immoGenio

No. 03
August 2026

WEG

Hausgeldforderung beitreiben: Vom Mahnbescheid über die Klage bis zur Zwangsversteigerung

Wie die GdWE rückständiges Hausgeld effizient beitreibt: vom dreistufigen Mahnverfahren über das gerichtliche Mahnverfahren und die Hausgeldklage bis zur

AUTOR
ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT
6. August 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Anspruchsgrundlagen und Verzug nach § 28 WEG und § 286 BGB

02 Außergerichtliche Beitreibung: Mahnung, Verzugszinsen, Kosten

03 Gerichtliches Mahnverfahren: Online-Mahnbescheid und Widerspruchsfrist

04 Klage und Vollstreckungstitel: Zuständigkeit nach § 43 Nr. 2 WEG

05 Zwangsversteigerung mit Vorrang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

06 Take-aways

07 Schluss

Ein Eigentümer schuldet der Gemeinschaft seit acht Monaten das Hausgeld, die laufenden Vorschüsse summieren sich auf einen vierstelligen Betrag, die Abrechnungsspitze des Vorjahres ist ebenfalls offen. Das dreistufige Mahnwesen wurde vollständig durchlaufen: freundliche Erinnerung, erste Mahnung mit Verzugszinsen, letzte Mahnung mit Fristsetzung und Kostenandrohung. Reaktion: keine. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) verliert Liquidität, andere Gläubiger werden ungeduldig, der Beirat fragt nach. Jetzt muss der Verwalter den nächsten Schritt einleiten — den gerichtlichen Forderungseinzug.

Dieser Artikel beschreibt den vollständigen Beitreibungsweg von der Anspruchsgrundlage über das gerichtliche Mahnverfahren und die Hausgeldklage bis hin zur Immobiliarvollstreckung mit dem entscheidenden Vorrecht der GdWE nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG. Wer die Reihenfolge kennt, die Fristen einhält und den Bevorrechtigungsrahmen ausnutzt, holt für die Gemeinschaft heraus, was rechtlich möglich ist — und schützt sich gleichzeitig vor Haftungsfallen wegen unterlassener Beitreibung.

Anspruchsgrundlagen und Verzug nach § 28 WEG und § 286 BGB

Die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers folgt nicht unmittelbar aus dem Gesetz, sondern aus der Beschlussfassung der Eigentümer. Erst der Beschluss über die Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG bzw. über Nachschüsse oder Anpassung der Vorschüsse nach § 28 Abs. 2 WEG begründet einen durchsetzbaren Zahlungsanspruch der GdWE. Auch Sonderumlagen fallen in dieses Regime. Die Höhe der Forderung lässt sich aus dem Wirtschaftsplan, der Jahresabrechnung und etwaigen Beschlüssen über Sonderumlagen ableiten; die Einzelheiten sind in den Personenkonten der Buchhaltung dokumentiert.

Die Fälligkeit richtet sich nach dem Beschluss selbst. Haben die Eigentümer nichts geregelt, sind die Beträge mit der Beschlussfassung fällig — Verzug tritt dann erst nach Mahnung gemäß § 286 Abs. 1 BGB ein. Ist dagegen ein konkreter Tag nach dem Kalender beschlossen (typischerweise der dritte Werktag eines Monats), tritt der Verzug ohne Mahnung kraft Gesetzes ein (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Genau aus diesem Grund sollten Verwalter von § 28 Abs. 3 WEG Gebrauch machen und Fälligkeiten im Beschluss verankern. Mit Verzugseintritt entstehen Verzugszinsen nach § 288 Abs. 1 BGB (fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz für Verbraucher) und der Anspruch auf Ersatz weiterer Verzugsschäden — also Mahnkosten, Anwaltskosten und später Gerichtskosten.

Vertretungsbefugt ist der Verwalter nach § 9b Abs. 1 WEG. Er handelt für die GdWE im Außenverhältnis ohne gesonderten Beschluss. Sowohl die außergerichtliche Mahnung als auch die Einleitung gerichtlicher Schritte fallen unter die Verwalterkompetenz aus § 27 Abs. 1 WEG — ein gesonderter Beitreibungsbeschluss ist rechtlich nicht erforderlich, kann

aber sinnvoll sein, um den Rahmen zu definieren (Stufen, Mandatsfreigabe Rechtsanwalt, Kostengrenzen). Mehr zur Pflicht und Haftung im Beitrag Beitreibungspflicht des Verwalters.

Außergerichtliche Beitreibung: Mahnung, Verzugszinsen, Kosten

Das Gesetz verlangt für den Verzugseintritt lediglich „eine" Mahnung — theoretisch genügt also eine einzige, formgerechte Zahlungsaufforderung. In der Praxis hat sich jedoch ein dreistufiges Mahnverfahren etabliert, das die Eskalationsschwelle dokumentiert, dem säumigen Eigentümer mehrfach Gelegenheit zur Reaktion gibt und im späteren Prozess den Verzugseintritt sauber belegt. Empfohlene Struktur: Erinnerung ohne Kosten (zehn Tage nach Fälligkeit), Mahnung mit Verzugszinsen und pauschalen Mahnkosten (weitere zehn Tage), letzte Mahnung mit Fristsetzung und Androhung des gerichtlichen Mahnverfahrens (weitere zehn Tage). Die Details — Textbausteine, Verzugszinsberechnung, Verbuchung — finden sich im Mahnwesen-Workflow mit Verzugszinsen § 288 BGB.

Die Mahnkosten dürfen nicht überzogen werden. Pauschalen zwischen drei und fünf Euro je Mahnung gelten als marktüblich; höhere Beträge müssen konkret begründet sein. Verzugszinsen werden taggenau ab Fälligkeit (bei beschlossenem Kalendertermin) bzw. ab Zugang der ersten Mahnung berechnet. Wichtig ist die saubere Verbuchung: Sollstellung des Hausgelds zum Fälligkeitstag im Personenkonto, separater Ausweis von Mahnkosten und Zinsen als Forderung gegenüber dem säumigen Eigentümer — nicht als Gemeinschaftsertrag. Die Zinsen und Kosten gehören wirtschaftlich der GdWE, weil die Vorfinanzierung des Ausfalls die Gesamtheit der Eigentümer trifft.

Parallel zum Mahnwesen sollte der Verwaltungsbeirat informiert werden, sobald ein Eigentümer mit zwei Monatsbeträgen oder einer Summe oberhalb eines definierten Schwellenwerts (typisch: 500 bis 1.000 Euro) in Rückstand ist. Der Beirat hat eine eigenständige Überwachungsfunktion und kann den Verwalter zur Eskalation auffordern; Details und Mustertexte im Artikel Beirat-Überwachung und Musterabmahnung. Bleibt die letzte Mahnung erfolglos, ist der nächste Schritt einzuleiten — Aufschub kostet Liquidität und kann eigene Haftung begründen.

Gerichtliches Mahnverfahren: Online-Mahnbescheid und Widerspruchsfrist

Das gerichtliche Mahnverfahren nach §§ 688 ff. ZPO ist der schnellste und kostengünstigste Weg zum Vollstreckungstitel — vorausgesetzt, der Schuldner widerspricht nicht. Antragsteller ist die GdWE, vertreten durch den Verwalter; ein Rechtsanwalt ist nicht erforder-

lich, weil für wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten die ausschließliche Zuständigkeit der Amtsgerichte nach § 43 Nr. 2 WEG besteht und damit kein Anwaltszwang gilt. Der Antrag wird elektronisch über das zentrale Mahngericht (online-mahnantrag.de) gestellt; zuständig ist je nach Bundesland ein zentralisiertes Amtsgericht. Eingegeben werden Gläubiger (GdWE mit Anschrift), Schuldner (Eigentümer), Hauptforderung (rückständige Hausgelder, Sonderumlagen, Nachforderungen aus Abrechnungsspitze), Verzugszinsen und vorgerichtliche Kosten.

Das Gericht prüft den Antrag nur formell, nicht inhaltlich. Wird der Mahnbescheid erlassen und dem Schuldner förmlich zugestellt, läuft die zweiwöchige Widerspruchsfrist. Legt der Schuldner innerhalb dieser Frist Widerspruch ein, geht das Verfahren in das streitige Verfahren über und wird wie eine Klage behandelt. Reagiert er nicht, kann die GdWE nach Fristablauf den Vollstreckungsbescheid beantragen. Dieser wird ebenfalls zugestellt und löst eine weitere zweiwöchige Einspruchsfrist aus. Bleibt auch diese ungenutzt, erwächst der Vollstreckungsbescheid in Rechtskraft — und die GdWE hat einen vollstreckbaren Titel in der Hand.

Vorteile des Mahnverfahrens gegenüber der direkten Klage: deutlich niedrigere Gerichtskosten (halbe Verfahrensgebühr), kein Sachvortrag erforderlich, schnelle Titulierung bei säumigen Schuldnern, die nicht reagieren werden. Nachteile: bei zu erwartendem Widerspruch verzögert das Mahnverfahren den Weg zum Titel um mehrere Wochen, weil das anschließende Streitverfahren ohnehin durchlaufen werden muss. Faustregel: Bei Eigentümern, die nachweislich erreichbar sind und nicht bestreiten werden (klassischer Zahlungsunwilliger oder klar dokumentierter Zahlungsunfähiger), ist das Mahnverfahren erste Wahl. Bei zu erwartendem Bestreiten — etwa wegen angeblicher Mängel, Beschlussanfechtungen oder Aufrechnungspositionen — sollte direkt geklagt werden.

Klage und Vollstreckungstitel: Zuständigkeit nach § 43 Nr. 2 WEG

Für die Hausgeldklage gilt die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts unabhängig vom Streitwert, geregelt in § 43 Nr. 2 WEG. Örtlich zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Wohnanlage liegt — eine Gerichtsstandsvereinbarung ist nicht möglich, weil es sich um einen ausschließlichen Gerichtsstand handelt. Klägerin ist die GdWE als rechtsfähiger Verband nach § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG, vertreten durch den Verwalter nach § 9b Abs. 1 WEG. Beklagter ist der oder die säumige Eigentümer.

Die Klageschrift muss die rückständigen Beträge konkret beziffern und nach Beschlussgrundlage aufschlüsseln: laufende Vorschüsse je Monat, Nachforderungen aus genehmigten Jahresabrechnungen, Sonderumlagen. Beigefügt werden die zugrundeliegenden Beschlüsse (mit Protokollauszug), der Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung sowie das aktuelle Personenkonto. Verzugszinsen und vorgerichtliche Kosten werden mit eingeklagt.

Anwaltszwang besteht beim Amtsgericht nicht — der Verwalter kann die Klage selbst einreichen, sofern das nötige prozessuale Know-how vorhanden ist. In der Praxis empfiehlt sich bei höheren Streitwerten und bei zu erwartender Gegenwehr (Widerklage, Anfechtungsverfahren parallel) die Beauftragung eines auf WEG-Recht spezialisierten Rechtsanwalts.

Das Gericht prüft den Anspruch materiell. Klassische Verteidigungslinien des Schuldners sind: Anfechtung des zugrundeliegenden Beschlusses (§ 44 WEG, einmonatige Anfechtungsfrist), Bestreiten der Wirksamkeit der Beschlussfassung, Aufrechnung mit angeblichen Gegenforderungen (etwa wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum), Stundungseinrede. Wichtig: Eine laufende Anfechtungsklage gegen den Wirtschaftsplan- oder Abrechnungsbeschluss hemmt die Vollziehbarkeit nicht — der Beschluss bleibt bis zur rechtskräftigen Ungültigerklärung gültig und die Hausgelder bleiben zahlbar. Mit dem erstrittenen Urteil — oder dem Vollstreckungsbescheid aus dem Mahnverfahren — hat die GdWE den Titel, aus dem sie vollstrecken kann. Aus diesem Titel sind grundsätzlich alle Vollstreckungsarten eröffnet: Sachpfändung durch den Gerichtsvollzieher, Forderungspfändung (Konto, Gehalt, Renten, Lebensversicherungen), Eintragung einer Zwangssicherungshypothek (ab Forderungen über 750 Euro), Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung. Die Maßnahmen lassen sich einzeln, nacheinander oder parallel einleiten — Strategie und Reihenfolge richten sich nach der Vermögenslage des Schuldners und der Belastung der Wohnung.

Zwangsversteigerung mit Vorrang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

Die schärfste und für die GdWE wirtschaftlich attraktivste Vollstreckungsart ist die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums. Sie wird auf Antrag der GdWE vom Vollstreckungsgericht angeordnet; läuft bereits ein Verfahren — typischerweise betrieben von der finanzierenden Bank wegen offener Grundschuldforderungen — kann die GdWE diesem beitreten oder ihre Forderung zum Versteigerungstermin anmelden. Der entscheidende Vorteil ergibt sich aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG: Die Hausgeldforderungen der GdWE werden in Rangklasse 2 bevorrechtigt befriedigt — und damit vor den grundbuchlich gesicherten Forderungen der Banken (Rangklasse 4), vor Steuerforderungen und sonstigen Gläubigern.

Diese Privilegierung wurde durch die WEG-Novelle 2007 eingeführt und gilt unverändert. Sie ist allerdings in zweifacher Hinsicht gedeckelt. Zeitlich: Bevorrechtigt sind nur die Hausgeldforderungen aus dem Jahr der Beschlagnahme und den zwei vorangegangenen Kalenderjahren — ältere Forderungen rutschen in Rangklasse 5 und sind praktisch verloren, weil sie im geringsten Gebot nicht berücksichtigt werden. Betraglich: Das Vorrecht ist auf maximal fünf Prozent des Verkehrswerts begrenzt. Bei einer Wohnung mit einem Verkehrswert von 200.000 Euro bedeutet das ein Vorrecht von bis zu 10.000 Euro — bei 350.000

Euro Verkehrswert bereits 17.500 Euro. Der Bundesgerichtshof hat die Reihenfolge mehrfach bestätigt und auch klargestellt, dass der Verwalter die Forderungen aktiv anmelden muss; eine Berücksichtigung von Amts wegen erfolgt nicht.

Daraus folgen drei praktische Konsequenzen. Erstens: Sobald von einem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren — egal von welchem Gläubiger betrieben — Kenntnis erlangt wird, ist die Forderungsanmeldung unverzüglich einzuleiten. Verstreichen Fristen oder werden Forderungen nicht angemeldet, haftet der Verwalter für den entstehenden Ausfall persönlich. Zweitens: Die zeitliche Begrenzung auf das Beschlagnahmejahr und die zwei Vorjahre zwingt zu konsequentem Mahnwesen. Wer Rückstände drei, vier Jahre laufen lässt, verschenkt das Vorrecht. Drittens: Die Versteigerung erfüllt für die GdWE einen Doppelnutzen — sie erhält Geld aus dem Erlös und sie entledigt sich eines unzuverlässigen Miteigentümers, der typischerweise auch in Versammlungen und bei Beschlüssen Problemquelle war.

Alternativ oder ergänzend kommt die Zwangsverwaltung in Betracht, die sich besonders bei vermieteten Einheiten anbietet. Der vom Gericht bestellte Zwangsverwalter tritt wirtschaftlich an die Stelle des Eigentümers, zieht die Mieten ein und führt daraus die laufenden Hausgelder an die GdWE ab — laufender Liquiditätszufluss ohne Versteigerungsverfahren. Versteigerung und Verwaltung lassen sich kombinieren. Eine Zwangssicherungshypothek schließlich sichert die Forderung im Grundbuch und übergibt sie an einen späteren Erwerber, falls die Wohnung freihändig veräußert wird. Weiterführend zur Eskalation bis hin zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 WEG siehe Hausgeldschulden und säumiger Eigentümer.

Take-aways

- Anspruchsgrundlage ist immer ein Beschluss nach § 28 WEG — Verzug tritt mit Mahnung (§ 286 Abs. 1 BGB) oder automatisch bei kalendermäßig beschlossener Fälligkeit (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB) ein.
- Verzugszinsen nach § 288 Abs. 1 BGB und vorgerichtliche Kosten gehören taggenau ins Personenkonto des säumigen Eigentümers, nicht in die Gemeinschaftserträge.
- Das gerichtliche Mahnverfahren nach §§ 688 ff. ZPO ist der schnellste und günstigste Weg zum Titel; bei zu erwartendem Widerspruch direkt Hausgeldklage erheben.
- § 43 Nr. 2 WEG begründet ausschließliche Amtsgerichtszuständigkeit ohne Anwaltszwang — der Verwalter kann selbst einreichen, sofern das prozessuale Know-how vorhanden ist.
- § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verschafft der GdWE in der Zwangsversteigerung den Vorrang bis fünf Prozent des Verkehrswerts; zeitlich begrenzt auf das Beschlagnahmejahr und die zwei Vorjahre.

- Forderungen müssen im Versteigerungsverfahren aktiv angemeldet werden — Unterlassung führt zur Verwalterhaftung.
- Bei vermieteten Einheiten ist die Zwangsverwaltung oft die wirtschaftlich klügere oder ergänzende Wahl, weil sie laufende Mieten direkt in Hausgeldzahlungen umlenkt.

Schluss

Die Beitreibung rückständigen Hausgelds ist kein nice-to-have, sondern Kernpflicht der Verwaltung. Wer die Eskalationsstufen sauber durchläuft, die Fristen kennt und das Vorrecht aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG konsequent ausnutzt, sichert die Liquidität der Gemeinschaft und vermeidet eigene Haftung. Zögern dagegen kostet doppelt: erst die Forderung, dann die Schadensersatzpflicht gegenüber der GdWE.

Fragen zur Beitreibung von Hausgeldforderungen? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.