

Forderungseinzug als Aufgabe des Verwalters

**– vom Zahlungsverzug bis zur
Zwangsversteigerung**

Klaus Eichhorn

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

RA Klaus Eichhorn



**FA f. Miet- u. WEG-Recht
Veröffentlichungen
Vorträge**

**RA/FA MuW Klaus
Eichhorn**

**Forderungseinzug als Aufgabe des
Verwalters 20.01.2014 Verwaltertreff
Ratingen**

Ablauf des Vortrages

Bedeutung des Themas
Pflichten des Verwalters
Vorbereitungsmaßnahmen
Sonderregelungen
Existenz der Forderung
Verzug des Schuldners
Außergerichtliches/gerichtliches Vorgehen
Zwangsvollstreckung
Checkliste des Hausgeldinkassos
Und nun?

Bedeutung des Themas

Abberufung des Verwalters bei

- **ungeordneten finanziellen Verhältnissen der Gemeinschaft**
OLG Köln ZMR 1999, 789

Haftung des Verwalters bei

- **Verspäteter Abrechnung für den vermietenden Eigentümer**
LG Mönchengladbach, B.v. 28.06.2006 – 5 T 16/06
- **Verzögerungsschaden des vermietenden Eigentümers**
OLG Düsseldorf, B.v. 22.12.2006 – I Wx 160/06
- **Inkasso von bereits erfüllten bzw. verjährten Ansprüchen,
(hier nein vor der WEG-Reform, da Verwalter nicht beteiligt)**
KG, B.v. 16.01.2006 – 24 W 50/05
- **Einzug von nicht fälligen Hausgeldern**
BayObLG B.v. 25.07.2005 – 2 ZBR 230/05
- **Verzögerter Titulierung von Forderungen (bis zu 15 Monate)**
AG Idstein, B.v. 30.10.2003 – 3 UR II 111/01

Rechte und Pflichten des Verwalters

Verwalter als Treuhänder der Gemeinschaft

- Verwaltung gemeinsamer Gelder § 27 I 3
- Empfang von Geldern § 27 II

Rechte des Verwalters

- Vertretung der Gemeinschaft § 27 II
Prozessführungsbefugnis des Verwalters (vor WEG-Reform)
(BayObIG MDR 1982, 151)
außergerichtliche rechtsberatende Nebentätigkeit im
Zusammenhang mit der Haus- und Wohnungsverwaltung
zulässig § 5 II Nr.2 RDG
Inkassotätigkeit unklar/überwiegend für zulässig erachtet
Beauftragung eines Rechtsanwaltes nach Beschluss

Vorbereitungs- maßnahmen im Mietrecht

Vorinformationen Mietrecht

- Informationen über das Verhalten im bisherigen Mietverhältnis
- SCHUFA-Auskunft
- Gehaltsbescheinigung
- Schuldenfreiheit/Kontoauszüge

Mietvertrag

- Informationen sammeln (Personalausweis, Telefon, Konto, AG)
- Unterschrift
- Kautions

Öffentliche Leistungen

- Mietvertrag/Zusatzvereinbarung: Aufspaltung wegen Job-Center nicht sittenwidrig (**LG Kiel Beschluss v. 12.08.10 – 1 S 93/10**)
- Abtretung der Ansprüche auf öffentliche Leistungen

Vollmachten

Sonder- regelungen im WEG-Recht

- **Befugnisse des Verwalters**
 - Geltendmachung von Forderungen
 - Einschaltung eines Rechtsanwaltes
 - Vollmacht
- **Zahlungsregelungen**
 - Fälligkeit der Forderungen
 - Verzug und Verzugsfolgen
 - Vorfälligkeit der Jahresforderung
 - Ratenzahlungsvereinbarungen
- **Zwangsvollstreckung**

Beispiel 1

- A zahlt kein Hausgeld und wendet gegenüber V ein:**
- a) Hausgeld 2009 betreffe eine Zeit vor seinem Eigentum**
 - b) Hausgeld 2010 sei verjährt**
 - c) Hausgeld 2011 sei verwirkt**
 - d) Hausgeld 2012 sei erloschen durch Verrechnung mit einer Forderung gegen den vorigen Verwalter**
 - e) Hausgeld 2013 habe er mit der Rücklage verrechnet**
 - f) Hausgeld Januar bis März 2014 sei nicht fällig, da der im März 2014 beschlossene WP keine Rückwirkungsregelung enthalte**
 - g) die beschlossene Sonderumlage habe ihm der vorige Verwalter erlassen**
- Was tut V?**

Entstehen der Forderung

- **Hausgeldforderungen**
 - Hausgeld nach WP/JA, Sonderumlage
 - andere Forderungen mit anderen Voraussetzungen
- **Entstehen der Forderung**
 - wirksame WP/Jahresabrechnung
 - bestandskräftiger Beschluss nach Eintritt in WEG
- **Fälligkeit der Forderung § 21 VII WEG**
besondere Voraussetzungen aus Beschluss/TE
z.B. konkreter Zahlungszeitpunkt

Bestehen der Forderung

Erlöschen der Forderung § 362 BGB

- Zahlung
- Aufrechnung

Verbot der Aufrechnung mit Gemeinschaftsforderungen außer

- gemeinschaftsbezogene Gegenforderungen (§ 21 II WEG)
- §§ 680, 683 BGB GoA

ausnahmsweise möglich bei „eiserner Reserve“

OLG München B. v. 20.11.2007 – 34 Wx 76/07

- Erlass

Durchsetzbarkeit der Forderung

Verjährung § 197 BGB

- 3 Jahre ab d. Ende des Jahres, in d. d. Anspruch entstanden ist
- Nachforderung aus JA ab dem Jahr, wenn Schuldner von Hausgeldern und Abrechnungsspitze dieselbe Person

OLG Hamm B. v. 22.01.2009 – 15 Wx 208/08

WEG hat keine Beschlusskompetenz für erneute Begründung einer bereits beschlossenen Altschuld

LG Nürnberg-Fürth, U.v.30.11.2009 – 14 S 5724/09 -

Verwirkung

- Erheblicher Zeitablauf
- Umstände im Verhalten des Gläubigers

Verzug des Schuldners § 286 BGB

- **fällige Forderung**
- **Mahnung/Klageerhebung/Mahnbescheid (Abs. 1)**
- ohne Mahnung Verzug durch
 - **vereinbarter Zahlungszeitpunkt (Abs. II Nr.1)**
einseitige Bestimmung reicht nicht
BGH U. v. 25.10.2007 – III ZR 91/07
 - **vorausgehendes Ereignis mit bestimmbarer Leistungszeit**
z.B. Zugang der notariellen Fälligkeitsmitteilung
z.B. Beginn des Bauvorhabens
 - **Erfüllungsverweigerung (Abs. II Nr.3)**
- **30 Tage nach Stellung/Zugang der Rechnung Abs. III)**
wenn in der Rechnung hierauf hingewiesen wird

Lösung

Beispiel 1

- a) Wurde der Beschluss nach der Eintragung im Grundbuch getroffen, dann haftet A für die Abrechnungsspitze
- b) Fällig wurde die Forderung mit Versammlungsbeschluss von 2011 und verjährt Ende 2014.
- c) Außer dem Zeitablauf müsste auch Vertrauen auf Verzicht vermittelt worden sein.
- d) Verrechnet werden kann nur mit einer Forderung gegen die Gemeinschaft nicht gegen den Verwalter
- e) Eine Verrechnung mit der Rücklage ist nicht möglich.
- f) Ohne Rückwirkung gilt der WP nur für die Zukunft.
- g) Der Verwalter kann nicht eigenmächtig eine beschlossene Sonderumlage erlassen.

Exkurs Beschlussvorschlag: Fälligkeit

Die Gesamt und Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2014 werden rückwirkend ab 01.01.2014 fällig.

Vorsorglich wird beschlossen, dass die Wirtschaftspläne auch ab dem 01.01.2014 fällig werden und solange fortgelten, bis die Gemeinschaft über einen neuen Wirtschaftsplan beschließt.

Der Differenzbetrag aus dem alten und dem neuen Wirtschaftsplan wird zum ... mit den Eigentümern verrechnet, welche eine Einzugsermächtigung erteilt haben. Die übrigen Wohnungseigentümer sorgen zur Vermeidung von Hausgeldrückständen oder Überzahlungen selber dafür, dass Daueraufträge angepasst werden.

Exkurs Beschlussvorschlag: Verzug

Das nach dem WP zu zahlende Hausgeld ist jeweils am dritten Werktag eines Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang auf dem Konto maßgeblich; die Teilnehmer am Lastschriftverfahren haben für eine ausreichende Kostendeckung zum maßgeblichen Zeitpunkt zu sorgen.

Im Falle nicht rechtzeitigen Eingangs bzw. nicht ausreichender Deckung auf dem Konto sind die fälligen Hausgelder mit ...Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins zu verzinsen.

Exkurs Beschlussvorschlag: Vorfälligkeit

Das nach dem WP zu zahlende Hausgeld ist jeweils am dritten Werktag eines Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang auf dem Konto maßgeblich; die Teilnehmer am Lastschriftverfahren haben für eine ausreichende Kostendeckung zum maßgeblichen Zeitpunkt zu sorgen. Kommt ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von laufenden Hausgeldbeträgen in Verzug, die den den Hausgeldern von zwei Monaten entsprechen, wird sofort das restliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe fällig. Wird über das Wohnungseigentum die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung angeordnet, entfällt rückwirkend die Vorfälligkeitsregelung und lebt die oben genannte monatliche Zahlungsverpflichtung wieder auf.

Beispiel 2

A schuldet der Gemeinschaft € 3.000 bei monatlichen Hausgeldern von € 100.

- a) Er will demnächst bezahlen und bittet um Geduld**
- b) Er zahlt vereinbarungsgemäß 3 Monate je € 200 und dann nicht mehr.**
- c) Er bietet eine Einmalzahlung von € 2.500 bei Verzicht auf den Rest an.**
- d) Er bietet monatliche Raten von € 1.000 an.**
- e) Er bietet monatliche Raten von € 100 an.**

Regelungsmöglichkeiten des Verwalters

Pflicht als Verwalter § 27 I Nr.5, II Nr.3 WEG

Rechtsdienstleistung mit Verwaltung § 5 II Nr.2 RDG ?

- Zahlungsaufforderung/Mahnung
- Ratenzahlungsvereinbarung

Zusammenhang streitig

- *Notarielles Schuldanerkenntnis*
- *Mahnbescheid*
- *Vollstreckungsbescheid*
- *Zwangsvollstreckung*

Lösung

Beispiel 2

- A schuldet der Gemeinschaft € 3.000 bei monatlichen Hausgeldern von € 100.**
- a) konkrete Zahlungstermine setzen und prüfen**
 - b) Titel besorgen und erneute Ratenzahlung anbieten**
 - c) Verzicht kommt nicht in Betracht, allenfalls nach einem Beschluss der Gemeinschaft**
 - d) Raten von € 1.000 sind ok bei schriftlicher Vereinbarung**
 - e) Raten von € 100 können ok sein, wenn zugleich ein Titel erwirkt wird und die Hausgelder kommen.**

Exkurs Beschlussvorschlag: Ratenzahlung

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit säumigen Wohnungseigentümern eine Ratenzahlung zu vereinbaren. Für die Bearbeitung der Ratenzahlungsvereinbarung und die Kontrolle und Verbuchung der Raten erhält die Verwaltung eine Sondervergütung von.....

Die Verwaltung soll die Ratenvereinbarung nur abschließen , wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- schriftliche Anfrage mit Begründung*
- Verzinsung mit ...% über dem Basiszins*
- vollständige Tilgung von Rückstand mit Zinsen in 12 Monaten*
- Übernahme der Sondervergütung durch den Schuldner*

Kommt der Schuldner mit der Rate ganz oder teilweise länger als in Verzug, wird die Restforderung fällig und zahlbar

Beispiel 3

A schuldet der Gemeinschaft € 3.000.

- a) Er meldet sich seit Monaten gar nicht.**
- b) Er anerkennt und bittet um Ratenzahlung.**
- c) Er zweifelt die Berechtigung der Forderung an.**

Rechts- streit

Zahlungsaufforderung/Mahnung

regelmäßig erforderlich für Verzug

Abwägung Mahnverfahren oder Klage

- Dauer der Verfahren
- Einschätzung des Gegners
- Kosten unterschiedlich
- eigener MB, Inkassounternehmen oder Klage/Rechtsanwalt

Unterlagen zusammenstellen

- Abrechnung, WP, Protokoll, Teilungserklärung
- Abstimmung mit dem RA
- Bezugnahme auf Abrechnungen erforderlich

BGH U. v. 10.07.2008 – IX ZR 160/07

Vollstreckbarer Titel

Forderung unstreitig/durchsetzbar/30 Jahre gültig

Exkurs Beschlussvorschlag: Rechtsanwaltsbeauftragung

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, im Fall der gerichtlichen Inanspruchnahme der Gemeinschaft (Aktiv- und/oder Passivverfahren) einen Rechtsanwalt zu beauftragen und mit diesem im Rahmen der gesetzlich zulässigen Höhe eine Gebührenvereinbarung zu treffen. Die Höhe der Gebührenvereinbarung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 49a I1 GKG, wonach die festgesetzte Streitwertgrenze auf 50% des Interesses der Beteiligten begrenzt wird.

Lösung

Beispiel 3

- a) Mahnbescheid**
- b) Ratenzahlung vereinbaren unter der Bedingung eines Titels (Vollstreckungsbescheid, notarielles Schuldanerkenntnis)**
- c) Zahlungsklage, da der Schuldner ohnehin Widerspruch erheben wird.**

Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung

Allgemeine Voraussetzungen

- **T**itel
Urteil, VB, not. Schuldanerkenntnis, Vergleich
- **K**lausel,
Zusatz zum Zweck der Zwangsvollstreckung
- **Z**ustellung
des Titels beim Schuldner vor oder bei der Vollstreckung
- **A**ntrag
des Gläubigers
- **Eselsbrücke**: ZV ist oft für die **KATZ**

Besondere Voraussetzungen im Einzelfall

Maßnahmen der Zwangsvollstreckung

- **Sachpfändung durch Gerichtsvollzieher**
 - Pfändung, Durchsuchungsbefehl,
 - eidesstattliche Versicherung/Haftbefehl
- **Forderungspfändung**
Gehalt, Konto, Miete etc.
- **Zwangshypothek**
mindestens Forderung von € 750
- **Zwangsverwaltung**
nur bei vermietetem Objekt
- **Zwangsversteigerung**
Antrag mit Titel oder Anmeldung ohne Titel
- **Insolvenz**

Zwangsvollstreckung

Sachpfändung

- **zuständig**
Gerichtsvollzieher am Ort des Schuldners
- **Pfändbar**
 - Eigentum des Schuldners
 - unpfändbar berufliche Gegenstände
- **Verfahrensablauf**
 - Antrag beim Amtsgericht/Gerichtsvollzieherverteilerstelle
 - Zahlungsaufforderung
 - Durchsuchungsbeschluss
 - eidesstattliche Versicherung/Vermögensverzeichnis
 - Haftbefehl
 - Schuldnerregister/3 Jahre Gültigkeit

Zwangsvollstreckung

Forderungspfändung

- **zuständig**
Amtsgericht am Ort des Schuldners
- **Pfändbar**
 - Miete, Bankkonto, Gehalt
 - Pfändungsfreigrenzen
- **Verfahrensablauf**
 - Antrag auf Pfändung und Überweisung
 - vorläufiges Zahlungsverbot möglich
 - Drittschuldnererklärung
- **Ziel**
Pfändung der geschuldeten Forderung und Überweisung bis zur Erfüllung

Zwangsvollstreckung

Zwangshypothek

- **zuständig**
Amtsgericht am Ort der Wohnung
- **Zwangshypothek im Grundbuch**
titulierte Forderung (mindestens Forderung von € 750)
mehrere Titel = 1 Gläubiger (z.B. WEG + Verwalter)
OLG München, B. v. 13.01.2010 – 34 Wx 117/09 -
- **Verfahrensablauf**
Antrag etc. beim Grundbuchamt des Amtsgerichts
ohne Zustellungsnachweis keine rangwahrende Eintragung
OLG München B. v. 29.01.2009 – 34 Wx 116/08
Aufstellung der Forderung, Vollstreckungstitel, Vollmacht
- **Zweck**
Sicherung der Forderung;
Berücksichtigung bei Veräußerung und Versteigerung

Zwangsvollstreckung

Zwangsverwaltung

- **zuständig**
Amtsgericht am Ort der Wohnung
- **Beschlagnahme des Objekts**
nur bei vermietetem Objekt
- **Verfahrensablauf**
Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung
Darstellung der Forderung mit Titel
Vermietung/Vermietbarkeit glaubhaft machen
Anordnung und Einsetzung des Zwangsverwalters
Maßnahmen des ZV bezüglich des Objektes
- **Ziel**
Verwertung der erzielten Einnahmen bzw. des Objekts

Zwangsvollstreckung

Zwangsversteigerung

- **zuständig**
Amtsgericht am Ort der Wohnung
- **pfändbar**
Wohnung
- **Ablauf**
Antrag auf Zwangsversteigerung
Beschlagnahme
Einholung eines Verkehrswertgutachtens
Versteigerungstermin
Frist für das geringste Gebot
- **Ziel**
Verteilung des Versteigerungserlöses unter den angemeldeten Forderungen

Exkurs Beschlussvorschlag: Zwangsversteigerung

Die Gemeinschaft weist die Verwaltung an, wenn Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wegen Hausgeldrückständen erfolglos verlaufen, vor der Beantragung einer Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zunächst die Erfolgsaussichten zu erörtern.

Rangklasse Vorschrift	Ansprüche Beispiele
0	Gerichtskosten, Steuern
1	Aufwendungen in der Zwangsverwaltung zur Verbesserung des Grundstücks
1a	Kosten zur Feststellung der Insolvenzmasse, z.B. erhöhte Vergütung des Insolvenzverwalters
2	Fällige Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer auf Zahlung der Lasten u. Kosten von GE und SE
3	Öffentliche Lasten (Grundsteuer, Erschließungskosten etc.)
4	Beschränkt dingliche Rechte (Hypothek, Grundschuld, Dienstbarkeiten u.a.) vor der Beschlagnahme, sonst Kl. 6
5	persönliche Rechte z .B. titulierte Forderungen, Hausgelder außerhalb Klasse 2
6-8	Nachrangige Rechte

Anmeldung von Hausgeldansprüchen

- **Hausgeldansprüche**
(Abrechnung, WP, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage, Rückgriffsansprüche)
- **Jahr der Beschlagnahme u. 2 Jahre davor**
- **Max. 5% d. Verkehrswertes § 74a V ZVG**
- **Glaubhaft machen**
Vorlage von Unterlagen (JA, WP, Protokoll)
- **Kein Titel erforderlich**

Beispiel 5

A ist für das laufende Jahr 2014 mit € 1.800 im Rückstand. Für 2011, 2012 und 2013 hat die Gemeinschaft weitere titulierte Hausgeldansprüche von je € 1.500. In der Zwangsversteigerung über das WE des A wird der Verkehrswert auf € 65.000 festgesetzt. Forderungen der Banken von € 60.000 sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Lösung:

Vorher wäre die Gemeinschaft ausgefallen.

Jetzt hat die Gemeinschaft ein Vorrecht vor den gesicherten Grundpfandgläubigern in Höhe von € 1800 (2014), € 1.500 (2013), € 1500 (2012) = € 4.800 - begrenzt durch die Höhe max 5% des Verkehrswertes von € 65.000 = € 3.250.

Beispiel 6

Die bestandskräftige Jahresabrechnung 2012 weist eine Nachforderung von € 800 aus. Die Abrechnung von 2013 eine solche von € 700 aus. Über diese Abrechnung wird aber erst in der Eigentümerversammlung vom April 2014 beschlossen. Die Beschlagnahme des Wohnungseigentums im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt am 02.02.2012.

Lösung:

Nur fällige Ansprüche genießen Vorrang. Fällig wird die Nachforderung erst mit der Beschlussfassung.

Beispiel 7

A ist Eigentümer von 3 WE der Anlage. Über eine dieser WE ist auf Antrag der Sparkasse die Zwangsversteigerung angeordnet worden. Die Gemeinschaft hat gegen den A aus allen 3 WE Hausgeldansprüche.

Lösung:

Vorrang genießen nur die Ansprüche, die in dem zur Versteigerung anstehenden Wohnungseigentum begründet sind.

Antrag / Beitritt der Zwangsversteigerung

- **Ansprüche**
(JA, WP, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage)
- **mit Titel**
- **Jahr der Beschlagnahme u. 2 Jahre davor**
aus dem Titel o Klagebegründung
- **Übersteigen d. Verzugsbetrages n. § 18 III WEG**
mehr als 3% des Einheitswertes
- **nachweisen**
ohne Nachweis nur Einordnung in Klasse 5,
Kosten des Hausgeldverfahrens nicht privilegiert
LG Berlin, B.v.26.03.2010 – 82 T 236/10 -

Nachweis der Wertgrenze

- Nachweis d. Wertgrenze 10 III 1 ZVG durch Vorlage des Einheitswertbescheides
alt: Steuergeheimnis, ohne Nachweis kein Antrag
jetzt: Steuergeheimnis (§ 30 AO) kein Hindernis mehr
Beitritt in Rang 2 später möglich, wenn der Bescheid des Finanzamtes vorliegt (§ 54 I GKG)
BGH Beschluss vom 17.04.2008 – V ZB 13/08
- Nachweis möglich ohne Bescheid, wenn die Forderung 3% des festgesetzten Verkehrswertes übersteigt
BGH Beschluss vom 02.04.2009 – V ZB 157/09
- Vorrang Klasse 2 der WEG-Forderung ist einmaliges Vorrecht im gleichen Zwangsversteigerungsverfahren
BGH, B.v. 04.02.2010 – V ZB 129/09 -

Checkliste der Zwangsversteigerung

1. Wenn möglich u. sinnvoll Forderung titulieren
2. Grundbuchstand einsehen
3. Wenn möglich u. sinnvoll Zwangssicherungshypothek eintragen
4. Antrag/Beitritt zur Zwangsversteigerung prüfen
5. Einblick in die Zwangsversteigerungsakte prüfen
6. Kontaktaufnahme zum Realgläubiger prüfen
7. Anmeldung vorrangiger Hausgelder prüfen
8. Verhandlungen mit Kaufinteressenten außerhalb d. Verfahrens
9. Kontakt mit dem zuständigen Rechtspfleger
10. Verhandlungen mit den Beteiligten im Termin

Insolvenz

Zuständig

Amtsgericht (Bezirk mit Geschäftssitz Schuldner u. Sitz d. LG § 2 InsO)

Besonderheit

Gesamtvollstreckung in gesamtes Vermögen/Vollstreckungsverbot
Absonderungsrecht u. Zwangsversteigerung neben Insolvenz (§ 10 I 2)

BGH B. vom 12.02.2009 – IX ZB 112/06

Duldungspflicht des Insolvenzverwalters

LG Berlin B.v. 22.07.2009 – 85 S 18/09

Keine Eröffnung, wenn d. Verfahrenskosten nicht gedeckt sind

Ablauf des Verfahrens

- Antrag von Gläubiger oder Schuldner
- Insolvenzfähig ist jede natürliche/juristische Person
- Eröffnung
 - Zahlungsunfähigkeit (ZU)
 - drohende ZU (nur auf Antrag des Schuldners)
 - Überschuldung

Recherche über www.insolvenzbekanntmachungen.de

Insolvenzverfahren

Regelinsolvenzverfahren

- Antrag von Gläubiger oder Schuldner
- Insolvenzfähig ist jede Persönliche/juristische Person
- Eröffnung
 - Zahlungsunfähigkeit (ZU)
 - drohende ZU
 - Überschuldung
- Keine Eröffnung, wenn die Kosten des Verfahrens nicht gedeckt sind

Verbraucherinsolvenzverfahren

- Natürliche Person ohne wirtschaftliche Tätigkeit
- Außergerichtlicher Einigungsversuch
- Gerichtliches Schuldenbereinigungsverfahren
- Vereinfachtes Insolvenzverfahren
- Restschuldbefreiungsverfahren

Und nun? Teil 1

Nachtragsumlage auf die Eigentümer

Zulässigkeitsvoraussetzungen

- Zahlungspflicht ab Beschluss und Fälligkeit
- Also auch für Ersteher, Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter, wenn Beschluss bzw. Fälligkeit n. Zuschlag o. Beschlagnahme bzw. Eröffnung des Insolvenzverfahrens

LG Saarbrücken U. v. 27.05.2009 – 5 S 26/08 -

Nicht bei missbräuchlichem Fälligkeitszeitpunkt

BGH, B v. 21.04.1988 – V ZB 10/87.

Keine ordnungsgemäße Verwaltung:

Umlage v. in Vergangenheit entstandenen Rückständen für kommunale Benutzungsgebühren auf alle Wohnungseigentümer unabhängig von der Dauer ihrer Eigentümerstellung

OLG Hamm, B. v. 20.01.2009 – 15 WX 164/08

Und nun? Teil 2

Versagung der Veräußerungszustimmung

Zulässigkeitsvoraussetzungen

- Zulässig sind nur Bedenken gegen den Erwerber
- Hausgeldrückstände beziehen sich aber auf den Veräußerer
- Lediglich Gespräche oder Inkasso
Nicht Verweigerung der Zustimmung

Ausnahmen:

- Veräußerer und Erwerber sind z.Zt der Rückstände teilweise identisch (hier: Veräußerer ist alleiniger Geschäftsführer und Mehrheitsgesellschafter der erwerbenden GmbH)
OLG Brandenburg Beschluss v. 12.01.2008 – 5 Wx 49/07 -
- Erwerber ist als Miteigentümer anderer Einheiten mit Hausgeld im Rückstand oder verstößt gegen seine Pflichten
LG Köln Urteil vom 19.03.2009 – 29 S 45/08

Und nun? Teil 3

Ausschluss von der Eigentümerversammlung

1. Klausel einer TE, die Ausschluss eines WE von der Versammlung bei Hausgeldverzug von mehr als einem Monat regelt ist, ist nichtig.

2. Die in einer solchen Versammlung getroffenen Beschlüsse sind ohne weitere Begründung anfechtbar.

LG Nürnberg-Fürth U.v. 17.03.2010 – 14 S 5126/09 –
Vereinbarung über das Ruhen des Stimmrechts bei Verzug mit Hausgeldern ist in engen Grenzen zulässig.

OLG Düsseldorf ZMR 2000, 191; BayObIG ZMR 2003,519

Und nun? Teil 4

Entziehung des Wohnungseigentums

§ 18 III WEG

- **Gravierende Verstöße gegen wesentliche Pflichten**
z.B. fortlaufend unpünktliche Hausgeldzahlung über Jahre
hier immer erst nach Titulierung
BGH Urteil vom 19.01.2007 – V ZR 26/06
- **Hausgeldrückstände**
 - mindestens 3% des Einheitswertes
 - Nachweis des Einheitswertes erforderlich
- **Mehrfache schriftliche Abmahnung nach Beschluss**

Und nun? Teil 5 (Teil 1)

Versorgungssperre – „Ausfrieren“

Bei Eigennutzung zulässig, wenn

- ein bestandskräftiger Beschluss vorliegt
- Zahlungsrückstand von mindestens 6 Monaten vorhanden ist
- der Sperrung eine Drohung vorausgeht

BGH Urteil vom 10.06.2005 – V ZR 235/04 in NJW 2005,2622

Und nun? Teil 5(Teil 2)

Versorgungssperre – „Ausfrieren“

- **Nicht bei individuellen Versorgungsverträgen**

aber trotz Vertrag und Abrechnung zulässig,
wenn die Stromleitung Gemeinschaftseigentum ist
LG München I U.v. v. 08.11.2010 – 1 S 10608/10 –

- **Umstritten bei vermietetem Sondereigentum**

- zulässig OLG Hamm B.v. 11.10.1993 – 15 W 79/93
- unzulässig OLG Köln U.v. 15.03.2000 – 2 U 74/99
KG Berlin B.v. 26.01.2006 – 8 U 208/05

Checkliste beim Hausgeldinkasso

1. Sonderregelungen prüfen, ergänzen oder schaffen
2. Bestehen Hausgeldrückstände?
3. Sind die Forderungen fällig?
4. Ist der Schuldner in Verzug?
5. Einschaltung eines Rechtsanwaltes?
6. Titulierung der Forderung?
7. Allgemeine ZV Voraussetzungen?
8. Anfrage beim Schuldnerregister?
9. Grundbuchstand einsehen
10. Welche konkreten ZV Möglichkeiten bestehen?
11. Sachpfändung und eidesstattliche Versicherung
12. Auswertung des Vermögensverzeichnisses
13. Regelmäßige Wiederholung nach 3 Jahren

Fragen kostet nichts.....

.... allenfalls die
Antwort

Klaus Eichhorn
KordtRechtsanwälte
Girardetstraße 2-38
45131 Essen
Tel. 0201-872 620
Fax 0201-8726252
eichhorn@kordt-law.de
www.kordt-law.de

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit**