

Serie: Das neue Wohnungseigentumsgesetz (Teil 4)

# Das Forderungsmanagement nach neuem Wohnungseigentumsrecht

Hausgeldrückstände vermeiden - Hausgeldrückstände effektiv betreiben

Von Willy Schäfers

Das Gesetz zur Änderung des WEG und anderer Gesetze hat dem WE-Verwalter neue Aufgaben und Risiken auferlegt, die von manchem Verwalter als zusätzliche Belastung empfunden werden: die Öffnungsklauseln zu § 16 (Bewirtschaftungskosten) und § 22 (bauliche Veränderungen und Modernisierungen) fordern die Initiative des engagierten Verwalters, die Beschlussfassung mit ihren recht konkreten Anforderungen schafft neue Bürokratie, und das neue Prozessrecht verursacht besondere Kostenrisiken. Gleichwohl war es auch das erklärte Ziel des Gesetzgebers, die Verwaltungsarbeit zu erleichtern, und das ist gelungen, soweit es um die Vermeidung

und Durchsetzung von Hausgeldrückständen geht.

Der Gesetzgeber hat der Wohnungseigentümergeinschaft materiell mit der Öffnungsklausel zu § 21 Abs. 7 WEG ein Instrument an Hand gegeben, das prophylaktisch helfen kann, Rückstände einzudämmen und sie sicherer gerichtlich durchzusetzen. Die Umstellung des Prozessrechts vom langwierigen FGG-Verfahren zum schnellen, rigorosen ZPO-Prozess erleichtert die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft.

Besonders bedeutsam sind schließlich die Supervorrechte, die der Gesetzgeber der WEG im Verfahren zur Zwangsversteigerung von Immobilien eingeräumt hat.

*Die Öffnungsklausel gem. § 21 Abs. 7 WEG "(7) Die Wohnungseigentümer können die Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzuges sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen."*

## Art und Weise der Zahlungen und die Fälligkeit

Die Eigentümergeinschaft kann mit einfacher Mehrheit die Art und Weise der

Zahlungen bestimmen, sie kann zum Beispiel Zahlung der Bewirtschaftungskosten im Lastschriftverfahren beschließen. Das war nach überwiegender Auffassung in der Rechtsprechung bisher schon möglich. Neu ist nach der Begründung des Gesetzgebers die Befugnis der Gemeinschaft, diejenigen Eigentümer besonders mit einer Kostenpauschale zu belasten, die am Lastschriftverfahren nicht teilnehmen.

Die Regelung der Fälligkeit ist notwendig. Denn das Gesetz gibt keine Fälligkeit vor. Viele Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen schweigen sich zur Fälligkeit von Bewirtschaftungskosten, Sonderumlagen und Abrechnungsspitzen aus. Hier hat bisher nur der Einzelbeschluss oder das Gewohnheitsrecht geholfen. Für die Zukunft sollte nun ein einfacher Mehrheitsbeschluss Klarheit schaffen.

Bewirtschaftungskostenvorschüsse sollten zu einem bestimmten Termin fällig gestellt werden. Dann gerät der Schuldner automatisch - ohne Mahnung! - in Verzug. Zugleich sollte die Vorfälligkeit der restlichen Vorschüsse normiert werden. Das ist wichtig wegen des neuen Vorrechts der WEG in der Zwangsversteigerung von Immobilien: der Antrag auf Zwangsversteigerung der Gemeinschaft setzt einen Rückstand von mehr als drei Prozent des Einheitswertes der Wohnung voraus .



### Beschlussvorlage zur Fälligkeit

*"Die Bewirtschaftungskosten sind in monatlichen Teilbeträgen spätestens bis zum 5. eines jeden Monats im voraus zu zahlen. Die Zahlung erfolgt im Lastschriftverfahren. Etwaige Abrechnungsfehlbeträge und Umlagen sind zwei Wochen nach Beschlussfassung zu zahlen."*

### Folgen des Verzuges

Die Regelung der Folgen des Verzuges ermächtigt die Wohnungseigentümer nach der Begründung des Gesetzgebers, bei Beitragsrückständen übergesetzliche Verzugszinsen zu beschließen. Die gesetzlichen Zinsen betragen fünf Prozent über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 BGB). Wie hoch der Zinssatz diesen Basiszinssatz übersteigen darf, werden die Gerichte zu klären haben. Mindestens dürfte der in § 288 Abs. 2 BGB genannte besondere Zinssatz von acht Prozent über dem Basiszinssatz zulässig sein. Als Verzugsfolge kann auch die Vorfälligkeit der Jahresbewirtschaftungskosten normiert werden.

### Beschlussvorlage zu den Verzugsfolgen:

*„Die Verzugszinsen für rückständige Bewirtschaftungskosten, Abrechnungsfehlbeträge und Umlagen betragen acht Prozent über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch zehn Prozent pro Jahr. Gerät ein Wohnungseigentümer mit mehr als zwei Monatsbeiträgen in Rückstand, werden die restlichen Monatsraten der Bewirtschaftungskosten auf einmal fällig.“*

Die Beschlüsse zur Regelung der Fälligkeit und der Verzugsfolgen müssten leicht durchzusetzen sein. Denn die Eigentümer gehen davon aus, dass die Folgen der Beschlüsse sie selbstverständlich nicht treffen werden, sondern nur den säumigen Nachbarn - und dem geschieht es Recht!

Deshalb die Anregung an den WE-Verwalter: Wenn Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung keine Regelungen enthalten sollten, dann gehören die Beschlussvorlagen zur Fälligkeit und den Verzugsfolgen auf die Tagesordnung.

### Sondernutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Welche Tatbestände unter diese Bestimmung zu subsumieren sind, lässt der Gesetzgeber in der Begründung zum Änderungsgesetz weitgehend offen. Er führt allerdings einen Fall an, der vor allem bei Großwohnanlagen mit Fahrstuhl von Bedeutung sein kann: die Umzugskostenpauschale. Danach kann die Eigentümergemeinschaft für die besondere Beanspruchung von Treppenhaus und Fahrstuhl eine Kostenpauschale beschließen, die für jeden Umzug des Eigentümers oder seines Mieters zu zahlen ist.

Das erscheint bei großen Wohnanlagen auch sinnvoll. Denn durch jeden Umzug werden Treppenhaus, Flure und Fahrstuhl besonders in Anspruch genommen. Wie hoch die Pauschale angesetzt werden kann, werden die Gerichte zu bestimmen haben. Ein Betrag von 100 Euro dürfte aber mindestens angemessen sein.

## Beschlussvorlage

### Umzugskostenpauschale:

*"Jeder Wohnungseigentümer hat für den eigenen oder den Umzug seines Mieters eine Kostenpauschale von 100 Euro je Umzug an die Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen."*

## Das neue Prozessrecht

Mit dem 01.07.2007 gelten für alle Verfahren in WE-Sachen die Vorschriften der Zivilprozessordnung. Das wird aus verschiedenen Gründen zu einer wesentlichen Beschleunigung der Hausgeldverfahren führen.

Nach dem bisherigen Recht galt das Amtsermittlungsprinzip des § 12 FGG. Danach hat der Richter "von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen zu veranlassen und die geeignet erscheinenden Beweise aufzunehmen". Nach der ZPO herrscht strenger Parteibetrieb. Das bedeutet: der Richter ist nicht verpflichtet und über den engen Rahmen des § 139 ZPO auch nicht berechtigt, den Sachverhalt aufzuklären und Beweise anzuordnen. Er ist an den Parteivortrag gebunden; das Versäumnisurteil ergeht auf Grund des einseitigen Vortrags der nichtsäumigen Partei.

Überdies zwingt der Konzentrationsgrundsatz die Parteien zu vollständigem und rechtzeitigem Vortrag. Verspäteter Vortrag ist grundsätzlich zurückzuweisen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird auch beitragen, dass die Berufungsinstanz als Tatsacheninstanz praktisch wegfällt. Die Berufung kann nur darauf gestützt werden, dass das Recht falsch angewendet wurde (§ 513 ZPO). Grundsätzlich muss das Berufungsgericht die Feststellungen der 1. Instanz zugrunde legen (§ 529 ZPO).

Außerdem kann das Berufungsgericht die Berufung durch Beschluss zurückweisen, wenn das Gericht davon überzeugt ist, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat (§ 529 Abs. 2 ZPO). Der Beschluss erspart dem Gericht die


mündliche Verhandlung und das Urteil. Kein Wunder, dass die Berufungsgerichte von dieser bequemen Abkürzung des Verfahrens gern und gelegentlich im Übermaß Gebrauch machen.

## Die neuen Vorrechte der WE in der Zwangsversteigerung

Nach neuem Recht sind die Forderungen der WE sowohl im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren als auch bei der eigenen Antragstellung privilegiert. Wenn die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums von einem externen Gläubiger, zum Beispiel der finanzierenden Bank eingeleitet wird, sind die Rückstände an Hausgeldern für das Jahr der Antragstellung und die zwei weiteren Jahre bevorrechtigt, allerdings insgesamt nur bis fünf Prozent des Verkehrswertes der Wohnung. Der Gesetzgeber hat für diese Ansprüche die neue Klasse 2 in § 10 ZVG geschaffen. Damit rangieren die Hausgeldforderungen nach den Verfahrenskosten der Klasse 1 vor allen anderen Rechten, insbesondere den Grundpfandrechten der Banken. Das bedeutet: das geringste Gebot ist sehr niedrig, in der Regel wenige 1.000 Euro. Deshalb wird die Zwangsversteigerung erfolgreich sein. Spätestens im zweiten Termin, wenn die 5/10- und 7/10-Grenzen gefallen sind, ist mit Geboten zu rechnen. Es macht also Sinn, in einem von dritter Seite eingeleiteten ZV-Verfahren die Ansprüche der WE einzuführen, zumal der Gesetzgeber die Voraussetzungen für die Anmeldung wesentlich erleichtert hat: die WEG benötigt keinen Titel, sondern braucht die Forderung nur "durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen" glaubhaft zu machen (§ 45 Abs. 3 ZVG).

Das neue Vorrecht in der Zwangsversteigerung steht der WEG auch dann zu, wenn sie selbst den Versteigerungsantrag stellt. Sie braucht dazu einen vollstreckbaren Titel, der höher sein muss als drei Prozent des Einheitswertes der zu versteigernden Wohnung (§ 10 Abs. 3 ZVG unter Hinweis auf § 18 Abs. 2 Nr. 2

WEG). Der Titel muss ferner "die Art und den Bezugszeitraum des Anspruchs und seine Fälligkeit" erkennen lassen - er enthält danach Forderungen, die in der Regel nach der neuen Rangklasse 2 bevorrechtigt sind.

Der Versteigerungsantrag gegenüber einem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist natürlich eine so harte und rigorose Maßnahme, dass sie wohl erst in Betracht gezogen werden sollte, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind. Und auch dann kann es zweckmäßig sein, dem säumigen Eigentümer erst einmal klarzumachen, wie groß für ihn die Gefahr ist, seine Wohnung zu verlieren, wenn er seine Schulden gegenüber der Gemeinschaft nicht tilgt. Vielleicht tritt dann derselbe Effekt ein wie bei der Androhung des so genannten "Ausfrieren": plötzlich wird wieder gezahlt! 

Willy Schäfers



Willy Schäfers ist Rechtsanwalt und Notar a. D. sowie Syndikus des IVD Nord-West e.V.. Seine Serie zum neuen Wohnungseigentumsgesetz endet mit diesem Beitrag. Die Themen in den drei vorangegangenen AIZ-Ausgaben waren: Die baulichen Veränderungen gemäß § 22 Abs. 1-3 WEG; die Öffnungsklauseln in § 16 Abs.3 und 4 WEG und die erleichterte Änderung der Teilungserklärung gem. § 10 Abs.1 WEG; der Wohnungseigentumsprozess nach neuem Recht.