- Entsprechendes gilt für gesetzliche Ansprüche.



# Gegenstand der Einzelabrechnung

- In den Einzelabrechnungen „umzulegen“ sind solche Positionen (Einnahmen u. Ausgaben),
  - an denen ein Wohnungseigentümer für das abgerechnete Jahr zu beteiligen ist.



## BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 156/10

Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine hiervon „abweichende Kostenverteilung“, wenn der Anspruch **tituliert** ist oder sonst **feststeht**, etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist.

# 5 | Was ist dem Verwalter zu raten?

# Der „sichere“ Weg

- Gesetzliche Ansprüche sowie Ansprüche nach § 21 Abs. 7 WEG nicht in die Abrechnung aufnehmen, sondern
  - bei Fälligkeit sofort anfordern und – erfüllt der Verpflichtete nicht –
  - außergerichtlich und am besten gerichtlich betreiben.



## Der „sichere“ Weg

- Erfüllt der Wohnungseigentümer freiwillig oder wird die Forderung im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben, handelt es sich um eine Einnahme.
- Diese ist in den Einzelabrechnungen auf die Wohnungseigentümer umzulegen.



## Der „unsichere“ Weg

- Forderungen gegen einen Wohnungseigentümer in die Einzelabrechnung einstellen.



# Der „unsichere“ Weg

- Probleme:
  - Der Genehmigungsbeschluss ist wohl teilnichtig, weil er die Verjährung, die bereits zu laufen begann, erneut zu laufen beginnen würde.
  - Es gibt keine Beschlusskompetenz, „über“ die Abrechnung andere Ansprüche als solche nach § 28 Abs. 5 WEG zu begründen.



# 6 | Die Fälle

# Die Ausgangsfälle

## § 28 Abs. 5 WEG

Die Wohnungseigentümer wollen Ansprüche aus

- dem Wirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne 2015,
- der Abrechnung 2014 und die Einzelabrechnungen 2014,
- einer Sonderumlage.

begründen.

Was ist zu tun?



# Die Ausgangsfälle

## § 28 Abs. 5 WEG

Die Wohnungseigentümer müssen einen Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG fassen.

Wird der Anspruch nicht erfüllt, muss er außergerichtlich oder gerichtlich beigetrieben werden.



# Die Ausgangsfälle vertragliches Entgelt

Die Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer und  
Wohnungseigentümer wollen einen  
„Kostenvertrag“ schließen .

Was ist zu tun?



# Die Ausgangsfälle vertragliches Entgelt

Der Vertrag ist zu schließen. Der Verwalter kann handeln, wenn er dazu ermächtigt ist.

Wird der Anspruch nicht erfüllt, muss er außergerichtlich oder gerichtlich beigetrieben werden. Etwas anderes gilt, wenn sich der Verpflichtete der Zwangsvollstreckung unterworfen hat.



# Die Ausgangsfälle

## Rückforderung (§§ 667 ff., 812 ff. BGB)

Verwalter V bezahlt die Reparatur im Sondereigentum von Wohnungseigentümer W verlegten Parketts.

V stellt später fest, dass das Parkett im Sondereigentum von W stand.

Was ist für Verwalter V zu tun?



# Die Ausgangsfälle

## Rückforderung (§§ 667 ff., 812 ff. BGB)

Der Betrag ist sofort zurückzufordern.  
Wird der Anspruch nicht erfüllt, muss er außergerichtlich oder gerichtlich beigetrieben werden.



# Die Ausgangsfälle

## Schadenersatz aus Delikt

Wohnungseigentümer W beschädigt eine Lampe im Außenbereich der Wohnungseigentumsanlage (er ist mit seinem Auto gegen die Lampe gefahren).

Was ist zu tun?



# Die Ausgangsfälle

## Schadenersatz aus Delikt

Der Betrag ist sofort einzufordern.  
Wird der Anspruch nicht erfüllt, muss er außergerichtlich oder gerichtlich beigetrieben werden.

