

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Frankfurter Verwaltungstage 2011
Holiday Inn Frankfurt Airport-North

Die wichtigsten 10 Punkte, die
der Verwalter beim
Hausgeldinkasso beachten muss

Frankfurt, den 26. November 2011

© Dr. Oliver Elzer



1 | Grundlagen

Vorab

- Eine der **zentralen Aufgaben** des Verwalters ist es, alles dafür zu tun, dass die Wohnungseigentümergeinschaft von einem Wohnungseigentümer Hausgeld verlangen kann.
- Der Verwalter muss dazu Folgendes tun:
 - vorbereitende Beschlüsse nach § 21 Abs. 7 WEG herbeiführen;
 - ggf. Beratung der Wohnungseigentümer zum Hausgeld;
 - Einberufung zu einer Eigentümerversammlung (selten Umlaufbeschluss) zur Beschlussfassung;
 - nach § 23 Abs. 2 WEG sachgerechte Ankündigung des entsprechenden „Hausgeldpunkts“:
 - Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne,
 - Sonderumlage,
 - Gesamtjahres- und Einzelabrechnungen;
- Durchführung der Versammlung und Begleitung der Beschlussfassung.

Vorbereitende Beschlüsse nach § 21 Abs. 7 WEG

- Höhe der auf offenes Hausgeld entfallenden Zinsen;
- Fälligkeit des Hausgelds und der Frage, was gelten soll, wenn ein Wohnungseigentümer säumig ist (Vorfälligkeitsanordnung/Verfallklausel);
- trotz der Probleme mit der Insolvenzfestigkeit welche zum Lastschriftverfahren mit der Anordnung, dass der Wohnungseigentümer Kontonummer, Bankleitzahl, Name der Bank und Kontoinhaber dem Verwalter mitteilen muss;
- Ausschluss von Sammelüberweisungen;
- Sonderhonorar für den Verwalter, u.a. die Anordnung, dass der Verwalter gerichtlich von ihm geführte Verfahren (erster Instanz), analog dem RVG abrechnen darf;
- Pflicht, dass der Säumige das Sonderhonorar des Verwalters tragen muss

Außergerichtliche Beitreibung

- Außergerichtlich ist die Einziehung von Hausgeldern im engeren und weiteren Sinne gesetzliche Aufgabe des Verwalters als Geschäftsführung für die Wohnungseigentümergeinschaft, zu der er ohne weiteres und ohne weitere Anordnung der Wohnungseigentümer oder eine Regelung im Verwaltervertrag berechtigt und verpflichtet ist.
- Die „Einziehung“ des Hausgelds (gemeint ist: die außergerichtliche Beitreibung) nebst Mahnwesen/Forderungsmanagement ist von Gesetzes wegen nach § 27 Abs. 4 WEG geschützte Aufgabe des Verwalters.
- Der Verwalter darf (und muss!) nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG die Lasten- und Kostenbeiträge bzw. Vorschüsse auf das Hausgeld anfordern und darf insoweit die Wohnungseigentümergeinschaft unproblematisch vertreten.

Gerichtliche Beitreibung

- Müssen gegen einen säumigen Hausgeldschuldner Ansprüche eingeklagt oder im Wege des Mahnverfahrens durchgesetzt werden, kann der Verwalter nach h.M. **zunächst nichts unternehmen.**
- Vielmehr muss der Verwalter für ein gerichtliches Vorgehen gegen einen Wohnungseigentümer und eine ggf. notwendige Zwangsvollstreckung **besonders ermächtigt werden.**

Ermächtigung

- Eine Ermächtigung kann nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG durch Beschluss oder Vereinbarung erfolgen.
- Ist eine Ermächtigung **Teil des Verwaltervertrages**, ist hingegen Vorsicht geboten. Die meisten werden eine Ermächtigung im Verwaltervertrag nur dann als ausreichend betrachten, wenn die Wohnungseigentümer diesen „beschlossen“ haben, er also der Versammlung vorlag und als Ganzes beschlossen wurde.
- Da sich ein Verwalter auf eine solche Hilfskonstruktion nicht verlassen kann und die Rechtsprechung zunehmend kritischer wird, sollte eine Ermächtigung allerdings kein Teil des Verwaltervertrages sein, sondern ausdrücklich beschlossen werden und Teil der Beschluss-Sammlung werden.

Ermächtigung

Der jeweilige Verwalter wird ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft _____ (Name gem. § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG) gegen jeden säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich Hausgeldverfahren (Hausgeld, Sonderumlagen, Abrechnungsspitze, gemäß der Einzeljahresabrechnung geschuldete Beträge) zu führen oder im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft _____ (Name gem. § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG) einen Rechtsanwalt mit der Durchführung zu beauftragen.

Führt der Verwalter das Verfahren selbst, erhält er dafür ein Sonderentgelt in Höhe der Gebühren eines Rechtsanwalts nach dem RVG. Führt ein Rechtsanwalt das Verfahren, erhält der Verwalter ein Sonderhonorar für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen nach Zeitaufwand, mindestens _____ EUR zuzüglich Schreib-, Kopier- und Portoauslagen.

Das jeweilige Sonderentgelt ist vom Säumigen zu tragen.

2 | Hausgeld

Was ist Hausgeld?

- Was ist Hausgeld?
 - Forderungen aus
 - Einzelwirtschaftsplan
 - Einzeljahresabrechnung
 - Sonderumlagen
 - Zweifelsfälle
 - Forderungen aus § 21 Abs. 7 WEG?
 - Schadenersatzforderungen?

3 | Ansätze

Ansätze im Wirtschaftsplan

- Das Hausgeldinkasso beginnt mit den Ansätzen im Wirtschaftsplan
 - Ermessen der Wohnungseigentümer, was Höhe angeht: auskömmliche Höhe: Bedarf *versus* Wollen
 - was gilt, wenn Ausfälle „nahe liegen“?

4 | Hausgeldbeschluss

Der Hausgeldbeschluss

- muss über Einzelwirtschaftsplan bzw. Einzeljahresabrechnung oder Sonderumlage ergehen
- sollte klären,
 - wann gezahlt wird
 - wohin gezahlt wird
 - auf Welche Art und Weise gezahlt wird
- Sonderfall Zweiergemeinschaft; Ausweitung auf Kleinstgemeinschaften?

Genehmigungsbeschluss Wirtschaftsplan

Die Wohnungseigentümer beschließen den Wirtschaftsplan _____ (Jahr) für den Zeitraum _____ bis _____ sowie die Einzelwirtschaftspläne _____ (Jahr) mit dem Inhalt, wie sie den als Anlage 1 der Niederschrift der Eigentümerversammlung beigefügten Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen entnommen werden können.

Genehmigungsbeschluss Jahresabrechnung

Die Wohnungseigentümer beschließen die Jahresabrechnung und die Einzeljahresabrechnungen ____ (Jahr) mit dem Inhalt, wie sie den als Anlage 2 der Niederschrift der Eigentümerversammlung beigefügten Jahresabrechnung und den Einzeljahresabrechnungen entnommen werden können.

Sonderumlagenbeschluss

Zum Ausgleich für den Ausfall von Hausgeldzahlungen in Höhe von ____ EUR wird als Nachtrag zum Wirtschaftsplan ____ (Jahr) eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt ____ EUR bestimmt. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen. Die jeweilige Höhe ergibt sich wie folgt: [Tabelle mit den Spalten: Nummer der Einheit gem. Aufteilungsplan, Name des Eigentümers und Anteil pro Einheit]. Die Sonderumlage ist mit dem Tag der Beschlussfassung (TT.MM.JJJJ) fällig und anteilig von den Hauseigentümern spätestens bis zum (TT.MM.JJJJ) auf das Gemeinschaftskonto Nr. ____ bei der ____-Bank einzuzahlen. Etwas anderes gilt, sofern dem Verwalter eine gesonderte Einzugsermächtigung erteilt ist.

Hinderungsbeschluss

Skript Rn. 460

- Guthaben
- Liquiditätsprobleme
- Fassung eines Hinderungsbeschlusses
 - Möglichkeit
 - Inhalt

5 | Fälligkeit

Fälligkeit

- Für die **Fälligkeit** des von einem Wohnungseigentümer aufgrund eines Beschlusses geschuldeten **Hausgelds** ist zwischen Ansprüchen aufgrund eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan, aufgrund eines Beschlusses über eine Sonderumlage sowie aufgrund eines Beschlusses zur Jahresabrechnung zu **unterscheiden**.
- Eine spezifisch wohnungseigentumsrechtliche **gesetzliche Anordnung** gibt es in § 28 Abs. 2 WEG nur für die Hausgeldvorschüsse, das Hausgeld „im engeren Sinne“.

Fälligkeitszinsen

- Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 7 WEG die Höhe der geschuldeten Zinsen abweichend vom Gesetz bestimmen und z.B. für zu spät gezahltes Hausgeld acht oder zehn Prozentpunkte über den jeweiligen Basiszinssatz verlangen. Erheblich höhere Zinssätze als die gesetzlich vorgesehenen Zinssätze, z.B. 30%, können mit Blick auf §§ 138, 242 BGB wohl nicht beschlossen werden und sind – mit der Folge, dass dann nur der gesetzliche Zinsfuß gilt – nichtig.
- Als Grenze für einen beschließbaren Zins wird man einen Zins ansehen müssen, der 100 % Prozent des gesetzlich geschuldeten Zinses übersteigt.

6 | Hausgeldschuldner

Hausgeldschuldner

- Wohnungs- und Teileigentümer
- Problemfälle
 - werdender Wohnungseigentümer und Bauträger
 - Isolierte Miteigentumsanteile
 - Miteigentümer
 - Zwangsverwalter und Wohnungseigentümer
 - Insolvenzverwalter und Wohnungseigentümer
 - Eigentümerwechsel

7 | Forderungsmanagement

Forderungsmanagement/Mahnwesen

- Ein gutes Mahnwesen als Teil des Hausgeldinkassos gehört zu den Qualitätsmerkmalen eines professionellen Verwalters. Unter anderem beim Mahnwesen zeigt sich, ob der Verwalter seine Aufgaben professionell, gewissenhaft – und im Einzelfall mit Fingerspitzengefühl wahrnimmt.
- Das Mahnwesen kann durch Sonderhonorare zu einem guten Einkommen des Verwalters beitragen.
- Ein gutes Mahnwesen bedingt in aller Regel viel eigenes rechtliches und praktisches Wissen, Menschlichkeit, Geschäftssinn, Klugheit, Menschenkenntnis und geschulte und zuverlässige Mitarbeiter, die regelmäßig wie der Verwalter selbst über die laufende Rechtsprechung und etwaige Gesetzesänderungen auf dem Laufenden gehalten wird.

Forderungsmanagement

- Wann gehe ich gegen den Säumigen vor?
- Wege
 - außergerichtliches Forderungsmanagement
 - Vergleiche/Ratenzahlung
 - Mahnverfahren
 - Hausgeldklage



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 www.insolvenzbekanntmachungen.de
vorübergehende Zahlungsstockung	⇒	wenn glaubhaft, ggf. Ratenzahlungsplan entwickeln
fehlende Überweisung	⇒	ggf. Lastschriftverfahren veranlassen

Anprangerung

Skript Rn. 404

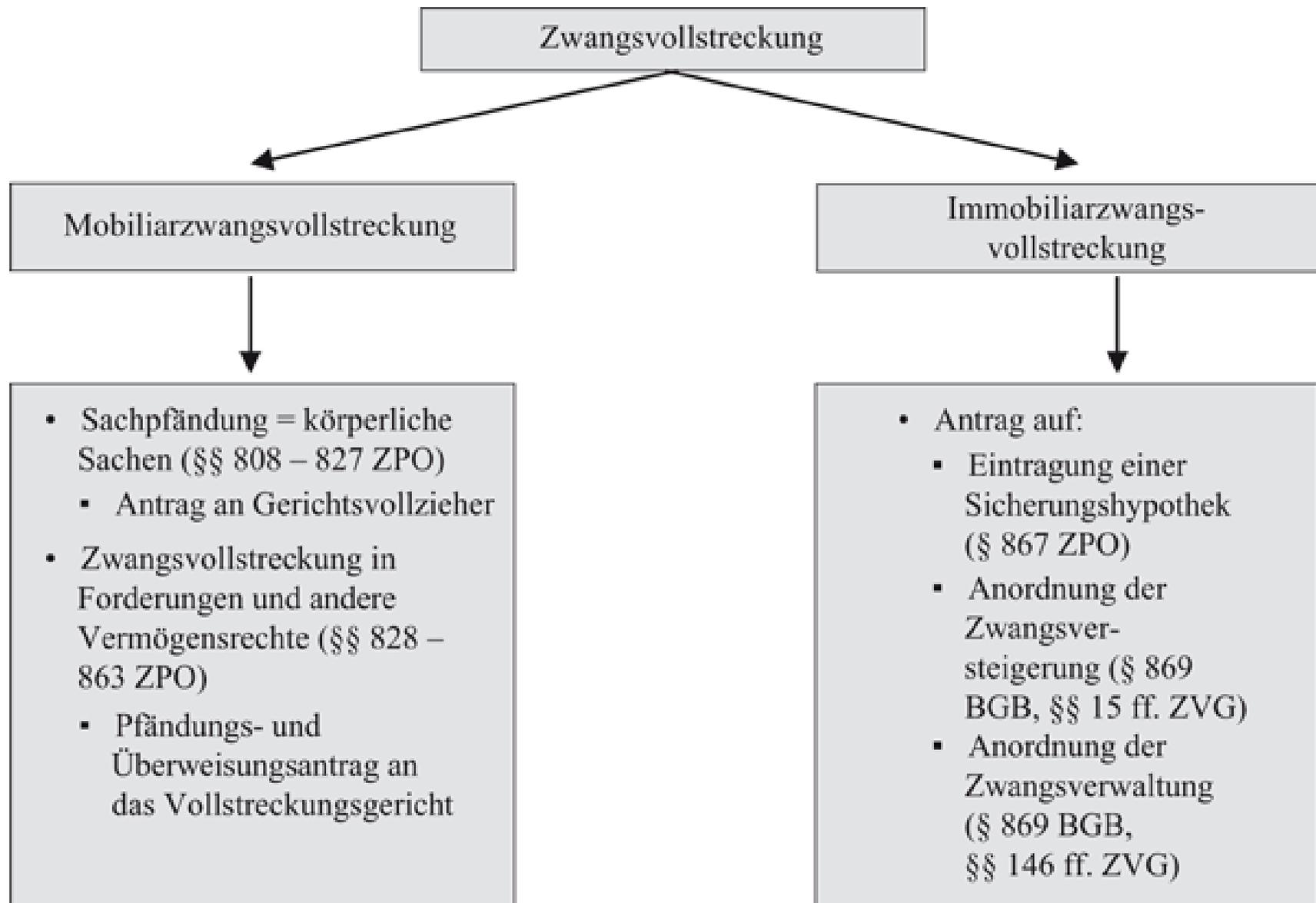
Ein in der Praxis erfolgreiches, legitimes und nicht gegen einen insoweit nicht bestehenden Datenschutz verstoßendes Mittel ist es, den **Miteigentümern einen Schuldner mitzuteilen** (dazu Drasdo, NZM 1999, S. 542 ff.). Dies kann z. B. bei der Übersendung der Einzeljahresabrechnung im Zusammenhang mit der Ladung zur Eigentümerversammlung, auf der die Jahresabrechnung genehmigt werden soll, geschehen. Ferner bietet es sich an, z. B. mit einer Powerpointpräsentation in der Eigentümerversammlung zu verdeutlichen, welche Wohnungseigentümer welche Hausgelder schuldig geblieben sind.

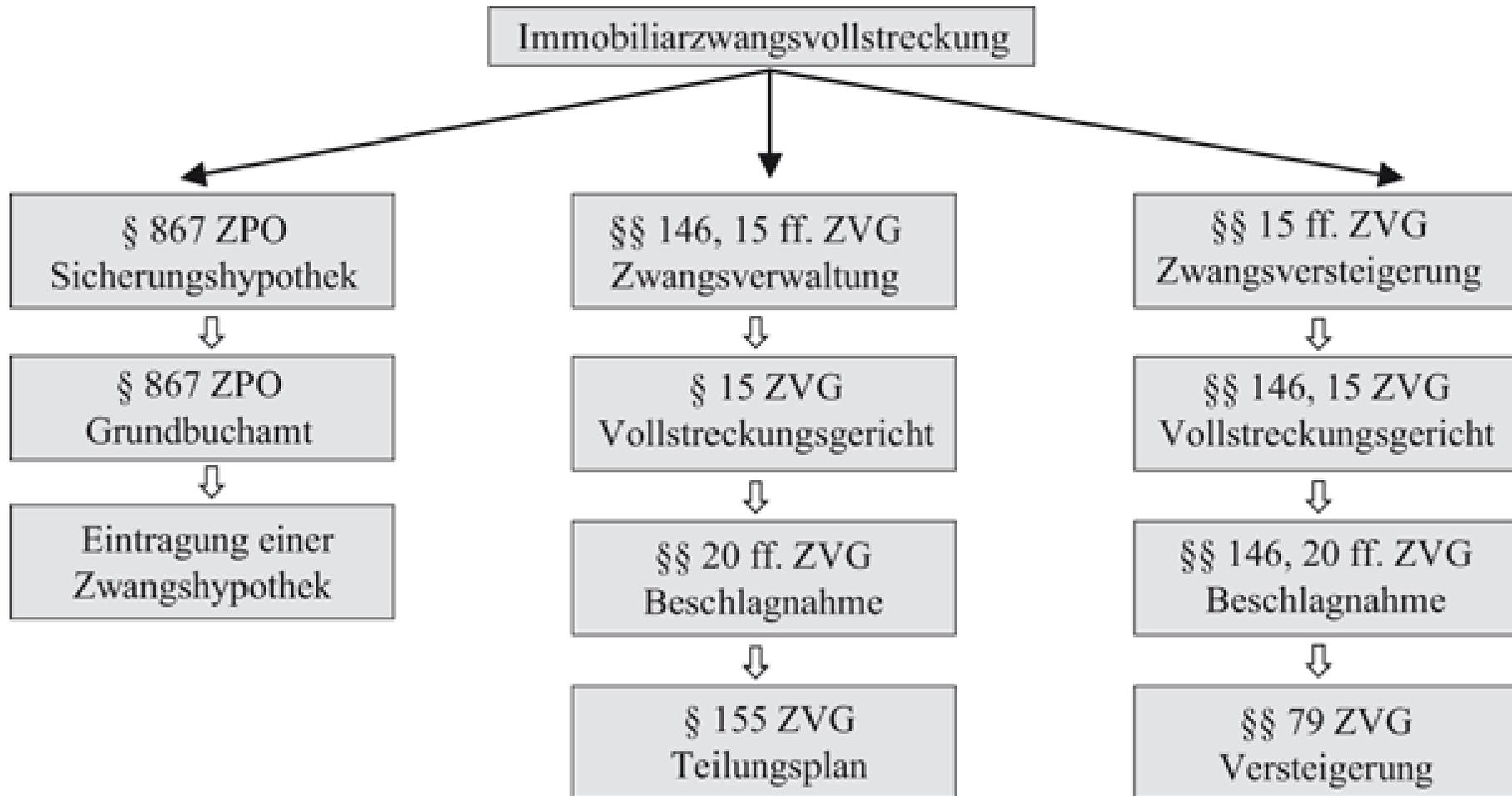
Liquiditätsreserve

Skript Rn. 976

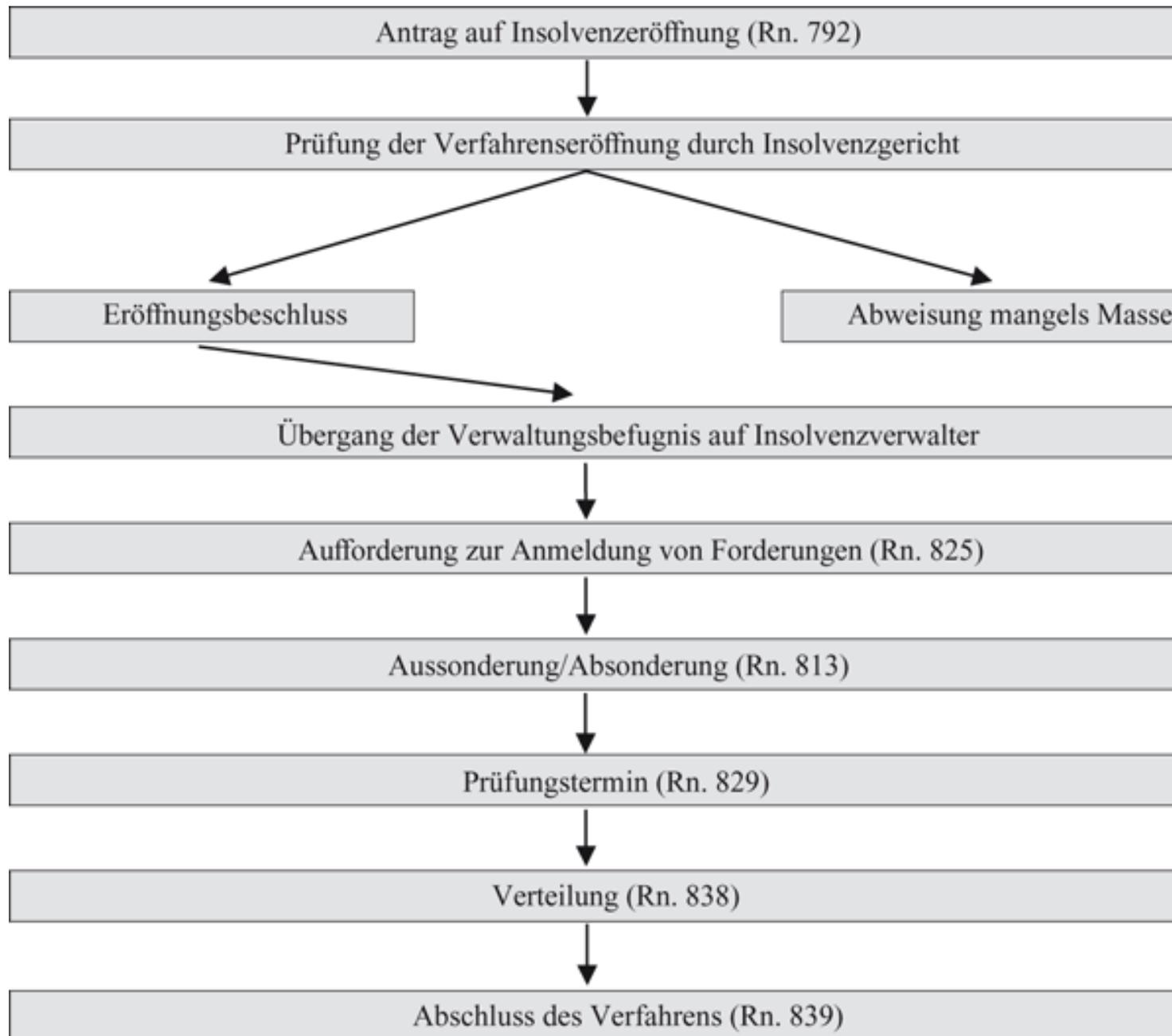
Der «Königsweg» Liquiditätsengpässen in Wohnungseigentümergeinschaften zu begegnen, ist die Ansammlung einer Liquiditätsreserve. Eine Liquiditätsreserve hat den Zweck, dass der Verwalter jederzeit in der Lage ist, Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft auszugleichen oder plötzliche Engpässe aus anderen Gründen zu bedienen. Die Höhe sollte ca. 20 % eines «normalen» Wirtschaftsplans erreichen.

8 | Zwangsvollstreckung





9 | Insolvenz



Aufgaben des Verwalters

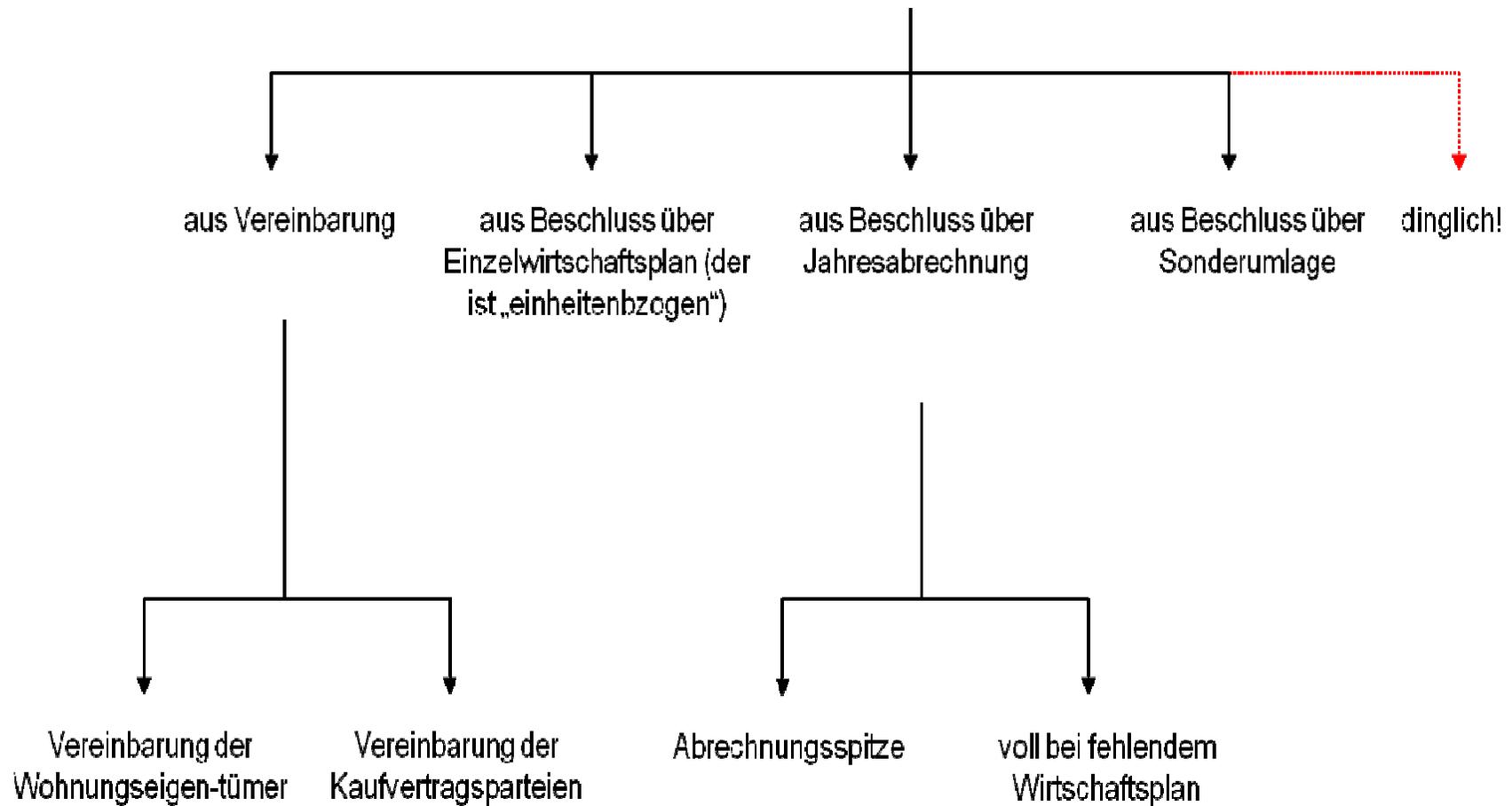
- Anmelden der Hausgeldforderungen
- Absonderung der privilegierten Ansprüche
 - § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG (Titel + Beschlagnahme)
 - § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

Probleme der Freigabe

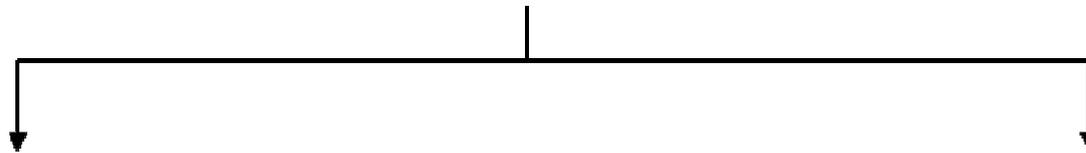
- Was ist eine Freigabe des Wohnungseigentums?
- Auswirkung auf Person des Hausgeldschuldners
- Ansprechpartner des Verwalters
 - allgemein
 - Eigentümerversammlung
- Einzelzwangsvollstreckung?

10 | Dingliche Haftung

Haftung des Sondernachfolgers für Hausgeld



Erwerber/Ersteigerer



Wohnungseigentümergeinschaft hat Titel gegen
Rechtsvorgänger

Wohnungseigentümergeinschaft hat
keinen Titel gegen Rechtsvorgänger

Vorgehen

- Hinweis an Sondernachfolger, dass das Wohnungseigentum für Hausgeld haftet
- Bitte an Sondernachfolger, Hausgeld zu bedienen
- Erfüllt der Sondernachfolger nicht freiwillig
 - bei Titel zwangsvollstrecken
 - ohne Titel, diesen erstreiten