



Jennißen und Partner

Typische Probleme beim Hausgeldinkasso

**Rechtsanwalt Dr. Georg Jennißen
Köln**

Pantaenius 2019

Führung der Personenkonten

- ⇒ Konten historisch führen; bloße EB-Werte sind nicht aussagefähig
- ⇒ tägliche Buchung
- ⇒ Sicherstellung des Informationsflusses an RA
- ⇒ Nichts geltend machen, was schon rechtshängig ist

Tilgungsreihenfolge, §§ 366, 367 BGB

- ausdrückliche Tilgungsbestimmungen beachten
- konkludente Tilgungsbestimmungen beachten
- fehlende Tilgungsbestimmung
 - fällige Schuld
 - Schuld mit geringerer Sicherheit
 - die lästigste Schuld
 - **die älteste Schuld**
- Zahlungen werden zunächst auf Kosten, dann auf Zinsen und dann auf Hauptforderung verrechnet (jeweils die ältesten).

Praxishinweis

Erklären Sie gegenüber dem Wohnungseigentümer nach einer à-conto-Zahlung wie Sie verrechnet haben und was noch offensteht (Auszifferung).

Behandlung der Verfahrenskosten in der Jahresabrechnung

- Verteilung der Kosten in der Jahresabrechnung unter Einbeziehung des Schuldners. Argument: Kläger ist der Verband, BGH – V ZR 168/13
- Nach Urteil Berücksichtigung der gerichtlichen Kostenentscheidung in der Jahresabrechnung ggfs. als Gutschrift für die Vorleistenden

Umgang mit Mahn- und Klagepauschale des Verwalters

- Anspruchsgrundlage im Verwaltervertrag oder per Beschluss im Verhältnis Verwalter zum **Verband**
- Wenn Zahlung erfolgt ist, ist Schaden bei der WEG entstanden
- Höhe: Mahngebühren 12,50 € + MWSt.
Klagepauschale 100,00 € + MWSt., max. 10% des rückständigen Betrages, (s. Jennißen/Schmidt, Der WEG-Verwalter, Rz. 368 ff.; einschränkend LG München I 36 S 4853/09).

Gerichtliche Geltendmachung von Wohngeldrückständen

- bei mehreren Wohnungen im Mahnbescheid/Klage deutlich machen, was auf welche Wohnung geschuldet wird
- exakte Benennung der Wohnung und des Objekts
- Stützung der Forderung auf Wirtschaftsplan
- nach Beschluss über Jahresabrechnung Klageerweiterung oder (teilweise) Klageerledigung wegen Spitze prüfen

Beschlüsse zum Wirtschaftsplan

- **Fortgeltungsklauseln:** „Der Wirtschaftsplan 2011 wird beschlossen und bleibt bis zur Aufstellung des nächsten Wirtschaftsplans gültig“, BGH V ZR 2/18.
- **Vorfälligkeitsklausel:** Das Wohngeld gem. beschlossenenem Wirtschaftsplan ist in mtl. Teilbeträgen fällig. Kommt ein Wohnungseigentümer mit zwei Monatsraten ganz oder teilweise in Zahlungsverzug, wird ihm gegenüber das Wohngeld für die nächsten 12 Monate zusätzlich fällig.

Beschlüsse zum Wirtschaftsplan

- **Verfallklausel:** Die Wohnungseigentümer stellen das Jahreswohngeld gem. Wirtschaftsplan fällig. Den Wohnungseigentümern wird es nachgelassen, hierauf gleich hohe mtl. Vorauszahlungen zu leisten. Kommt ein Wohnungseigentümer mit Beträgen in Zahlungsverzug, die zwei Monatsraten entsprechen, entfällt das Recht auf Ratenzahlung. Scheidet der Eigentümer während des Jahres aus, lebt die mtl. Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; dies gilt auch entsprechend, wenn während des Jahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Soll- oder Ist-Vorauszahlungen in der Jahresabrechnung?

- Werden die tatsächlichen Vorauszahlungen in der Abrechnung berücksichtigt, wird das Abrechnungsergebnis als Abrechnungssaldo bezeichnet. **Saldo = Ist**
- Werden die geschuldeten Vorauszahlungen gem. Wirtschaftsplan berücksichtigt (nach h.M. erforderlich), wird das Abrechnungsergebnis als Abrechnungsspitze bezeichnet. **Spitze = Soll**

Zahllast bei Eigentümerwechsel

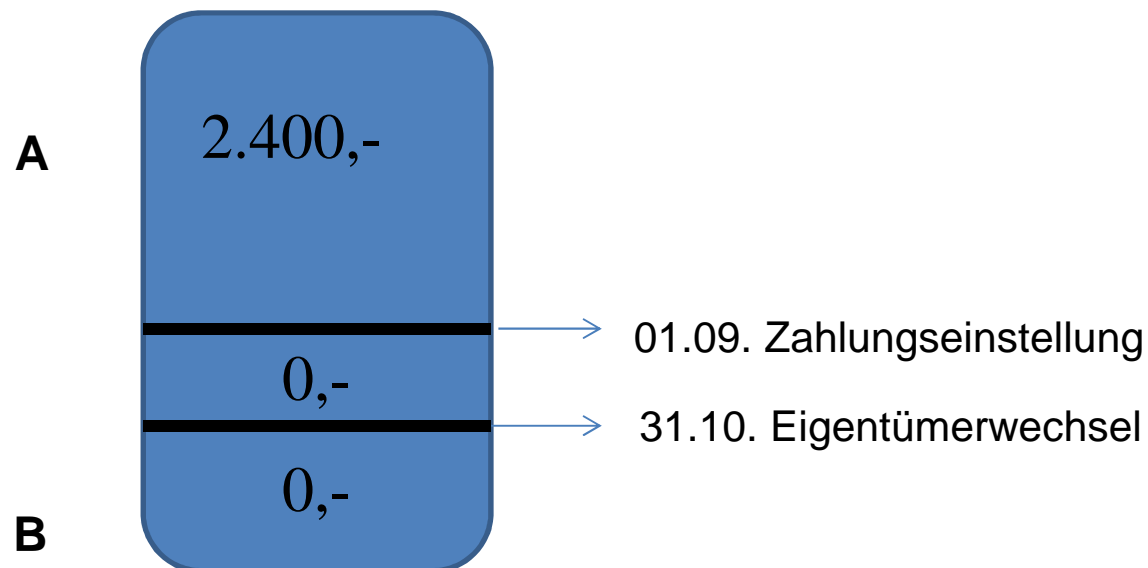
- Es ist der Wohnungseigentümer zahlungsverpflichtet, demgegenüber die Forderung der WEG fällig wurde.
- Fälligkeit wird i.d.R. durch Beschluss ausgelöst.
- Was fällig war, bleibt auch nach Eigentümerwechsel fällig – kein Schuldnerwechsel.

Beispiel für Fälligkeitstheorie

- Lt. Wirtschaftsplan waren 3.600,- € (300,- € p.M. zu zahlen). Der Eigentumswechsel von A auf B wurde am 31.10. ins Grundbuch eingetragen. Auf Grund einer hohen Versicherungserstattung, die jahrelang streitig war, endet die Kostenlast in der Jahresabrechnung mit 2.700,- €. Veräußerer A hat für die Monate September und Oktober kein Wohngeld gezahlt, B hat für November und Dezember kein Wohngeld gezahlt. Welche Forderung macht der Verwalter gegenüber A und B auf?

Beispiel für Fälligkeitstheorie

WP-Soll 3.600,- €



Beispiel für Fälligkeitstheorie

Lösung:

Wohngeldsoll	3.600,- €
Jahreskosten	2.700,- €
Abrechnungsspitze (Soll)=Guthaben	900,- €
Wohngeld-Ist	2.400,- €
Abrechnungssaldo (Ist)=Nachzahl.	300,- €

Was schuldet wer?

Fehlende Wohngeldzahlungen:

A hat 600,- € zu wenig gezahlt. Schuld bleibt bestehen.

B hat ebenfalls 600,- € zu wenig gezahlt. Die Schuld erlischt durch das Abrechnungsguthaben von 900,- €. Er bekommt noch 300,- € ausgezahlt.

Beispiel für Fälligkeitstheorie II

- V 1 ist ein unfähiger Verwalter. Er hat für 2016 keinen WP aufgestellt. Die JA 2016 endet für A mit einem Saldo von 2.000,- € (Nachzahlung), weil er kein Wohngeld gezahlt hat. B ficht den Beschluss über die JA erfolgreich an. Inzwischen ist V 2 Verwalter, der in 2018 die JA neu erstellt und beschließen lässt. Die Einzelabrechnungsergebnisse verändern sich aber nicht. A verkauft seine Wohnung und C wird Eigentümer am 2.1.2018. Wer ist Schuldner der 2.000,- € gegenüber der Eigentümergeinschaft?

Beispiel für Fälligkeitstheorie II

- A hat 2016 nichts gezahlt. Mangels WP bestand keine Schuld.
- JA wird erst in 2018 bestandskräftig beschlossen. Jetzt entsteht die Schuld für C. Er muss versuchen, A in Regress zu nehmen.

Fälligkeitstheorie-Sonderumlage

Fall: Am 28.8. beschließen die WE die Erhebung einer Sonderumlage i.H.v. 60.000,- €.
Am 31.10. geht das Eigentum der Einheit A auf B über
Am 11.12. fordert der Verwalter die Sonderumlage an, die B verweigert.

Lösung: BGH v. 15.12.17 – V ZR 257/16:

Es muss B zahlen, weil er im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer ist. Der Verwalter löst nach § 28 II die Fälligkeit aus.

Braucht der Verwalter für die Einleitung der Zwangsversteigerung eine besondere Vollmacht?

- BGH V ZR 82/17: wegen der hohen Kosten setzt Vollmacht einen Beschluss voraus
- Folgen:
 - Einzelvollmacht nötig oder reicht generelle Vollmacht?
 - Beitritt, der keine Kosten auslöst, erfordert keine besondere Vollmacht
 - Zeitverzögerungen können Haftung des Verwalters auslösen (ebenfalls BGH V ZR 82/17)

Besonderheiten der Zwangsversteigerung

- ⇒ Zwangsversteigerung nicht möglich, wenn Schuldner nur Mitglied der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft ist, BGH NZM 2008, 649.
- ⇒ Die privilegierte Zwangsvollstreckung gilt je Wohnung, so dass keine Querfinanzierung möglich ist. Geltendmachung der Rückstände je Wohnung (mehrere Klagen) rechtsmissbräuchlich (BGH ZMR 2013, 552).
- ⇒ Die Privilegierung gilt nur einmal (BGH ZMR 2010, 383) und kann von einem anderen Gläubiger abgelöst werden.

Privilegierte Zwangsversteigerung

Überblick

- Forderung muss mind. 3% des Einheitswertes erreichen.
- Privilegiert sind max. 5% des Verkehrswertes.
- Wohngeldforderung darf nicht älter als zwei Jahre vor der Beschlagnahme sein; ebenso werden die lfd. Forderungen bis zur Versteigerung berücksichtigt.

Checkliste für Wohngeldklage Notwendige Unterlagen

- Einzelwirtschaftsplan
- Gegebenenfalls Jahresabrechnung
- Beschlussprotokolle über WP, JA, Fälligkeit, Zwangsversteigerung
- Verwaltervertrag für Vollmacht und Kostenerstattungsanspruch
- Ausdruck des Personenkontos
- Vorlage der Mahnschreiben
- Nachweis, dass Sonderhonorar vom Verband gezahlt wurde
- Bei Eigentümerwechsel ----- ggfs. Grundbuchauszug

Zusammenfassung

- Teilzahlungen verrechnen
- An den Kosten des Klageverfahrens nimmt der Säumige immer teil
- Bei Eigentümerwechsel Fälligkeitstheorie beachten
- Für Zwangsversteigerung separate Vollmacht erforderlich.