

WEG

Mausgeier zahlen, während andere nicht zahlen: Was zahlende Eigentümer 2026 dürfen, müssen und einfordern können

Wer zahlt, während Miteigentümer Beiträge schuldig bleiben, trägt die Liquiditätslast – aber auch erhebliche Rechte. Was § 28 WEG, das BGH-Urteil vom 14.11.2025 und das Modell der Sonderumlage für die zahlende Mehrheit konkret bedeuten.

Inhalt

- 01 Sie zahlen pünktlich. Andere nicht. Und Ihre Heizung droht abgestellt zu werden.

- 02 Warum Sie nicht einfach aufhören können zu zahlen

- 03 Die Sonderumlage: Vorleistung mit Rückerstattungsanspruch

- 04 Welche Hebel Sie als zahlender Eigentümer aktiv nutzen können

- 05 Wofür Sie genau hinschauen müssen

- 06 Was Sie konkret tun, wenn die ETV ansteht

- 07 Die Rolle des Beirats – Ihr natürlicher Verbündeter

- 08 Was Sie nicht erwarten sollten

- 09 Die anderen Perspektiven dieser Geschichte

- 10 Ihre WEG steckt in einer ähnlichen Lage?

Sie zahlen pünktlich. Andere nicht. Und Ihre Heizung droht abgestellt zu werden.

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Eine WEG mit 18 Einheiten in einem Mittelklasse-Bestandsbau aus den 1990er Jahren. Sie überweisen das Hausgeld jeden Monat zum dritten Werktag, pünktlich, vollständig, seit dem Einzug 2014. In der letzten Eigentümerversammlung erfahren Sie nebenbei, dass sechs der achtzehn Einheiten seit Jahren nicht oder nur teilweise zahlen, dass die Liquidität der Gemeinschaft am Limit ist, und dass die Stadtwerke wegen ausstehender Heizkostenrechnungen eine Versorgungssperre für das gesamte Haus angedroht haben. Eine Sonderumlage über 4.200 Euro pro Wohneinheit steht zur Abstimmung – Sie, die immer gezahlt haben, sollen jetzt auch noch für die Schulden der anderen einspringen.

Dieser Beitrag richtet sich an die zahlende Mehrheit in einer WEG, deren Liquidität durch jahrelange Zahlungsausfälle Dritter und untätige Verwaltung erodiert ist. Er zeigt, was Sie nach der Rechtslage Mitte 2026 tun können, was Sie nicht dürfen, und wie sich die Sonderumlage als zwar schmerzhaft, aber rechtlich saubere Liquiditätsspritze in einen späteren Rückerstattungsanspruch übersetzen lässt.

Warum Sie nicht einfach aufhören können zu zahlen

Die naheliegende Reaktion der zahlenden Eigentümer ist Empörung – und der Wunsch, die eigenen Zahlungen ebenfalls zurückzuhalten, bis die Verwaltung handelt oder die säumigen Miteigentümer ihre Schulden ausgleichen. Genau dieser Schritt ist nach geltender Rechtslage ausgeschlossen.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 14. November 2025 die bereits gefestigte Linie bestätigt, dass gegenüber Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft kein Zurückbehaltungsrecht besteht. Die Begründung ist konsistent: Die Liquidität der Gemeinschaft ist ein so überragendes Schutzgut, dass individuelle Streitigkeiten – fehlerhafte Jahresabrechnung, vermeintlich überhöhter Wirtschaftsplan, Instandhaltungsstau, Schadensersatzforderungen gegen die Gemeinschaft – den monatlichen Zufluss nicht blockieren dürfen. Die Hausgeld-Sollstellung wird durch einen wirksamen Beschluss zum Wirtschaftsplan nach § 28 WEG fällig und ist von jedem Eigentümer zu erbringen, gleichgültig ob er den Plan inhaltlich für korrekt hält oder nicht.

Die einzige Ausnahme: Sind Gegenforderungen gegen die Gemeinschaft rechtskräftig festgestellt oder unbestritten, kann gegen einzelne Hausgeld-Sollstellungen aufgerechnet werden. Eine eigenmächtige Kürzung der laufenden Beiträge ist auch dann nicht zulässig.

Wer trotzdem die Zahlung einstellt, verliert nicht nur den moralischen Hebel gegenüber den anderen Säumigen, sondern wird selbst Teil des Problems – einschließlich Verzugszinsen ab dem vierten Werktag, Mahngebühren und gegebenenfalls Mahnbescheid. Wie das Mahnwesen im Detail abläuft, beschreibt der Beitrag zum 3-stufigen Mahnwesen mit Verzugszinsen nach § 288 BGB.

Die Sonderumlage: Vorleistung mit Rückerstattungsanspruch

Wenn die Liquidität der Gemeinschaft erschöpft ist und Verbindlichkeiten gegenüber Versorgern, Versicherern oder Handwerkern nicht mehr bedient werden können, ist die Sonderumlage das übliche Instrument zur kurzfristigen Liquiditätssicherung. Sie ist ein Beschlussgegenstand der Eigentümerversammlung und bedarf der einfachen Mehrheit.

Für Sie als zahlenden Eigentümer ist die Sonderumlage doppelt unangenehm. Erstens, weil Sie eine zusätzliche Belastung tragen müssen, obwohl Sie bereits Ihren laufenden Beitrag zahlen. Zweitens, weil ein Teil der erhobenen Sonderumlage rechnerisch dazu dient, die Ausfälle der säumigen Miteigentümer zu kompensieren. Der Verwalter darf – und sollte – bei der Kalkulation einen Sicherheitszuschlag für absehbare Ausfälle einplanen, sonst reicht das tatsächlich eingehende Volumen nicht, um die akute Liquiditätslücke zu schließen.

Wichtig ist dabei eines: Sie treten faktisch in Vorleistung, nicht in Endhaftung. Die Sonderumlage ist mit einem Rückerstattungsanspruch verbunden, sobald die Rückstände der säumigen Eigentümer erfolgreich beigetrieben sind. Voraussetzung dafür ist, dass die Beitreibung tatsächlich stattfindet – und genau hier liegt der Hebel der zahlenden Mehrheit: Sie kann und sollte die Sonderumlage an konkrete Beitreibungsbeschlüsse koppeln und im Beschlusstext eine eindeutige Zweckbindung aufnehmen.

Ein wirksamer Beschluss über eine Sonderumlage muss die Gesamtsumme, den Verteilungsschlüssel (in der Regel Miteigentumsanteile), die konkrete Belastung pro Einheit und die Fälligkeit präzise benennen. Unbestimmte Beschlüsse sind anfechtbar – und eine erfolgreiche Anfechtung verzögert die dringend benötigte Liquidität um Monate.

Welche Hebel Sie als zahlender Eigentümer aktiv nutzen können

Die zahlende Mehrheit in einer Eigentümerversammlung verfügt über alle wesentlichen Instrumente, um die Situation zu drehen. Das beginnt bei der Tagesordnung: Wer Anträge zu Verwalterabberufung, Liquiditätsbericht, Sonderumlage oder Beauftragung eines Fach-

anwalts auf die Tagesordnung setzen lassen möchte, kann das über den Beirat oder direkt über das Antragsrecht zur Eigentümerversammlung tun. Wie eine ETV strukturell vorbereitet wird, beleuchtet der Beitrag zur digitalen Eigentümerversammlung mit Tagesordnung und Beschlussfassung.

Die wesentlichen Beschlüsse, die Sie inhaltlich vorbereiten und einfordern sollten:

- **Liquiditätsbericht und Rückstandsliste:** Die Verwaltung legt offen, welche Einheiten welche Beträge seit wann schulden, welche Mahnstufen erreicht wurden und ob für Forderungen aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 verjährungshemmende Maßnahmen ergriffen wurden. Hausgeldansprüche verjähren regelmäßig in drei Jahren (§ 195 BGB), die Frist beginnt mit Ende des Jahres, in dem der Anspruch fällig wurde.
- **Beitreibungsmandat an die Verwaltung:** Konkreter Beschluss, dass für jede überfällige Forderung Mahnbescheid zu beantragen ist, und ab welcher Rückstandshöhe die Zwangsvollstreckung oder das Entziehungsverfahren nach § 17 WEG einzuleiten ist.
- **Sonderumlage zur Liquiditätssicherung:** Mit Zweckbindung („Begleichung offener Verbindlichkeiten gegenüber Stadtwerken, Versicherer X, Handwerker Y“) und mit klarer Regelung, dass eingehende Rückstandszahlungen quotal an die Sonderumlage-Zahler erstattet werden.
- **Wenn das Vertrauensverhältnis zerstört ist: Verwalterabberufung.** Nach der WEG-Reform 2020 ist die Abberufung jederzeit mit einfacher Mehrheit möglich. Wenn die Untätigkeit bei der Beitreibung über Jahre dokumentiert ist, kommt zusätzlich die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund in Betracht – sonst läuft das Verwalterhonorar nach Abberufung noch sechs Monate weiter.

Wofür Sie genau hinschauen müssen

Drei Punkte werden in der Praxis oft übersehen und kosten am Ende die zahlende Mehrheit Geld:

Erstens – keine Entlastung des Verwalters. Wenn die Beitreibung über Jahre ausgeblieben ist, darf der Verwalter für die betreffenden Wirtschaftsjahre keinesfalls entlastet werden. Eine erteilte Entlastung wirkt wie ein negatives Schuldanerkenntnis und schließt spätere Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen die Verwaltung wegen verjährter Forderungen weitgehend aus. Wer als zahlender Eigentümer in der ETV unkritisch die Hand für die Entlastung hebt, verzichtet auf einen erheblichen Teil der späteren Regressmöglichkeit.

Zweitens – Verkauf einer säumigen Einheit. Verkauft ein säumiger Miteigentümer seine Wohnung, gehen die bis dahin aufgelaufenen Hausgeldrückstände grundsätzlich nicht auf den Erwerber über. Die Gemeinschaft muss schnell handeln, solange der säumige Schuldner noch im Grundbuch steht. Sieht die Gemeinschaftsordnung eine Veräußerungszustim-

mung des Verwalters nach § 12 WEG vor, darf diese bei erheblichen Rückständen verweigert werden – eine Genehmigung ohne Ausgleich der Rückstände wäre eine weitere Pflichtverletzung der Verwaltung. Anders bei Sonderumlagen, die erst nach dem Eigentumswechsel fällig gestellt werden: Diese trifft den Erwerber.

Drittens – Rangstellung in der Zwangsversteigerung. Hausgeldforderungen genießen in der Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung ein gesetzliches Vorrecht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG. In der Rangklasse 2 stehen Hausgeldrückstände der laufenden und der zwei vorausgegangenen Jahre vor den Grundpfandrechten der finanzierenden Bank – bis zu einer Höhe von fünf Prozent des Verkehrswerts. Für die Gemeinschaft ist das ein realistischer Beitreibungsweg, der bei stark säumigen Eigentümern oft die einzige aussichtsreiche Option ist.

Was Sie konkret tun, wenn die ETV ansteht

Wenn Sie als zahlender Eigentümer in eine ETV gehen, in der das Thema Rückstände und Sonderumlage aufgerufen wird, ist die folgende Vorbereitung sinnvoll:

1. **Belegeinsicht im Vorfeld.** Sie haben ein gesetzliches Einsichtsrecht in die Belege zur Jahresabrechnung. Nutzen Sie es, prüfen Sie die Rückstandsliste und die dokumentierten Mahnungen.
2. **Schriftlicher Antrag zur Tagesordnung.** Wenn Beitreibungsmandat oder Verwalterabberufung nicht auf der Tagesordnung stehen, fordern Sie die Aufnahme rechtzeitig vor der Versammlung ein.
3. **Stimmrechtsblock organisieren.** Sprechen Sie mit anderen zahlenden Eigentümern. Bei wichtigen Beschlüssen (Sonderumlage, Verwalterabberufung) zählt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen – Enthaltungen helfen den Säumigen.
4. **Protokollkontrolle.** Prüfen Sie das Versammlungsprotokoll innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung. Fehlerhafte Beschlüsse sind nur über die Anfechtungsklage zu korrigieren – nach Fristablauf bleiben sie wirksam.

Die Rolle des Beirats – Ihr natürlicher Verbündeter

Der Verwaltungsbeirat ist nach § 29 Abs. 2 WEG das Überwachungsorgan der Gemeinschaft. Er prüft die Jahresabrechnung, fordert Belege ein und sollte die Verwaltung schriftlich abmahnen, wenn Beitreibungsmaßnahmen ausbleiben. Wenn Sie selbst nicht im Beirat sitzen, ist der Beirat Ihr erster Ansprechpartner für die Forderung nach Transparenz. Welche Pflichten der Beirat dabei hat und welches Eskalationsschema sich bewährt, beschreibt der Beitrag aus Beiratsperspektive zur Überwachung von Rückständen.

Ein gut funktionierender Beirat bereitet Ihnen die Beschlussvorlagen vor, die Sie in der Versammlung tatsächlich brauchen – Liquiditätsbericht, Sonderumlage mit Zweckbindung, Beitreibungsmandat, gegebenenfalls Verwalterabberufung. Versteht der Beirat seine Rolle nicht oder beteiligt er sich an der Verschleierung, sollte die ETV auch einen Beiratswechsel beschließen.

Was Sie nicht erwarten sollten

Die rechtliche Position der zahlenden Mehrheit ist 2026 stark – die Durchsetzung in der Praxis bleibt zäh. Selbst nach erwirktem Vollstreckungsbescheid kann es bei säumigen Eigentümern Monate bis Jahre dauern, bis Geld tatsächlich fließt. Bei drohender Privatinsolvenz des Schuldners ist die Quote für die Gemeinschaft oft niedrig. Die Zwangsversteigerung der säumigen Einheit ist der wirksamste, aber langsamste Weg.

Realistisch ist daher: Die Sonderumlage ist nicht refinanzierbar in dem Sinne, dass jeder eingelegte Euro irgendwann zurückkommt. Sie ist eine notwendige Krisenintervention, die das Gemeinschaftsvermögen – und damit den Wert Ihrer Wohnung – stabilisiert. Ohne diese Intervention drohen Versorgungssperren, Rangrückstände bei der Bank, gestoppte Sanierungen nach GEG und letztlich Verkehrswertverlust. Die Frage ist nicht „zahle ich Geld, das ich nie wiedersehe“, sondern „verteidige ich den Wert meiner Immobilie“.

Die anderen Perspektiven dieser Geschichte

Diese Situation hat vier Seiten. Wir haben sie in vier Artikeln aus den jeweiligen Blickwinkeln aufgearbeitet:

- Der säumige Eigentümer und die Konsequenzen jahrelanger Nichtzahlung – was Versorgungssperre, Zwangsversteigerung und § 17 WEG konkret bedeuten.
- Der Verwalter und die Beitreibungspflicht nach § 27 WEG – warum Untätigkeit zur persönlichen Haftung führt.
- Der Beirat als Überwachungsorgan mit Musterabmahnung – die operative Umsetzung des Sanierungsfahrplans.

Ihre WEG steckt in einer ähnlichen Lage?

Wenn Ihre Eigentümergeinschaft seit Jahren mit Hausgeldrückständen und einer untätigen Verwaltung kämpft, lohnt der nüchterne Blick auf die Zahlen, bevor die nächste ETV einberufen wird. Wir unterstützen Beiräte und zahlende Eigentümer mit einer transpa-

renten Aufbereitung des Liquiditäts- und Rückstandsstatus auf Basis Ihrer realen Buchhaltungsdaten. Schreiben Sie an kontakt@immogenio.de – wir bereiten Ihnen den Sachstand für die nächste Versammlung in einer Form auf, die Beschlüsse trägt.