

WEG

Und jetzt: Was saumigen Eigentümern 2026 rechtlich droht: Mahnbescheid, Versorgungssperre, Entziehung nach § 17 WEG

Wer das Hausgeld nicht zahlt, riskiert 2026 mehr als nur Mahngebühren: Verzugszinsen, Mahnbescheid, Versorgungssperre, Entziehungsklage nach § 17 WEG und Zwangsversteigerung mit Vorrecht der Gemeinschaft. Ein nüchterner Überblick über die rechtlichen Eskalationsstufen.

Inhalt

- 01 „Ich zahle erst, wenn die Verwaltung endlich saniert“

- 02 Warum kein Zurückbehaltungsrecht hilft

- 03 Die Eskalationsstufen – was wirklich passiert

- 04 Die Versorgungssperre – die unterschätzte Maßnahme

- 05 Die Entziehungsklage nach § 17 WEG – die schärfste Waffe

- 06 Der Verkauf – ein realistischer Notausgang

- 07 Die Verjährungsfalle – selten zu Gunsten des Schuldners

- 08 Was tatsächlich hilft – der konstruktive Weg

- 09 Die anderen Perspektiven dieser Geschichte

- 10 Hinweis in eigener Sache

„Ich zahle erst, wenn die Verwaltung endlich saniert“

Wer in einer Eigentümergemeinschaft die Hausgeldzahlung einstellt, hat dafür meist Gründe, die er für gut hält. Die Liste ist überschaubar und in der Praxis immer wieder dieselbe: fehlerhafte Jahresabrechnungen, jahrelang unerledigter Instandhaltungsstau, eine als unfair empfundene Sonderumlage, Streit mit der Verwaltung, vermeintliche Gegenansprüche gegen die Gemeinschaft, und manchmal schlicht Liquiditätsdruck nach einer Immobilieninvestition, die teurer geworden ist als geplant.

Was diese Situationen verbindet, ist die irriige Annahme, dass die Einstellung der Zahlung ein wirksames Druckmittel sei. Nach der Rechtslage Mitte 2026 ist sie das in keiner der genannten Konstellationen. Im Gegenteil: Der säumige Eigentümer setzt eine Eskalationsmaschinerie in Gang, die mit Verzugszinsen ab dem vierten Werktag beginnt und im schlechtesten Fall mit der Zwangsversteigerung der eigenen Wohnung endet. Dieser Beitrag beschreibt nüchtern, was Eigentümern droht, die ihre Hausgeldverpflichtung nicht erfüllen – und wo die letzten Auswege liegen.

Warum kein Zurückbehaltungsrecht hilft

Die populärste Begründung für die Zahlungsverweigerung lautet: „Die Jahresabrechnung ist falsch“ oder „Die Verwaltung tut nichts, also zahle ich auch nichts“. Beides ist rechtlich entkräftet.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 14. November 2025 die seit langem gefestigte Linie bekräftigt, dass gegenüber Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft kein Zurückbehaltungsrecht besteht. Die Liquidität der Gemeinschaft ist nach Auffassung des BGH ein so überragendes Schutzgut, dass keine individuelle Streitigkeit den monatlichen Beitragsfluss blockieren darf. Selbst rechtskräftig festgestellte Gegenansprüche berechtigen nur zur Aufrechnung – nicht zur eigenmächtigen Kürzung der laufenden Beiträge.

Hausgeld-Sollstellungen werden durch einen wirksamen Beschluss zum Wirtschaftsplan nach § 28 WEG begründet und sind kalendermäßig fällig – in der Regel zum dritten Werktag des Monats. Ab dem vierten Werktag besteht Verzug ohne weitere Mahnung, und die Verzugszinsen laufen automatisch. Wie genau der Wirtschaftsplan in monatliche Sollstellungen überführt wird, beschreibt der Beitrag zum Wirtschaftsplan und der Hausgeld-Sollstellung nach § 28 WEG.

Wer trotz wirksamer Sollstellung nicht zahlt und sich darauf beruft, die Abrechnung sei fehlerhaft, hat in der Sache zwei Probleme: Erstens läuft die Verzugsuhr ab dem vierten Werktag, ohne dass es auf die Berechtigung der Einwände ankommt. Zweitens ist der einzige rechtmäßige Weg gegen Beschlüsse die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung. Wer diese Frist versäumt, kann sich auch später nicht mehr auf die Fehlerhaftigkeit berufen.

Die Eskalationsstufen – was wirklich passiert

Die Beitreibung folgt einem klaren Stufenmodell, das die Verwaltung im Namen der Gemeinschaft umsetzt. Wer die einzelnen Stufen verstanden hat, weiß, wann der Punkt erreicht ist, an dem ein Vergleich noch möglich ist – und wann nicht mehr.

Stufe 1 – Zahlungserinnerung. Etwa sieben Tage nach Fälligkeit, ohne Mahngebühr, mit Hinweis auf den eingetretenen Verzug. Verzugszinsen werden bereits ausgewiesen. Wer hier reagiert, kommt mit minimalen Kosten davon.

Stufe 2 – Erste echte Mahnung. Etwa 14 Tage später, mit Mahngebühr von rund fünf Euro, klarerer Sprache und Hinweis auf das mögliche Einschalten eines Rechtsanwalts.

Stufe 3 – Letzte Mahnung mit Klageandrohung. Etwa weitere 14 Tage später, Mahngebühr von rund zehn Euro, kurze Frist, konkrete Ankündigung des gerichtlichen Mahnverfahrens nach § 688 ZPO.

Mahnbescheid und Vollstreckungsbescheid. Nach Ablauf der Stufe-3-Frist beantragt die Verwaltung den Mahnbescheid beim zentralen Mahngericht. Wenn der Schuldner nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, folgt der Vollstreckungsbescheid – ein vollstreckbarer Titel mit dreißigjähriger Verjährungsfrist (§ 197 Abs. 1 Nr. 3 BGB).

Bis hierhin ist alles noch reparabel. Wer mit der Verwaltung eine Ratenzahlung vereinbart, kann die Eskalation stoppen. Die Details dieses dreistufigen Mahnwesens und der tagesebenen Verzugszinsberechnung nach § 288 BGB beschreibt der Beitrag zum [3-stufigen Mahnwesen mit Verzugszinsen](#).

Ab dem Vollstreckungsbescheid jedoch ändert sich die Lage qualitativ. Die Gemeinschaft kann die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen, in Forderungen (Lohn, Konto) oder in das Wohnungseigentum selbst betreiben. Spätestens hier wird die Sache teuer und öffentlich.

Die Versorgungssperre – die unterschätzte Maßnahme

Eine in der Praxis oft unterschätzte Eskalation ist die Versorgungssperre. Bei erheblichen Rückständen – die Rechtsprechung verlangt typischerweise mindestens sechs Monatsbeiträge – kann die Eigentümergemeinschaft beschließen, dem säumigen Eigentümer die Versorgung mit Heizung, Warmwasser oder Wasser zu entziehen.

Voraussetzungen sind ein wirksamer Beschluss der Eigentümerversammlung, eine Vorankündigung mit angemessener Frist, und die Verhältnismäßigkeit. Verhältnismäßig ist die Sperre, wenn sie nicht zu einer unverhältnismäßigen Schädigung der Bausubstanz führt. In den Wintermonaten ist die Heizungssperre rechtlich riskant, weil Frostschäden drohen. In den übrigen Monaten und bei Warmwasser- oder Stromsperren ist die Maßnahme deutlich häufiger durchsetzbar.

Wichtig ist die Wirkung gegenüber dem Mieter, falls die säumige Eigentumswohnung vermietet ist: Der Mieter ist nicht Schuldner der Gemeinschaft und hat eigene Rechte aus dem Mietvertrag. Die Gemeinschaft ist gut beraten, den Mieter rechtzeitig zu informieren, damit er seinerseits die Miete an die Gemeinschaft umleiten kann (Drittschuldnererklärung). In der Praxis enden viele Fälle genau hier – der Mieter zahlt die Miete direkt an die WEG, und der säumige Eigentümer ist faktisch von der eigenen Mieteinnahme abgeschnitten.

Die Entziehungsklage nach § 17 WEG – die schärfste Waffe

Wenn die Eigentümergemeinschaft durch dauerhafte Nichtzahlung derart geschädigt wird, dass die Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem säumigen Mitglied unzumutbar ist, kann sie nach § 17 WEG die Entziehung des Wohnungseigentums beschließen. Der Zahlungsverzug ist das klassische Regelbeispiel für eine schwere Pflichtverletzung im Sinne dieser Vorschrift.

Konkret gilt: Wenn der Eigentümer mit Hausgeldzahlungen in Höhe von mehr als drei Prozent des Einheitswerts seiner Wohnung in Verzug ist und länger als drei Monate ohne Zahlung bleibt, ist die Entziehung regelmäßig zumutbar. Die Eigentümerversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit die Erhebung der Entziehungsklage, und nach rechtskräftigem Urteil kann die Gemeinschaft die Zwangsversteigerung der Einheit betreiben.

In der Zwangsversteigerung genießt die Gemeinschaft mit ihren Hausgeldforderungen 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. Prak-

tisch bedeutet das: Die Gemeinschaft erhält in vielen Fällen einen erheblichen Teil ihrer offenen Forderungen aus dem Versteigerungserlös vorrangig vor der finanzierenden Bank.

Für den säumigen Eigentümer bedeutet das den Verlust der Wohnung – und in der Regel auch den Verlust des über Jahre angesparten Eigenkapitals, weil die Versteigerungserlöse typischerweise unter dem Verkehrswert liegen.

Der Verkauf – ein realistischer Notausgang

Der wirtschaftlich rationalste Ausweg vor der Zwangsversteigerung ist der freihändige Verkauf der Wohnung. Wer die Rückstände aus dem Verkaufserlös begleichen kann, vermeidet den Versteigerungsabschlag und behält die Differenz.

Allerdings: Sieht die Gemeinschaftsordnung eine Veräußerungszustimmung des Verwalters nach § 12 WEG vor, darf diese bei erheblichen Rückständen verweigert werden. Erhebliche Rückstände sind ein wichtiger Grund im Sinne der Vorschrift. Die Verwaltung wird in dieser Konstellation den Verkauf typischerweise nur freigeben, wenn aus dem Kaufpreis zunächst die offenen Hausgeldforderungen ausgeglichen werden – sinnvollerweise direkt aus dem notariellen Anderkonto.

Hausgeldrückstände des Voreigentümers gehen grundsätzlich nicht auf den Erwerber über. Eine wichtige Ausnahme bilden Sonderumlagen, die erst nach dem Eigentumswechsel fällig gestellt werden – diese trifft der Erwerber. Käufer einer Wohnung in einer wirtschaftlich angeschlagenen WEG sollten deshalb vor Beurkundung den Vermögensbericht und die Sonderumlagen-Beschlusslage genau prüfen. Welche Aussagekraft der Vermögensbericht zum Stichtag der Eigentümerversammlung hat, beleuchtet ein eigener Beitrag.

Die Verjährungsfalle – selten zu Gunsten des Schuldners

Hausgeldforderungen unterliegen der regelmäßigen dreijährigen Verjährung nach § 195 BGB. Die Frist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch fällig wurde. Eine Forderung aus Januar 2023 verjährt also erst zum 31. Dezember 2026.

In der Praxis wird die Verjährung regelmäßig durch Mahnbescheid (§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB) oder Klageerhebung gehemmt. Der Vollstreckungsbescheid begründet sodann eine neue dreißigjährige Verjährungsfrist. Wer als säumiger Eigentümer auf den „Verjährungstrick“ hofft, wird in fast allen Fällen enttäuscht: Funktionierende Verwaltungen erwirken Mahn-

bescheide rechtzeitig, und untätige Verwaltungen werden vom Beirat oder über die Eigentümerversammlung in die Pflicht genommen. Welche Pflichten der Verwalter dabei genau hat, beschreibt der Beitrag aus [Verwalterperspektive zur Beitreibungspflicht und Haftung](#).

Was tatsächlich hilft – der konstruktive Weg

Wenn die Hausgeldzahlung aus echter Liquiditätsnot ausgesetzt wurde, gibt es konstruktive Wege, die deutlich sinnvoller sind als die Eskalation:

- **Aktiv auf die Verwaltung zugehen.** Eine schriftliche Bitte um Ratenzahlung mit konkretem Tilgungsplan ist in der Regel der Einstieg in eine Lösung. Die Verwaltung wird eine Ratenzahlung dem langwierigen Vollstreckungsverfahren vorziehen, sofern die Rate realistisch und das Plansaldo am Ende ausgeglichen ist.
- **Anfechtung von Beschlüssen rechtzeitig.** Wer einen Beschluss zum Wirtschaftsplan oder zur Sonderumlage für fehlerhaft hält, klagt innerhalb der Monatsfrist. Die Anfechtung lässt die Beitragspflicht zwar nicht entfallen, kann aber Spielraum für Vergleiche schaffen.
- **Verkauf als geordneter Rückzug.** Wenn die wirtschaftliche Lage absehbar nicht reparabel ist, ist der frühe freihändige Verkauf der mit Abstand werterhaltendste Weg. Der Notar kann die Hausgeldrückstände im Rahmen des Kaufabwicklungstreuhandauftrags direkt an die WEG ausgleichen.
- **Sozial- oder Insolvenzberatung.** Bei echter Überschuldung führt die Verbraucherinsolvenz zu einer geordneten Restschuldbefreiung. Hausgeldforderungen werden dabei wie andere unbesicherte Forderungen behandelt – die WEG erhält nur die Insolvenzquote.

Die anderen Perspektiven dieser Geschichte

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

- [Der zahlende Eigentümer und die Sonderumlage als Vorleistung](#) – wie sich die zahlende Mehrheit gegen Liquiditätsengpässe wehrt.
 - [Der Verwalter und die Beitreibungspflicht nach § 27 WEG](#) – warum die Verwaltung handeln muss, ob sie will oder nicht.
 - [Der Beirat als Überwachungsorgan mit Musterabmahnung](#) – die operative Umsetzung des Sanierungsfahrplans.
-

Hinweis in eigener Sache

Dieser Beitrag ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Wer in eine ernsthafte Hausgeldproblematik geraten ist – als Schuldner oder als Gläubiger – sollte einen Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht hinzuziehen, bevor die nächste Eskalationsstufe erreicht ist. Für Verwalter und Beiräte unterstützen wir die saubere Aufbereitung des Forderungsstatus auf Basis der realen Buchhaltungsdaten. Anfragen unter kontakt@immogenio.de.