
Aufsätze

Dr. David Greiner*

**Durchsetzung von Hausgeldansprüchen –
Der Weg zum Vollstreckungstitel**

Die Durchsetzung von Hausgeldansprüchen („Hausgeldinkasso“) gehört zu den alltäglichen Herausforderungen der Verwalterpraxis. Der folgende Beitrag beleuchtet das Thema unter dogmatischen und praktischen Gesichtspunkten. Nicht thematisiert wird die Entstehung der Hausgeldansprüche; eine wirksame Beschlussfassung wird vielmehr vorausgesetzt.

I. Pflichten und Befugnisse des Verwalters beim Hausgeldinkasso**1. Überblick**

Im Normalfall sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, monatliche Raten auf den beschlossenen Wirtschaftsplan (§ 28 II WEG spricht von „Vorschüssen“) und einmal im Jahr eine Nachzahlung auf die letzte Jahresabrechnung zu leisten (sofern sich kein Guthaben ergibt).¹ Für diese Zahlungen haben sich die Begriffe „Hausgeld“ (oder „Wohngeld“) eingebürgert; das Gesetz spricht (synonym) verschiedentlich von „Beiträgen“. Gläubigerin der Beitragsansprüche (Hausgeldansprüche) ist gem. § 10 Abs. 6 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.² Die Gemeinschaft ist auf regelmäßige und vollständige Hausgeldzahlungen der Miteigentümer angewiesen. Nachfolgend wird erörtert, welche Pflichten und Befugnisse das Gesetz dem Verwalter in diesem Zusammenhang auferlegt bzw. verleiht.

Die „Zentralnorm“ für den Verwalter ist § 27 WEG, der in seinem Absatz 1 die Rechte und Pflichten des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft regelt, also das „Innenverhältnis“, in den Absätzen 2 und 3 hingegen die Vertretungsbefugnisse im „Außenverhältnis“. Für das vorliegende Thema ist in erster Linie § 27 I Nr. 4 WEG einschlägig. Demnach hat der Verwalter „Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen“. In einem engen, ja untrennbaren Zusammenhang damit steht § 27 I Nr. 6 WEG, wonach der Verwalter „eingenommene Gelder zu verwalten“ hat. Die im Innenverhältnis bestehende Pflicht zur „Anforderung“ der Kosten- und Lastenbeiträge wird komplementiert durch eine entsprechende Vertretungsregelung für das „Außenverhältnis“ gem. § 27 III Nr. 4 WEG. Nach dieser Norm ist der Verwalter „berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit

Wirkung für und gegen sie die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen“. Eine Notwendigkeit, dem Verwalter eine gesonderte Vertretungsbefugnis für die „Anforderung von Beiträgen“ zu verleihen, ist allerdings nicht ersichtlich, denn für das bloße „Anfordern“ ist keine Vertretungsmacht erforderlich; vielmehr kann jede Person ohne weiteres beliebige Zahlungen bei anderen Personen anfordern. Für rechtliche Schritte jeder Art muss dem Verwalter hingegen unstreitig gesondert Vertretungsmacht eingeräumt werden (siehe dazu unten Ziff. 3). Es soll nicht verschwiegen werden, dass das in den drei Absätzen des § 27 WEG angelegte „Festhalten an der alten Gesetzssystematik, die Aufgaben und Befugnisse in erster Linie als Frage des Innen- und Außenverhältnisses ansah“, zu Recht kritisiert wird.³ Die Regelungen in § 27 WEG sind unübersichtlich und teilweise redundant; das gilt besonders für die Regelungen, die die Geldverwaltung zum Gegenstand haben (§ 27 I Nr. 4–6, III Nr. 4 und 5 WEG). Diese grundlegende Kritik an der Regelung des § 27 WEG kann hier aber nicht vertieft werden.

2. Probleme des § 27 I Nr. 4 WEG

Die allgemeine Kritik an § 27 WEG setzt sich fort in der Detailkritik an dem hier näher zu untersuchenden § 27 I Nr. 4 WEG. Die Regelung ist teilweise unvollständig und enthält teilweise Überflüssiges, wie nachfolgend deutlich werden wird.

Sinnvoll wäre es, wenn der Verwalter das Recht und die Pflicht hätte, generell Zahlungsansprüche des Verbandes gegen seine Mitglieder anzufordern. Das aber sieht § 27 I Nr. 4 WEG nicht vor, sondern beschränkt sich auf die „Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen“. Betrachten wir zunächst die „Lasten und Kosten“. Diese Begriffe finden sich noch an anderer Stelle des Gesetzes: Gem. § 16 II WEG sind die Wohnungseigentümer verpflichtet „die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die

* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen. Sein Dank gilt den Herren Dötsch und Sloman für die kritische Durchsicht des Manuskripts.

1 Greiner, Wirtschaftsplan und Hausgeld – einige praktische Fragen, ZMR 2002, 667 ff.

2 Im Folgenden „Gemeinschaft“, „WEG“ oder „Verband“ genannt.

3 Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 27 Rn. 8.

Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums“ anteilig zu tragen; gem. § 28 I Nr. 2 WEG enthält der vom Verwalter aufzustellende Wirtschaftsplan eben diese „anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung“. Ob es für den Begriff der „Lasten“ einen sinnvollen, eigenständigen Anwendungsbereich gegenüber den „Kosten“ gibt, ist zu bezweifeln; das sei hier aber dahin gestellt. Jedenfalls bezieht sich § 27 I Nr. 4 WEG eindeutig auf die Lasten und Kosten iSd §§ 16 II, 28 I Nr. 2 WEG und ist damit unvollständig: Denn die Wohnungseigentümer müssen nicht nur Beiträge auf die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten leisten, sondern gem. § 28 I Nr. 3 WEG auch Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung; letztere werden in § 27 I Nr. 4 WEG aber nicht erwähnt. Trotzdem dürfte unstreitig sein, dass der Verwalter auch diese Beiträge anfordern und einziehen muss, da die Beitragspflicht der Wohnungseigentümer eine „einheitliche Leistungspflicht, zusammen gesetzt aus den Lasten- und Kostenbeiträgen und der Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage“ darstellt.⁴ Dass insoweit eine versehentliche Regelungslücke im Gesetz besteht, ist offenkundig, wird aber allgemein nicht thematisiert; niemand stellt die Pflicht des Verwalters zur Anforderung und Einziehung der Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung in Frage. Darüber hinaus kann es aber noch andere Forderungen der Gemeinschaft gegen ihre Mitglieder geben. In Betracht kommen zB Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums⁵ oder wegen Vermögensschäden (zB wenn der Wohnungseigentümer eine kostenpflichtige zweite Anfahrt von Unternehmen verursacht, die Rauchwarnmelder in der Wohnung anbringen oder Arbeiten am Gemeinschaftseigentum ausführen sollen), Bereicherungsansprüche usw. Diese Forderungen kann der Verwalter nicht gem. § 27 I Nr. 4 WEG geltend machen, er darf nicht einmal eine entsprechende Zahlungsaufforderung versenden, denn sein Anforderungsrecht besteht ausdrücklich nur für Lasten- und Kostenbeiträge (und für gemeinschaftliche Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen, die es aber gar nicht gibt, wie sogleich dargestellt wird).

Während die Regelung in § 27 I Nr. 4 WEG in Bezug auf die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage und sonstige Forderungen der Gemeinschaft also unvollständig ist, enthält sie in Bezug auf die „Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen“ Überflüssiges. Denn es gibt keine gemeinschaftlichen Hypotheken, deren Bedienung eine gemeinschaftliche Angelegenheit sein könnte; es gibt ja auch kein „Gesamtgrundstück“, das mit einer Hypothek belastet sein könnte. Zutreffend urteilte das KG Berlin schon im Jahr 1974: „Die Bedienung der auf den jeweiligen Wohnungseinheiten lastenden Einzelhypotheken gehört nicht zu den dem Verwalter gesetzlich übertragenen Gemeinschaftsaufgaben. Die Wohnungseigentümerversammlung ist daher grundsätzlich nicht befugt, Beschlüsse hierüber zu fassen.“⁶ Dass die „Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen“ überhaupt in § 27 I Nr. 4 WEG aufgeführt werden, ist die Folge eines Redaktionsversehens. Denn der Gesetzesentwurf der Abgeordneten Wirths ua vom 30.11.1949 (auf dem die späteren Entwürfe aufbauten) hatte noch die Möglichkeit vorgesehen, dass die „Eigenwohnerversammlung“ den Aufgabenkreis des Verwalters erweitert; ausdrücklich sah der Gesetzesentwurf vor: „Sie [die Eigenwohnerversammlung] soll dem Verwalter nach Möglichkeit auch die regelmäßige Zahlung der Zinsen für Hypotheken und Grundschulden, sowie die Abrechnung mit den Gläubigern übertragen.“⁷ In der Entwurfsbegründung wird ausgeführt, es würde den Wünschen der Realkreditinstitute nach Verein-

fachung ihres Geschäftsverkehrs entgegen kommen, wenn dem Verwalter die jeweilige Abrechnung mit den Hypothekengläubigern und die regelmäßige Zahlung der Zinsen usw. übertragen werden könnte. Den damaligen Juristen war also so klar wie den heutigen, dass die Bedienung der auf den Sondereigentumseinheiten lastenden Grundpfandrechte keine gemeinschaftliche Angelegenheit darstellt; man wollte deshalb (in heutiger Terminologie) eine Beschlusskompetenz dafür begründen, dem Verwalter diese Aufgabe zu übertragen. Der betreffende Gesetzesentwurf wurde später nicht separat weiter verfolgt, sondern ging im Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vom 22.9.1950⁸ auf, der in seinem § 14 I Nr. 4 schon den gleichen Wortlaut wie der heutige § 27 I Nr. 4 WEG hatte. Die Pflicht zur Anforderung und Abführung von Tilgungsbeträgen und Hypothekenzinsen war aus dem Entwurf vom 30.11.1949 übernommen worden, die sachlich dazu gehörige und ursprünglich vorgesehene Beschlusskompetenz zur Erweiterung der Verwaltungsaufgaben auf die Bedienung der Kredite der Sondereigentümer aber nicht. Somit wurde der bis heute bestehende innere Widerspruch Gesetz: Der Verwalter soll „Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anfordern und abführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Miteigentümer handelt“, obwohl die „Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen“ unstreitig gerade keine gemeinschaftliche Angelegenheit betreffen und keine Beschlusskompetenz dafür bestand/besteht, sie dazu zu machen. Die WEG-Reform 2007 hat diese „Altlast“ leider unverändert mitgeschleift; die Literatur übergeht das „Phänomen“ weitgehend.

Auch die neuerdings bestehende Möglichkeit der Aufnahme eines Verbandskredits verleiht der Norm in Bezug auf die Anforderung und Abführung von „Tilgungsbeträgen“ keine Daseinsberechtigung. Denn der Verbandskredit wird aufgrund entsprechender Beschlussfassung aufgenommen. In diesem Zuge müssen auch die Modalitäten der Rückführung des Darlehens beschlossen werden, was – wie bei anderen gemeinschaftlichen Ausgaben auch – auf dem Weg über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung geschieht. Der Verwalter fordert insoweit also nicht etwa separate „Tilgungsbeträge“ an, sondern „Kostenbeiträge“ in Gestalt der Zahlungen auf den Wirtschaftsplan. Und selbst wenn man den hypothetischen Fall konstruieren wollte, dass trotz Aufnahme eines Verbandskredits die Beschlussfassung über die Einstellung der Tilgungsbeträge in den Wirtschaftsplan unterblieben sei, könnte der Verwalter nicht etwa gestützt auf § 27 I Nr. 4 WEG solche Tilgungsbeträge direkt bei den Wohnungseigentümern anfordern. Die Norm hat, wie aus ihrer Entstehungsgeschichte deutlich wurde, nicht den (im Jahr 1951 mangels Rechtsfähigkeit der WEG unbekanntem) Verbandskredit, sondern den Einzelkredit zum Gegenstand. (Demnach ist es, wie hier nur am Rande angemerkt sei, auch nicht überzeugend, wenn aus der Existenz des § 27 I Nr. 4 WEG der

4 Becker in Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 28 Rn. 59.

5 Die Geltendmachung fällt in die originäre Zuständigkeit des Verbandes gem. § 10 VI, siehe nur BGH ZWE 2014, 178, Rn. 17.

6 KG Berlin NJW 1975, 318. Die von Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 27 Rn. 76 mit Hinweis auf BayObLGZ 1973, 142 erwähnte Gesamthypothek bzw. Gesamtgrundschuld betrifft ebenfalls keine gemeinschaftliche Angelegenheit, sondern lastet zugunsten des aufteilenden Eigentümers (Bauträgers) auf den einzelnen Sondereigentumseinheiten, weshalb nicht ersichtlich ist, was die Gemeinschaft oder der Verwalter damit zu tun haben könnten.

7 § 30 IV des Antrags der Abgeordneten Wirths ua v. 30.11.1949, Entwurf eines Gesetzes über das Eigentum an Wohnungen und gewerblichen Räumen v. 30.11.1949, BT-Drs. 252, veröffentlicht in PiG 8, 30 Jahre Wohnungseigentum, Materialien zum WEG, 1982, 115 ff.

8 Referentenentwurf, Az. 3440/1-4707/50, abgedruckt in PiG 8, 30 Jahre Wohnungseigentum, Materialien zum WEG, 1982, 157.

Schluss gezogen wird, der Gesetzgeber halte den Verbandskredit für zulässig.⁹) Würde man den Verwalter für befugt halten, kraft Gesetzes nach Aufnahme eines Verbandskredits bei den Wohnungseigentümern Tilgungsbeträge anzufordern, würde sich die Frage stellen, welche Wohnungseigentümer mit welchem Anteil heranzuziehen wären. Da es möglich ist, bei der Aufnahme eines Verbandskredit „Selbstzahler“ intern von der Rückführung auszunehmen,¹⁰ könnte eine gesetzliche Anforderungsbefugnis, die gegenüber allen Wohnungseigentümern bestünde, den entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümer unterlaufen.

3. Inhalt und Zweck der „Anforderung“ gem. § 27 I Nr. 4 WEG

Zur Begründung oder auch nur Fälligkeitstellung von Beitragsforderungen ist deren „Anforderung“ nicht nötig: Die Beitragsforderungen der Gemeinschaft werden durch den jeweiligen Beschluss der Wohnungseigentümer begründet¹¹ und sind von ihnen unaufgefordert beschlussgemäß zu leisten. Eine gesonderte Anforderung durch den Verwalter ist weder nötig noch üblich. Sollte der Wirtschaftsplan einmal ohne monatliche Ratenzahlungen beschlossen worden sein, gilt im Prinzip dasselbe, nur dass dann der Jahresbetrag zu zahlen wäre. Stattdessen kann der Verwalter auch „dem Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse abrufen“ (§ 28 II WEG). Das kommt in der Praxis aber kaum vor; und falls doch, ergibt sich das Recht und die Pflicht des Verwalters zur Anforderung von Hausgeldraten eben schon aus § 28 II WEG.

Weil der Verwalter berechtigt und ggf. verpflichtet ist, Zahlungen „anzufordern“, ist er auch berechtigt und ggf. verpflichtet, sie anzumahnen, falls man zwischen beiden Begriffen bzw. Tätigkeiten überhaupt differenzieren möchte. Genau genommen gibt es zwischen „anfordern“ und „mahnen“ nämlich keinen Unterschied, denn bei der Mahnung handelt es sich um nichts anderes als eine (ggf. weitere) „Zahlungsaufforderung“. Sowenig die „Anforderung“ zur Begründung der Zahlungspflichten erforderlich ist, so wenig ist sie in aller Regel als „Mahnung“ erforderlich, um den säumigen Wohnungseigentümer in Zahlungsverzug zu setzen. Denn Verzug tritt infolge der üblichen kalendermäßig bestimmten oder bestimmaren Fälligkeitstermine für die Zahlungen (die meistens aus den Beschlüssen über Jahresabrechnung oder Wirtschaftsplan resultieren, mitunter auch aus der Gemeinschaftsordnung oder aus einem Dauerbeschluss gem. § 21 VII WEG) gem. § 286 II Nr. 1, 2 BGB ohne weiteres mit dem jeweiligen Fristablauf ein. Vor diesem Hintergrund ist zu fragen, ob der Verwalter überhaupt ohne Rücksicht auf Notwendigkeit verpflichtet ist, die Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern bzw. anzumahnen. Diese Pflicht ist kein Selbstzweck, sondern sinnvoller Weise nur dann zu erfüllen, wenn die Zahlungsaufforderung erforderlich ist oder iaW ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Die Anforderung von Hausgeldzahlungen ist überflüssig und deshalb sicher nicht zwingend, wenn schon in den Beschlüssen über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan festgelegt wird, wann die Zahlungen fällig werden. Eine separate Anforderung durch den Verwalter ist in diesem Fall absolut unüblich; stattdessen werden die Beiträge heutzutage in den meisten Fällen per Lastschrift eingezogen. Man wird aus der Pflicht zur Anforderung von Beiträgen gem. § 24 I Nr. 4 WEG auch nicht ableiten können, dass der Verwalter zwingend verpflichtet sei, bei Nichtzahlung (bzw. im Fall des Lastschriftinzugs bei fehlender Kontodeckung) die offenen Beiträge anzumahnen. Das wird deutlich, wenn man sich die Frage stellt, ob ein säumiger Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf hat, gemahnt

zu werden; oder ob der Verwalter (entsprechende Vollmacht vorausgesetzt) sogleich rechtliche Schritte gegen ihn einleiten dürfte. Nach hier vertretener Auffassung ist letzteres richtig; die Verwalterpflicht zur Anforderung (Mahnung) von Zahlungen besteht im Interesse der Gemeinschaft und nicht im Interesse des säumigen Eigentümers. Eine Mahnung liegt nur dann zweifelsfrei im Interesse der Gemeinschaft (und ist vom Verwalter geschuldet), wenn sie zur Begründung des Verzugs erforderlich ist. Das heißt nicht, dass Mahnungen nicht generell üblich und sinnvoll wären; verpflichtet ist der Verwalter dazu aber nur dann, wenn sein Verwaltervertrag sie vorsieht. § 24 I Nr. 4 WEG hat gemäß den vorstehenden Ausführungen somit keinen nennenswerten praktischen Inhalt oder Zweck.

Die hM sieht das anders. Nach hM soll sich aus der Pflicht zur Anforderung der Lasten- und Kostenbeiträge auch die Pflicht ergeben, beim Ausbleiben von Zahlungen „unverzüglich die entsprechenden Vollzugsmaßnahmen zugunsten der Eigentümergemeinschaft zu ergreifen“¹² und „auf eine alsbaldige Titulierung der Forderungen hinzuwirken“¹³. Dem ist zu widersprechen. Es wäre zwar sinnvoll, wenn der Verwalter kraft Gesetzes eine solche umfassende „Vermögensbetreuungspflicht“ hätte; er hat sie de lege lata aber nicht. Gegen eine derart weite Auslegung der „Anforderungspflicht“ spricht zunächst die dem Gesetz zugrunde liegende Aufgabenverteilung zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern. Das Gesetz beruht auf dem Grundsatz, dass der WEG-Verwalter keine wesentlichen eigenen Entscheidungskompetenzen hat, sondern strikt nach den Vorgaben der Wohnungseigentümer handeln muss. Das LG Hamburg drückte es unlängst zutreffend so aus: „Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern kein Entscheidungs-, sondern weisungsgebundener Sachwalter des Gemeinschaftsvermögens und in erster Linie Vollzugsorgan“.¹⁴ Der Verwalter ist also nicht etwa umfassend zur Wahrung der Interessen der verwalteten WEG berufen und deshalb auch nicht mit entsprechend umfassenden Rechten und Pflichten ausgestattet. Die Stellung des WEG-Verwalters unterscheidet sich insofern deutlich von der Stellung des Geschäftsleiters eines wirtschaftlichen Unternehmens, also zB von der Stellung eines GmbH-Geschäftsführers. Letzterer hat gem. § 35 II GmbHG die unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht und dementsprechend die *umfassende Pflicht zur ordnungsmäßigen Leitung* der von ihm vertretenen Gesellschaft.¹⁵ Selbstverständlich muss ein solcher Geschäftsleiter von sich aus tätig werden, um offene Forderungen der Gesellschaft einzubringen. Der WEG-Verwalter hingegen ist bewusst „keineswegs umfassend zur Vertretung ermächtigt, sondern nur punktuell“.¹⁶ Das Gesetz sieht vor, dass die „Entscheidungsmacht wie bisher grundsätzlich bei den Wohnungseigentümern bleibt und der Verwalter auch

9 So aber BGHZ 195, 22 („Beschlusskompetenz für Verbandskredit“), Rn. 7; LG Düsseldorf ZWE 2014, 44, Rn. 46; Abramenko, Die Eigentümergemeinschaft als Darlehensnehmerin, ZMR 2011, 173 (174); Häublein, Darlehensaufnahme durch die Gemeinschaft, ZWE 2015, 61 (62).

10 Häublein, Darlehensaufnahme durch die Gemeinschaft, ZWE 2015, 61 (66); LG Düsseldorf ZWE 2014, 44.

11 Nach teilweise vertretener Auffassung (BeckOKWEG/Dötsch WEG § 10 Rn. 356; Wenzel NZM 2004, 542 (544)) ist der Beschluss nicht die „Anspruchsgrundlage“ der Hausgeldforderung, sondern eine „Entstehungsvoraussetzung“ dafür. Darauf kommt es im vorliegenden Zusammenhang aber nicht an.

12 OLG München NZM 2007, 526 Rn. 21.

13 AG Idstein NZM 2003, 983.

14 LG Hamburg ZWE 2013, 221, Rn. 31.

15 Lutter/Hornhoff, GmbHG, 18. Aufl. 2012, § 43 Rn. 8.

16 Begründung des Gesetzentwurfs der WEG-Novelle 2007, BT-Drs. 16/887, 71.

künftig nur in bestimmten Angelegenheiten zur Vertretung ermächtigt ist.¹⁷ Der Verfasser dieses Beitrags hält diese Beschränkung wohlgerne für einen historisch zu belegenden gesetzgeberischen Fehlgriff,¹⁸ was aber an der Verbindlichkeit *de lege lata* nichts ändert. Infolgedessen setzt die Einleitung jeglicher (Vollzugs-)„Maßnahmen“ gegen Miteigentümer (jenseits der hier nicht vorliegenden Eilfälle) eine entsprechende Vertretungsbefugnis voraus, die aber nicht kraft Gesetzes besteht, sondern gem. § 27 III Nr. 7 WEG der gesonderten Beschlussfassung bedarf.¹⁹ Es kann nicht überzeugen, wenn die hM in § 27 I Nr. 4 WEG über den Wortlaut hinaus Verwalterpflichten hinein interpretiert, die der Verwalter mangels Vertretungsmacht im Außenverhältnis nicht umsetzen kann.

Man kann überlegen, ob die Pflicht zur Anforderung von Beiträgen gem. § 27 I Nr. 4 WEG, wenn sie schon kein eigenständiges Vorgehen ermöglicht, den Verwalter nicht zumindest dazu verpflichtet, die zur Einleitung von Vollzugsmaßnahmen erforderlichen organisatorischen Maßnahmen zu treffen, sprich: eine Eigentümerversammlung einzuberufen, auf der dann die anstehenden rechtlichen Schritte beschlossen werden können. In diesem Sinne wird auch die Verwalterpflicht zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums verstanden: Die Berechtigung und Verpflichtung, „die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen“ (§ 27 I Nr. 2 WEG), beinhaltet bekanntlich nicht das Recht und die Pflicht, erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen zu beauftragen, sondern eine entsprechende Beschlussfassung herbeizuführen. Allerdings lässt sich insoweit schon dem Wortlaut des Gesetzes („erforderliche Maßnahmen zu treffen“) ein Anhaltspunkt für ein erweitertes Verständnis der auf die Instandhaltung gerichteten Pflichten entnehmen. Die Pflicht, Beiträge „anzufordern“, ist demgegenüber vom Wortlaut her eindeutig beschränkt: „Anfordern“ heißt eben „anfordern“ und nicht „Maßnahmen mit dem Ziel der Einziehung von Beiträgen treffen“. Im Ergebnis ist es mit der „Anforderungspflicht“ wie mit der Pflicht, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen (§ 27 I Nr. 1 WEG): Auch dort trifft den Verwalter letztlich nur die Pflicht, (Er-)Mahnungen auszusprechen; jegliche rechtliche Schritte gegen Miteigentümer setzen eine vorherige gesonderte Beschlussfassung voraus. Die Pflicht zur Einberufung einer Versammlung trifft den Verwalter aber unabhängig von § 27 I Nr. 4 WEG ohnehin immer dann, wenn dies nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung erforderlich ist.²⁰

4. Die Notwendigkeit eines Dauerbeschlusses oder eines Verwaltervertrags für das Hausgeldinkasso

Weil die Pflichten des Verwalters beim Hausgeldinkasso schon im Innenverhältnis mit § 27 I Nr. 4 WEG nur unzureichend geregelt werden und diese Norm zudem keine Maßnahmen im Außenverhältnis ermöglicht, ist eine Ergänzung und insbesondere die Ermächtigung des Verwalters zur Einleitung rechtlicher Schritte bei Hausgeldrückständen zu empfehlen und absolut üblich. Generell sind die beschränkten gesetzlichen Vertretungsbefugnisse auf Erweiterung angelegt, da § 27 III Nr. 7 WEG die Bevollmächtigung des Verwalters zu „sonstigen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen“ durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer ausdrücklich vorsieht. Sofern Inkassoregelungen nicht schon Bestandteil der Gemeinschaftsordnung sind, können sie im Beschlusswege eingeführt werden. § 27 III Nr. 7 WEG ermöglicht einen „Dauerbeschluss“, der nicht nur für den amtierenden, sondern für jeden (jeweiligen) Verwalter gilt;²¹ der Sache nach handelt es sich um eine Ergänzung der Ge-

meinschaftsordnung durch Beschluss. Derartige „Dauerbeschlüsse“ haben bereits einige Verbreitung gefunden, allerdings bislang nur solche zur „Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs von Zahlungen“ gem. § 21 VII WEG (siehe dazu noch unten Ziff. II 3). Wenig verbreitet ist bislang ein Dauerbeschluss gem. § 27 III Nr. 7 WEG, der die Verwalterbefugnisse (und auch die Pflichten) beim Hausgeldinkasso regelt; ein solcher Beschluss kann wie folgt lauten: „Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gemeinschaft das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sowie Sonderumlagen anzufordern, in Empfang zu nehmen und erforderlichenfalls gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Hausgeldrückstände soll der Verwalter spätestens bei einem Rückstand in Höhe einer Monatsrate zwei Mal anmahnen, wobei in der zweiten Mahnung eine letzte Zahlungsfrist zu setzen ist. Bei erfolglosem Ablauf der Frist soll der Verwalter einen Rechtsanwalt mit der Beitreibung beauftragen. Bei der Zwangsvollstreckung wird Maßnahmen der Immobiliarzwangsvollstreckung (insbes. Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung) zugestimmt. Der Verwalter ist in Abweichung von § 27 I Nr. 7 WEG nicht verpflichtet, die Wohnungseigentümer über Hausgeldinkassoverfahren unverzüglich zu unterrichten; er muss aber in der jährlichen Eigentümerversammlung über die im laufenden und im abgerechneten Wirtschaftsjahr geführten Hausgeldinkassoverfahren berichten“.

Die Erweiterung der Verwalterbefugnisse gem. § 27 III Nr. 7 WEG muss nicht unbedingt als separater (Dauer-)Beschluss erfolgen. Üblich und nach ganz hM wirksam ist es auch, wenn die entsprechende Regelung Gegenstand eines von der Gemeinschaft beschlossenen Verwaltervertrags ist.²² Nur vereinzelt wird bestritten, dass Vertretungsregelungen Gegenstand des Verwaltervertrags sein können.²³

Die folgenden Ausführungen gehen vom Normalfall aus, wonach der Verwalter bei Zahlungsausständen mit Inkassomaßnahmen beauftragt und entsprechend bevollmächtigt ist.

5. Rechtsdienstleistungsgesetz und § 79 ZPO: Hürden für die Vertretung durch den Verwalter?

a) Außergerichtliche Tätigkeit

Wenn der Verwalter Hausgeldforderungen für die Gemeinschaft geltend macht, scheint er in Konflikt mit dem Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen (Rechtsdienstleistungsgesetz, RDG) zu geraten. Gem. § 2 I RDG ist Rechtsdienstleistung „jede Tätigkeit „jeder Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert.“ Die Geltendmachung der WEG-Beitragsforderung setzt eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls voraus, sodass sich die Frage stellt, ob der WEG-Verwalter dabei in fremden Angelegenheiten tätig ist (dann würde er gegen das RDG verstoßen und ein Bußgeld riskieren), oder

17 Begründung des Gesetzentwurfs der WEG-Novelle 2007, BT-Drs. 16/887, 71.

18 Ausführlich demnächst Greiner in BeckOGK WEG § 27 Rn. 3.

19 Ganz hM; s. nur Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl. 2012, § 27 Rn. 42. AA soweit ersichtlich nur H. Müller in Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl. 2010, E Rn. 191.

20 Merle in Bärman, WEG, 12. Aufl. 2013, § 24 Rn. 17; allgM.

21 So auch Jauernitz in Jauernitz, WEG, 4. Aufl. 2015, § 27 Rn. 118.

22 OLG Brandenburg ZMR 2008, 389 Rn. 17; LG Hamburg NZM 2009, 708 Rn. 19; Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 27 Rn. 68A; Merle in Bärman, WEG, 12. Aufl. 2013, § 78 Rn. 262.

23 Slomian ZfR 2012, 732; Ekzer ZWE 2012, 163 (167).

in eigenen Angelegenheiten. Ein Handeln in eigener Sache lässt sich nicht schon dadurch begründen, dass man den Verwalter als „Organ der Gemeinschaft“ betrachtet. Zwar wird der Verwalter überwiegend als Organ der Gemeinschaft qualifiziert,²⁴ aber die begriffliche Einordnung ist eine Sache, die materielle Rechtslage eine andere. Die Organstellung des WEG-Verwalters unterscheidet sich aufgrund seines gesetzlich beschränkten Wirkungskreises jedenfalls deutlich von derjenigen der sonstigen „klassischen“ Verbandsorgane, wie oben am Beispiel des GmbH-Geschäftsführers schon dargestellt wurde. Dass ein GmbH-Geschäftsführer bei der Geltendmachung von Zahlungsansprüchen der GmbH nicht gegen das RDG verstößt, bedeutet nicht zwingend, dass es sich beim WEG-Verwalter genauso verhalten muss. Die Frage, ob der WEG-Verwalter beim Forderungseinzug für die WEG in eigenen oder in fremden Angelegenheiten tätig ist (die weitgehend mit der Frage identisch ist, ob er gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter der WEG ist), lässt sich indes kaum eindeutig beantworten.²⁵ Auch der Gesetzgeber war sich diesbezüglich nicht sicher und schuf mit § 5 II RDG deshalb eine Ausnahmeregelung, die die Tätigkeit in jedem Fall legitimiert: Das Hausgeldinkasso stellt eine „erlaubte Nebenleistung“ iSv § 5 RDG dar, denn dazu gehören „Rechtsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Haus- und Wohnungsverwaltung“ erbracht werden.“²⁶ Nach der Gesetzesbegründung²⁷ sind damit „auch die Wohnungsverwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfasst, soweit diese nicht die Gemeinschaft ohnehin gesetzlich vertreten“. Die Geltendmachung von Hausgeldansprüchen ist dem Verwalter somit erlaubt.²⁷

b) Gerichtliche Verfahren

Für Tätigkeiten im Zuge einer gerichtlichen Zahlungsklage ist das Rechtsdienstleistungsgesetz nicht einschlägig, denn es gilt ausdrücklich nur für außergerichtliche Tätigkeiten. Soweit vor den Gerichten kein Anwaltszwang besteht (also in erster Instanz vor dem gem. §§ 43 Nr. 2 WEG, § 23 Nr. 2 c GVG ausschließlich zuständigen örtlichen Amtsgericht) möchte so mancher Verwalter die Gemeinschaft ohne Rechtsanwalt vertreten. Ob das möglich ist, hängt vom Verständnis des § 79 ZPO ab. Nach dieser Norm müssen sich Parteien, die eine fremde Geldforderung geltend machen, durch einen Rechtsanwalt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Erneut stellt sich also die Frage, ob der WEG-Verwalter eine eigene oder eine fremde Forderung geltend macht; und anders als beim RDG kommt der Gesetzgeber dem Rechtsanwender hier nicht mit einer Sonderregelung zu Hilfe, die es ermöglichen würde, die Frage offen zu lassen. Nach hier vertretener Auffassung und mit der wohl hM²⁸ ist davon auszugehen, dass § 79 ZPO jedenfalls bei Hausgeldklagen auf den WEG-Verwalter keine Anwendung findet. Bei wertender Betrachtung macht er bei Vertretung der Verbandes keine fremde, sondern als Verbandsorgan eine eigene Geldforderung geltend. Also darf der Verwalter seine WEG in diesem Fall vor dem Amtsgericht vertreten. Das heißt aber nicht, dass ihm das zu empfehlen ist; im Gegenteil gilt hier das bewährte Sprichwort: „Schuster bleib bei deinen Leisten!“ Der Verwalter sollte sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren und keine vermeidbaren (und zudem von der Vermögensschadenshaftpflichtversicherung nicht gedeckten) Haftungsrisiken (in Gestalt der Prozessführung) eingehen.

6. Rechtsanwaltsbeauftragung für außergerichtliche Tätigkeit?

Nach dem üblichen Ablaufschema beauftragt der Verwalter nach erfolglosen Mahnungen im Namen der WEG einen

Rechtsanwalt, und zwar zunächst mit der Fertigung einer außergerichtlichen Zahlungsaufforderung.²⁹ Wie oben erwähnt, wird hier vorausgesetzt, dass der Verwalter per Beschluss mit Inkassomaßnahmen zur Hausgeldbeitreibung beauftragt ist. Es stellt sich die Frage nach seiner Befugnis (Vertretungsmacht) zur Rechtsanwaltsbeauftragung. Ausdrücklich vom BGH bejaht wurde bislang „nur“ die Befugnis zur Rechtsanwaltsbeauftragung für gerichtliche Verfahren: „Im Umfang der erteilten Vertretungsmacht ist der Verwalter berechtigt, auch ohne besonderen Eigentümerbeschluss einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Gemeinschaft in einem gerichtlichen Verfahren zu beauftragen.“³⁰ Und weil der Verwalter für das gerichtliche Verfahren einen Rechtsanwalt beauftragen kann, kann er es erst recht für eine vorgerichtliche Zahlungsaufforderung, die gegenüber dem gerichtlichen Verfahren ein „Minus“ darstellt. Wohnungseigentümern und Verwaltern wäre es schwer verständlich zu machen, dass ein Verwalter nach erfolglosen eigenen Mahnungen zur Hausgeldbeitreibung gar keine andere Wahl haben sollte, als einem Rechtsanwalt sogleich Klageauftrag zu erteilen. Deshalb ist die Befugnis des mit der Hausgeldbeitreibung beauftragten Verwalters, zu diesem Zweck auch vorgerichtlich einen Rechtsanwalt zu beauftragen, zu Recht anerkannt.³¹

Gleichwohl: Dass der Verwalter zur außergerichtlichen Rechtsanwaltsbeauftragung befugt ist, bedeutet nicht, dass ihm dazu immer zu raten ist. Normalweise steht die Titulierung von Hausgeldansprüche nämlich vor keinen großen Problemen (dazu unten Ziff. II 2), sodass es sich häufig empfiehlt, den Rechtsanwalt sogleich mit gerichtlichen Schritten zu beauftragen. Der Wegfall vorgerichtlicher anwaltlicher Bemühungen vermeidet Verzögerung und Kosten; letzteres kommt auch dem zahlungspflichtigen Wohnungseigentümer zugute. Unter dem Druck der Titulierung kommt oftmals sogar eine Ratenzahlungsvereinbarung zustande, zu der sich der säumige Wohnungseigentümer zuvor nicht bereit fand. Letztendlich ist es aber, sofern kein diesbezüglich einschlägiger Beschluss der Wohnungseigentümer existiert, eine Frage des vom jeweiligen Verwalter gepflegten Stils, ob gerichtlichen Schritten eine anwaltliche Zahlungsaufforderung vorgeschaltet wird oder nicht.

II. Das richtige Verfahren und der richtige Antrag

1. Das gerichtliche Mahnverfahren

Im Normalfall ist der Antrag auf Erlass eines gerichtlichen Mahnbescheids der geeignetere Einstieg auf dem Weg zum Vollstreckungstitel. Denn die Hausgeldforderungen sind

24 *Abramenko* in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 27 Rn. 8; § 26 Rn. 59.

25 Auch die einschlägigen Literatur legt sich insoweit nicht fest, s. nur *Deckenbrock/Honssler*, Rechtsdienstleistungsgesetz, 4. Aufl. 2014, § 5 Rn. 149.

26 BT-Drs. 16/3655, 56 zum Gesetzentwurf vom 30.11.2006.

27 BGH NZM 2012, 315.

28 *Abramenko* in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 27 Rn. 71 a. *Becker* in Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 28 Rn. 78. AA bzw. wesentlich enger auf den Gegenstand der Klage abstellend OLG Düsseldorf NJW-RR 2014, 1387 mit Hinweis auf den Zweck des § 79 ZPO (reibungsloser Verfahrensablauf mit dem Gericht usw.): Bei Führung einer Werklohnklage ist die Prozessvertretung eines Hausverwalters ausgeschlossen.

29 Muster zB bei *B. Müller* in Müller, Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2011, Form. H. IV. 2.

30 BGH NZM 2012, 562 Rn. 6.

31 *Abramenko* in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 28 Rn. 37. AA OLG Düsseldorf v. 18.4.2000 – 24 U 29/99, ZMR 2001, 298, allerdings für einen nicht verallgemeinerungsfähigen Sonderfall.

meistens unstreitig. Ein Wohnungseigentümer bleibt seine Hausgeldzahlungen typischer Weise nicht aus Unwilligkeit schuldig, sondern aus Unvermögen, dh wegen Geldknappheit. Und wenn kein Widerstand (konkret: weder Widerspruch noch Einspruch) erfolgt, führt das gerichtliche Mahnverfahren auf dem schnellsten und kostengünstigsten Weg zum Vollstreckungstitel (bei dem es sich in diesem Fall um einen Vollstreckungsbescheid handelt).

Das herkömmliche Mahnbescheidsformular (auf Papier) hat ausgedient. Seit einiger Zeit kann der Mahnantrag nur noch online im Internet ausgefüllt werden (www.online-mahn-antrag.de). Der elektronische Versand des Antrags setzt eine Signaturkarte, ein Kartenlesegerät und ein elektronisches Gerichtspostfach (EGVP) voraus. Wer darüber nicht verfügt, kann den ausgefüllten und vom System automatisch mit einem Barcode versehenen Antrag ausdrucken und per Post einreichen. Das richtige Ausfüllen des Mahnantrags kann den Antragsteller vor Schwierigkeiten stellen; einige häufig auftretende Fragen seien hier angesprochen:³² Als Antragsteller ist unter „Sonstige“ zu wählen „Die WEG selbst ist Antragsteller“ (und nicht etwa „Antragsteller sind die Wohnungseigentümer“ oder „Der Verwalter stellt den Antrag in eigenem Namen“). Die Ansprüche fallen unter die Katalognummer 90 und hängen nicht von einer Gegenleistung ab. Bei der Bezeichnung der Forderung(en) ist darauf zu achten, dass sie einer konkret benannten Wohnung und einem konkreten Zeitraum nach dem Kalenderjahr zugeordnet sind. Denn der Titel (Vollstreckungsbescheid) soll später auch und insbesondere als Grundlage der Immobiliervollstreckung (insbesondere zur Zwangsversteigerung) dienen. Um die Zwangsversteigerung aus der privilegierten Rangklasse 2 (§ 10 I Nr. 2 ZVG) betreiben zu können, muss glaubhaft gemacht werden, dass die Forderungen in den privilegierten Zeitraum (2 Jahre vor Beschlagnahme) fallen und sich auf das Wohnungseigentum des Titelschuldners beziehen. Das sollte aus dem Vollstreckungsbescheid hervorgehen, damit man nicht dazu gezwungen ist, diese Umstände nachträglich per eidesstattlicher Versicherungen oder auf andere Weise glaubhaft zu machen. Man kann die Forderung also beispielsweise so bezeichnen: „Jahresabrechnung 2014 für Wohnung Nr. 8 vom 1.1.-31.12.2014.“ Wenn mehrere rückständige Hausgeldraten nach dem Wirtschaftsplan geltend gemacht werden, können diese im Mahnantrag als einzelne Forderungen mit separater Verzinsung aufgeführt werden. Schwierig wird es allerdings, wenn der Hausgeldschuldner Teilzahlungen leistete, denn dann wird die Verrechnungsproblematik virulent. Im Mahnbescheidsantragsformular ist es nicht möglich, einen „Saldoantrag“ nach dem Schema „Zahlung von x EUR abzüglich am ... gezahlter y EUR“ zu stellen. (In einer Klage ist der Saldoantrag hingegen möglich und zulässig³³). Bei Teilzahlungen kann der Antragsteller entweder den offenen Saldo außerhalb des Mahnantrags – unter Einsatz eines Forderungsberechnungsprogramms und richtiger Verrechnung der Teilzahlungen – ermitteln und das Ergebnis als einheitliche Forderung eintragen (die nur im Falle des Widerspruchs/Einspruchs mit anschließender Anspruchsbegründung aufzuschlüsseln wäre); oder er verzichtet auf die angefallenen Zinsen aus den einzelnen rückständigen Raten und macht nur den Saldo der offenen Rückstände mit Verzinsung ab Antragstellung geltend. Diesem Vorschlag wird zwar entgegen gehalten, der Verwalter könne bzw. dürfe ohne Eigentümerbeschluss auf Zinsen nicht verzichten,³⁴ jedoch erreichen die Verzugszinsen bei verspäteter Hausgeldzahlung (in absoluten Zahlen) meistens keine nennenswerte Höhe, weshalb es üblich ist, darauf der Einfachheit halber zu verzichten.

Wenn der Mahnbescheid antragsgemäß erlassen und zugestellt wurde, erhält der Antragsteller den Vordruck für den Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheids. Darauf müssen idR nur 3 Eintragungen gemacht werden: Im ersten Kästchen (Zeile 2) wird die Zahl 1 eingetragen („Der Antragsteller hat keine Zahlungen geleistet“), im nächsten Kästchen (Zeile 5) wird ebenfalls die Zahl 1 eingetragen („Die Zustellung des Vollstreckungsbescheids soll vom Gericht veranlasst werden) und das dritte Kästchen (Zeile 7) wird angekreuzt, damit auch die Verfahrenskosten verzinzt werden.

2. Der Urkundenprozess

Teilweise wird für das Hausgeldinkasso der Urkundenprozess (§ 592 ZPO) empfohlen,³⁵ den man auch im Mahnverfahren als „Urkundenmahnverfahren“ (§ 703 a ZPO) einleiten kann. Der Urkundenprozess hat zur Voraussetzung, dass sämtliche zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden können. Das Urkundenverfahren hat gewisse Vorteile: Der Titel ist gem. § 708 Nr. 4 ZPO ohne Sicherheitsleistung vollstreckbar (was für einen Vollstreckungsbescheid aber genauso gilt), im Urkundenprozess erfolgt eine schnellere Terminierung der Gerichtsverhandlung und der Beklagte kann nur urkundliche Einwendungen gegen den Anspruch erheben, also idR gar keine.

Die Voraussetzungen des Urkundenprozesses liegen aber nicht vor, denn die Hausgeldforderung lässt sich nicht urkundlich beweisen. Es genügt nicht, das Protokoll (Niederschrift über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse gem. § 24 VI WEG) über den Beschluss des Wirtschaftsplan oder der Jahresabrechnung vorzulegen, denn das Protokoll beweist die Beschlussfassung nicht. Anerkanntermaßen handelt es sich beim Protokoll lediglich um eine Privaturkunde, die keinen Beweis für die Richtigkeit der in ihr enthaltenen Erklärungen erbringt. Für die Frage, ob und mit welchem Inhalt ein Beschluss zustande gekommen ist, kommt es alleine auf das tatsächliche Geschehen an und nicht darauf, was die Niederschrift enthält.³⁶ Dieses Ergebnis ist nur auf den ersten Blick überraschend. Im Normalfall hat der Urkundenprozess Urkunden zum Gegenstand, aus denen sich ergibt, dass der Schuldner eine Zahlung verspricht, wie es zB bei einem Schuldanerkenntnis oder einem Mietvertrag der Fall ist. Das WEG-Beschlussprotokoll enthält demgegenüber keine derartigen Erklärungen der Unterzeichner. Dass das Protokoll keinen Beweis für die Beschlussfassung erbringt, ist nur sachgerecht, weil es in der Praxis oft erst im Nachhinein ausformuliert wird und nicht (genau) wiedergibt, worüber in der Versammlung abgestimmt wurde. Entgegen teilweiser vertretener Auffassung³⁷ kommt dem Protokoll keine Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit zu; es begründet deshalb auch keinen Anscheinsbeweis dafür, dass die protokollierten Beschlüsse gefasst wurden.³⁸ Ob die im Urkundenprozess zur Anspruchsbegründung vorgebrachten Tatsachen (hier: die

32 Weitere nützliche Hinweise zum Hausgeldinkasso per Mahnverfahren bei Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Auflage 2014, Rn. 1131 ff.; B. Müller in Müller, Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2011, Form. H. IV. 4.

33 Allgemein Zöller/Greger ZPO, 29. Aufl. 2012, § 253 Rn. 16 a. Für das Mietrecht BGH NZM 2013, 422; LG Frankfurt (Oder) ZMR 2013, 801. Zum WEG-Recht ausführlich Junglas ZMR 2009, 673.

34 Lehmann-Richter in Elzer/Meier/Fritsch, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2013 § 3 Rn. 141 mit Fn. 278.

35 Scheuer in Köhler, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2013, Teil 14 Rn. 480.

36 LG Hamburg ZWE 2014, 131, Rn. 75.

37 Schultzy in Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 24 Rn. 146 mwN.

38 Zutr. Bonifacio ZMR 2006, 583 (587).

Beschlussfassung) im konkreten Fall streitig sind oder nicht, spielt richtiger Ansicht nach keine Rolle.³⁹

Abgesehen davon ist der Urkundenprozess im Hausgeldinkassoverfahren praktisch entbehrlich, denn auch eine „normale“ Klage geht regelmäßig glatt durch; fast alle Einwände, die der verklagte Wohnungseigentümer vorbringen könnte, sind ihm abgeschnitten. Ob das Ergebnis einer Einzeljahresabrechnung richtig oder falsch, eine Sonderumlage erforderlich oder überflüssig ist oder die Beschlüsse angefochten wurden, all dies ist unerheblich: Auch fehlerhafte Beschlüsse begründen eine Zahlungsverpflichtung, solange sie nicht nichtig oder gerichtlich für ungültig erklärt sind (§ 23 IV 2 WEG).⁴⁰ Auch die bei Hausgeldschuldern beliebte Aufrechnung mit Gegenforderungen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten, zB wegen angeblicher Schlechtleistungen des Verwalters, steht der Titulierung nicht entgegen: Beide Einwendungen sind „generell oder zumindest weitgehend ausgeschlossen“.⁴¹

3. Die Klage auf künftige Leistung gem. §§ 257-259 ZPO

Der Titel umfasst im Normalfall die Rückstände, deren Bezahlung im Mahnbescheidsantrag oder in der Klage beantragt wurden. Wenn der Wohnungseigentümer dauerhaft zahlungsunfähig ist, bleibt er aber auch die später fällig werdenden Hausgeldraten schuldig. Deshalb ist es ratsam, in solchen Fällen Klage auf künftige Leistung wegen der erst nach Erlass des Urteils fällig werdenden Leistungen zu erheben.⁴² Die §§ 257 – 259 ZPO überschneiden sich. Bei Hausgeldrückständen liegen idR die Voraussetzungen aller drei Normen vor: „Zahlung, die nicht von einer Gegenleistung abhängt“ (§ 257 ZPO); „wiederkehrende Leistung“ (§ 258 ZPO; konkrete Besorgnis, die Leistung werde bei Fälligkeit nicht erfüllt werden (§ 259 ZPO). Die Klagebegründung kann sich deshalb ohne weiteres auf alle drei Normen stützen. Der Antrag kann, wenn die Klage bspw. im März 2015 eingereicht wird, das Hausgeld für das restliche Wirtschaftsjahr umfassen und wie folgt lauten: „Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin von April bis Dezember 2015 monatlich 220,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu bezahlen, fällig jeweils zum dritten Werktag des Monats.“ Weil und soweit der verklagte Wohnungseigentümer durch sein Verhalten Anlass zur Erhebung der Klage auf künftige Leistung gegeben hat, muss die WEG auch bei einem etwaigen sofortigen Anerkenntnis gem. § 93 ZPO nicht fürchten, die Verfahrenskosten tragen zu müssen. Allerdings ist die Vollstreckung aus einem solchen Titel wegen der künftigen Hausgeldraten erst nach dem Eintritt der jeweiligen Fälligkeit möglich (§ 751 I ZPO).

Eine empfehlenswerte Alternative zur Klage auf künftige Leistung stellt der gem. § 21 VII WEG mögliche (Dauer-) Beschluss einer Vorfälligkeitsregelung dar. Eine Vorfälligkeitsregelung ergänzt den Beschluss über den Wirtschaftsplan mit monatlicher Ratenzahlung in der Weise, dass bei Zahlungsverzug mit (üblicherweise) 2 Hausgeldraten der restliche Jahresbetrag zur sofortigen Zahlung fällig wird.⁴³ Dann erübrigt sich (zumindest bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres) eine Klage auf künftige Leistung ebenso wie ein „Nachtitulieren“.

III. Ausgewählte Probleme des gerichtlichen Verfahrens

1. Welche Informationen benötigt der Rechtsanwalt?

Der vom Verwalter mit dem Hausgeldinkasso beauftragte Rechtsanwalt benötigt einige Informationen. Dabei macht es

keinen Unterschied, ob er mit der Fertigung einer außergerichtlichen Zahlungsaufforderung oder mit dem Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids beauftragt ist. Es macht aber einen erheblichen Unterschied, ob der Verwalter zuverlässig arbeitet oder nicht. Im Prinzip umfasst das anwaltliche Inkassomandat nämlich die rechtliche Prüfung, ob die geltend gemachte Forderung begründet ist (das ist nebenbei bemerkt einer der Vorteile gegenüber der Beauftragung eines Inkassounternehmens); wie ausführlich diese Prüfung ausfallen muss, hängt von der Qualität der Vorarbeit ab. Kann der Rechtsanwalt auf die Vorarbeit des Verwalters vertrauen (ob das generell oder im Einzelfall möglich ist, ist natürlich Ansichtssache), genügt zunächst ein Auftragungsschreiben, in dem die Namen der Gemeinschaft und des Hausgeldschuldners sowie dessen Wohnungsnummer (nach Aufteilungsplan) mitgeteilt und die beanspruchten Zahlungen aufgelistet werden (Rückstände nach Wirtschaftsplan und/oder Jahresabrechnung, Mahnkosten). Mit diesen Informationen kann der Rechtsanwalt eine außergerichtliche Zahlungsaufforderung fertigen oder einen gerichtlichen Mahnbescheid beantragen.

Sollen die Forderungen aber geprüft werden oder muss im Rahmen einer Klage oder Anspruchs begründung eine ausführliche Darlegung der Forderungen nebst Beweis antritt erfolgen, benötigt der Rechtsanwalt folgende Unterlagen:⁴⁴

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug betreffend die Schuldnerwohnung. Diesen kann der Rechtsanwalt auch selber beim Grundbuchamt einholen. Die Kosten von nur 10,00 EUR⁴⁵ muss der Schuldner als notwendige Prozesskosten erstatten. Sie können beim gerichtlichen Mahnverfahren im Antrag auf Erlass des Mahnbescheids unter der Position „Auskünfte“ und auch noch im Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbescheids unter der Position „weitere Auslagen“ geltend gemacht werden. Die Investition lohnt sich grundsätzlich, denn es kommt immer wieder vor, dass die vom Verwalter geführte Eigentümerliste unvollständig oder nicht auf dem aktuellen Stand ist. Bekanntlich müssen bei einem Eigentumswechsel weder der alte, noch der neue Eigentümer, noch das Grundbuchamt dem WEG-Verwalter Mitteilung machen, so dass der Verwalter davon oftmals ohne Verschulden keine Kenntnis erlangt. Mitunter kommt es auch vor, dass in der Eigentümerliste für eine Wohnung nur ein Eigentümer aufgeführt wird, obwohl die Wohnung mehrere Eigentümer hat. Die Titulierung ist zwar auch gegen nur einen von mehreren Eigentümern möglich, weil jeder von ihnen als Gesamtschuldner haftet;⁴⁶ die Zwangsversteigerung der Wohnung ist aber nur möglich, wenn ein Titel gegen alle Eigentümer vorliegt.
- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Darin muss geprüft werden, ob es Sonderregelungen zu den Zahlungsverpflichtungen oder zu den Verwalterbefugnissen gibt.

39 Zutr. OLG Schleswig NZM 2014, 41 zur Werklohnforderung mwN. AA zB *Dötsch* NZBau 2013, 767 (Anmerkung zu OLG Schleswig) unter Hinweis auf BGHZ 62, 286.

40 BGH ZWE 2014, 265.

41 BGH ZWE 2012, 373.

42 *Scheuer* in Köhler, *Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht*, 3. Aufl. 2013, Teil 14 Rn. 486.

43 LG Köln ZWE 2014, 414, Rn. 20 mwN. Muster bei *Fritsch* in *Elzer/Meier/Fritsch*, *Wohnungseigentumsrecht*, 2. Aufl. 2013, § 2 Rn. 418 sowie bei *Greiner*, *Wohnungseigentumsrecht*, 4. Auflage 2014, Rn. 1119.

44 Hierzu auch ausführlich *Köhler* in *Köhler*, *Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht*, 3. Aufl. 2013, Teil 1 Rn. 16 ff. „Unterlagen, die vor einem Beratungsgespräch angefordert werden sollten“.

45 § 3 II GnotKG, Kostenverzeichnis Nr. 17000 VV.

46 LG Saarbrücken ZWE 2010, 416.

- Verwaltervertrag und/oder Verwaltervollmacht sowie Protokoll der Versammlung, in der die Verwalterbestellung beschlossen wurde. Der Beststellungsbeschluss wird zur Prüfung der Verwalterstellung benötigt. (Manchmal stellt man dabei zB fest, dass das Auslaufen der Bestellungszeit übersehen wurde). Aus dem Verwaltervertrag ergibt sich idR die Befugnis des Verwalters zur Rechtsanwaltsbeauftragung (s.o. Ziff. I 4). Außerdem sehen die meisten Verwalterverträge eine Sondervergütung für den mit dem Hausgeldinkasso verbundenen Zusatzaufwand des Verwalters vor, die als materieller Schaden neben der Hausgeldforderung geltend gemacht wird.
- (Einzel-)Jahresabrechnung und/oder (Einzel-)Wirtschaftsplan, aus denen sich die geltend gemachten Zahlungsansprüche ergeben.
- Protokoll der Eigentümerversammlung, in welcher die Jahresabrechnung und/oder der Wirtschaftsplan beschlossen wurden
- Nicht erforderlich ist hingegen eine Eigentümerliste. Auftraggeber des Rechtsanwalts und Gläubiger der Hausgeldforderung ist (nur) die Gemeinschaft (s.o. Ziff. I 1). Wer (abgesehen vom Beklagten) zum Kreis der Eigentümer gehört und wie viele Eigentümer es gibt, ist unerheblich.

2. Obligatorische mündliche Verhandlung

Wenn der Hausgeldschuldner gegen einen Mahn- oder Vollstreckungsbescheid Widerspruch/Einspruch einlegt und/oder nach Erhalt einer Klage bzw. Anspruchs begründung gegenüber dem Amtsgericht die Verteidigungsbereitschaft anzeigt, kommt es unausweichlich zu einer mündlichen Verhandlung. Der juristische Laie ist mitunter erstaunt darüber, dass das Gericht auch in eindeutigen Fällen (zu denen Hausgeldforderungen meistens gehören) den Beklagten nicht etwa im schriftlichen Verfahren verurteilen kann. Es hat aber einen rechtsstaatlich gut begründeten Sinn, dass über einen Rechtsstreit grundsätzlich nur nach öffentlicher und mündlicher Verhandlung (§§ 128 I, 272 ZPO) entschieden wird.

Der eigentlichen „streitigen“ Verhandlung (§ 279 ZPO) ist gem. § 278 II ZPO eine sog. „Güteverhandlung“ vorzuschalten; erst wenn diese scheitert, soll in die streitige Verhandlung eingetreten werden. Die Unterschiede zwischen Güteverhandlung und streitiger Verhandlung spielen praktisch aber keine Rolle. Außerdem kann das Gericht von der Güteverhandlung absehen, wenn diese erkennbar aussichtslos ist, was beim Hausgeldinkasso der Fall ist (dazu noch unten Ziff. 3).

Wird eine mündliche Verhandlung anberaumt, steht der Verwalter vor der Frage, ob er an dieser teilnehmen soll oder gar muss. Regelmäßig wird das Gericht sein persönliches Erscheinen anordnen. Wenn der Verwalter eine juristische Person ist (zB eine Verwaltungs-GmbH), kann er zwar nicht „persönlich“ erscheinen; die Anordnung des persönlichen Erscheinens soll dann aber ohne weiteres so zu verstehen sein, dass der gesetzliche Vertreter gemeint ist.⁴⁷ Das persönliche Erscheinen der Partei - bzw. (wenn die Partei ein Verband ist) der zur Vertretung der Partei berechtigten Person - soll gem. §§ 278 III, 141 I 1 ZPO angeordnet werden, „wenn dies zur Aufklärung des Sachverhalts geboten erscheint“. Das ist beim Hausgeldinkasso praktisch nie der Fall: Der Sachverhalt ist idR überschaubar und unstrittig und bedarf keiner weiteren Aufklärung; es kommt nur auf die rechtliche Bewertung der Beschlüsse an. Allenfalls kann es einmal darauf ankommen, ob nach Klageeinreichung, zB kurz vor dem Verhandlungstermin, noch Zahlungen auf die eingeklagte Forderung erfolgten, was von Beklagten mitunter überraschend vorgebracht wird. Für diese Information muss der Verwalter

aber nicht persönlich vor Gericht anwesend sein, sondern kann (und sollte) vom Rechtsanwalt hierzu vor dem Termin befragt worden sein. Das persönliche Erscheinen des WEG-Verwalters ist deshalb regelmäßig nicht erforderlich. Erfahrungsgemäß wird es meistens trotzdem - gewissermaßen routinemäßig, um nicht zu sagen aus Gedankenlosigkeit - angeordnet. Der Verwalter kann trotz Anordnung des persönlichen Erscheinens der Verhandlung fernbleiben, wenn er „einen Vertreter entsendet, der zur Aufklärung des Tatbestandes in der Lage und zur Abgabe der gebotenen Erklärungen, insbesondere zu einem Vergleichsabschluss, ermächtigt ist“ (§ 141 III 2 ZPO). Ob der Rechtsanwalt sich entsprechend bevollmächtigen lassen möchte, ist „Geschmacksache“; nach hier vertretener Auffassung ist davon prinzipiell abzuraten.⁴⁸ Wenn der Verwalter der Anordnung des persönlichen Erscheinens keine Folge leistet und auch keinen Vertreter iSv 141 III 2 ZPO entsendet, hat das grundsätzlich keine Folgen. Denn der „Zweck des § 141 Abs 3 ZPO ist es nicht, eine vermeintliche Missachtung des Gesetzes oder des Gerichts durch die nicht erschienene Partei zu ahnden. Ordnungsgeld kann daher nur festgesetzt werden, wenn das unentschuldigete Ausbleiben der Partei die Sachaufklärung erschwert und dadurch der Prozess verzögert wird“,⁴⁹ was aus den vor erwähnten Gründen eher die Ausnahme als die Regel ist.

Ob der Verwalter gegenüber seinem Auftraggeber und Vertragspartner, der Gemeinschaft, zur Teilnahme an der mündlichen Verhandlung verpflichtet ist, ist eine andere Frage. Sofern der Verwaltervertrag dazu (wie meistens) nichts aussagt, dürfte eine entsprechende ungeschriebene Nebenpflicht aus dem Verwaltervertrag nur dann zu bejahen sein, wenn die Teilnahme nützlich ist und geboten erscheint. Das ist, wie gesagt, grundsätzlich nicht der Fall. Letztendlich ist es wieder einmal vor allem eine „Stilfrage“, ob der Verwalter (bzw. der jeweilige Objektsachbearbeiter) sich die Zeit für eine Teilnahme an der mündlichen Verhandlung nimmt.

3. Beendigung durch Vergleich

Das Gericht soll in jeder Lage des Verfahrens auf eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits bedacht sein (§ 278 ZPO). Beim Hausgeldinkasso kommt eine gütliche Einigung aber prinzipiell nicht oder allenfalls in Gestalt einer Ratenzahlungsvereinbarung in Betracht. Ein Vergleich, bei dem die Gemeinschaft auf die Bezahlung der Hausgeldansprüche und Rechtsverfolgungskosten auch nur teilweise verzichten würde, entspräche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Wenn die Titulierung auch nur teilweise ohne Erfolg bleibt, muss ein Fehler des Verwalters und/oder des beauftragten Rechtsanwalts vorliegen; und ein solcher Fehler sollte nicht im Vergleichswege vertuscht, sondern im Regresswege von den Verantwortlichen wiedergutmacht werden. Soll entgegen der vorstehenden Empfehlung ein Vergleich geschlossen werden, kann der Rechtsanwalt das aufgrund der ihm erteilten Prozessvollmacht zwar ohne vorherigen Beschluss der Gemeinschaft wirksam tun.⁵⁰ Ihm ist aber nicht zu einem Vergleichsabschluss ohne Widerrufsrecht bzw. ohne vorherige Zustimmung der Gemeinschaft zu raten, denn er würde damit gegen seine Pflichten aus dem Mandatsvertrag verstoßen. Falls die Gemeinschaft vor Gericht nicht durch einen Rechtsanwalt,

47 Zöller/Greger ZPO, 29. Aufl. 2012, § 141 Rn. 2; LArbG Berlin-Brandenburg Beschl. v. 3.3.2014 - 21 Ta 102/14, Rn. 28 (insoweit vom BAG nicht beanstandet).

48 Auf die damit verbundenen Risiken weist Zöller/Greger ZPO, 29. Aufl. 2012, § 141 Rn. 17 hin.

49 BAG NZA 2014, 1421.

50 Ausführlich Dötsch, Der Vergleich in WEG-Sachen, NZM 2013, 625; Greiner demnächst in Beck'scher OnlineGroßkommentar BGB und Nebengesetze, § 27 WEG Rn. 57 ff.

sondern durch den Verwalter vertreten sein sollte, gilt das Gleiche; es läge ein Verstoß gegen die aus dem Verwaltervertrag resultierenden Pflichten vor. Es ist nämlich die „Partei“, vorliegend also die WEG, die alleine darüber entscheiden darf, ob auf Ansprüche verzichtet und ein Vergleich geschlossen wird oder nicht. Der richtige Weg besteht also darin, den Vergleich widerruflich abzuschließen und innerhalb der Widerrufsfrist auf einer außerordentlich einzuberufenden WEG-Versammlung per Beschluss die Entscheidung der Gemeinschaft einzuholen.

4. Finanzierung und Abrechnung der Prozesskosten

Nach dem Urteil des BGH vom 4.4.2014 handelt es sich bei den Kosten eines gerichtlichen Hausgeldinkassoverfahrens um Verwaltungskosten im Sinne von § 16 II WEG.⁵¹ Daraus ergibt sich, dass der Verwalter die Prozesskosten (Kosten des von der WEG beauftragten Rechtsanwalt und Gerichtsgebühren) ohne Weiteres aus dem Gemeinschaftsvermögen finanzieren darf. Die damit verbundenen Ausgaben sind unabhängig vom Ausgang des Prozesses und der gerichtlichen Kostenentscheidung in der Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen (bzw. einem etwaigen in der Gemeinschaftsordnung niedergelegten abweichenden allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel) umzulegen. Für die Kosten eventueller vorprozessualer Maßnahmen (anwaltliche Zahlungsaufforderung) kann nichts anderes gelten. Wenngleich die BGH-Entscheidung auf überwiegende Zustimmung stößt⁵² und ohnehin für die Praxis maßgeblich ist, soll doch erwähnt werden, dass sie nach hier vertretenen Auffassung nicht mit § 16 VIII WEG zu vereinbaren ist. Dass wegen der Prozessführung durch den Verband rein formal nicht die Eigentümer untereinander streiten, macht vor dem Hintergrund des dem § 16 VIII WEG zugrunde liegenden Rechtsgedankens keinen Unterschied: Ein Eigentümer soll nicht gezwungen sein, die Kosten des gegen ihn geführten Prozesses mit zu finanzieren. Wenn man aber schon - dem BGH folgend - das Hausgeldinkassoverfahren als Rechtsstreit mit einem Dritten begreift, an dessen Kosten sich alle Miteigentümer (inklusive des Beklagten) beteiligen müssen, muss das für alle Kosten des Rechtsstreits und mithin auch für einen etwaigen Kostenersatzanspruch des Beklagten gelten. Es kann ja vorkommen, dass die Hausgeldklage ganz oder überwiegend abgewiesen wird und die klagende WEG dem beklagten Miteigentümer deshalb nach § 91 ZPO die ihm entstandenen Prozesskosten (Rechtsanwaltskosten) zumindest teilweise erstatten muss. Diese Ausgabe soll in der Jahresabrechnung nach teilweise vertretenen Auffassung nicht gem. § 16 Abs. 2 WEG auf alle

Miteigentümer verteilt werden, sondern in Anwendung des § 16 VIII WEG nur auf die auf Klägerseite stehenden Miteigentümer.⁵³ Das ist inkonsequent.

IV. Zusammenfassung/Thesen:

- Nach hM hat der Verwalter gem. § 27 I Nr. 4 WEG die umfassende Pflicht, sich um die Realisierung der Beitragsforderungen der Gemeinschaft zu kümmern. Wortlaut und Systematik des Gesetzes lassen eine solche Erweiterung der Verwalterpflichten aber nicht zu. Die Norm ist vielmehr ohne praktischen Anwendungsbereich, da eine Anforderung von „Lasten und Kostenbeiträgen“ weder für das Entstehen der Zahlungspflicht, noch (im Normalfall) für den Verzugsbeginn erforderlich ist und jegliche weiteren (rechtlichen) Schritte eine vorherige Beschlussfassung der Gemeinschaft voraussetzen. Ohne Anwendungsbereich ist auch die Anforderung von „Tilgungsbeträgen und Hypothekenzinsen“, weil es solche Ansprüche der Gemeinschaft nicht gibt. Die Norm ist zudem unvollständig, da sie nicht alle Zahlungsansprüche der Gemeinschaft gegen ihre Mitglieder erfasst.
- Wenn der Verwalter zur Anmahnung offener Beitragsforderungen verpflichtet und zur Einleitung rechtlicher Schritte berechtigt sein soll, ist eine entsprechende Beschlussfassung erforderlich und möglich. Die Erweiterung der Pflichten und Befugnisse des Verwalters kann sowohl im Verwaltervertrag als auch per Dauerbeschluss gem. § 27 III Nr. 7 WEG erfolgen.
- Weder das Rechtsdienstleistungsgesetz, noch § 79 ZPO stehen der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Hausgeldforderungen durch den Verwalter entgegen.
- Hausgeldforderungen können nicht im Urkundenprozess geltend gemacht werden, weil die für die Forderung konstitutive Beschlussfassung nicht urkundlich bewiesen werden kann, insbesondere nicht durch das Versammlungsprotokoll.
- Ein Vergleichsabschluss in Hausgeldinkassoverfahren entspricht grundsätzlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Gemeinschaft ihre Ansprüche betreiben und nicht (auch nicht teilweise) darauf verzichten soll. ■

51 BGH ZWE 2014, 261 Rn. 15.

52 Becker ZWE 2014, 265; Elzer IMR 2014, 291.

53 Becker ZWE 2014, 265; Mengwasser ZHR 2014, 731 (732).

RiOLG Wolfgang Dötsch*

Durchsetzung von Hausgeldansprüchen – Zwangsvollstreckung

Ist ein Hausgeldtitel gegen den säumigen Wohnungseigentümer erstritten, zahlt dieser aber weiterhin nicht, muss der Verband im Interesse der eigenen Solvenz Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einleiten. Der Beitrag untersucht – in Ergänzung zu Jacoby (ZWE 2015, 149) – (nur) die Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung ins bewegliche Vermögen und kommt zu einem eher ernüchternden Befund.

I. Einleitung

Dass nach der unverzüglich herbeizuführenden Titulierung von Hausgeldschulden¹ auf der zweiten Stufe ebenso unver-

züglich auch Maßnahmen der Zwangsvollstreckung einzuleiten sind, wenn der Schuldner (weiterhin) nicht zahlt, ist gesetzt. Verzögerungen können zur Haftung führen.² Im Schrifttum wird herausgestellt, dass der illiquide Schuldner

* Der Autor ist Richter am Oberlandesgericht Köln. Bei dem Beitrag handelt es sich um die überarbeitete Fassung des anlässlich des 40. Fachgesprächs des ESWiD am 22.10.2014 gehaltenen Vortrages des Autors.

1 Siehe dazu den Beitrag von Greiner ZWE 2015, 149.

2 Statt aller Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2014, Rn. 1584, 1586 und für die Nichtvollstreckung aus einem Vollstreckungsbescheid OLG Hamburg, OLGZ 1993, 431.