

MAHNWESEN

Mahnwesen in der Hausverwaltung: 3 Stufen, § 288 BGB-Verzugszinsen und der Punkt, an dem aus einem Säumnis ein gerichtlicher Mahnbescheid wird

Wie 3-stufiges Mahnwesen rechtssicher abläuft: Verzug nach § 286 BGB, tagesgenaue Zinsen nach § 288 BGB

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

18. März 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Drei säumige Eigentümer, eine ETV in vier Wochen
- 02 Wann der Verzug eintritt — § 286 BGB im Detail
- 03 Wie hoch die Verzugszinsen sind — § 288 BGB
- 04 Mahngebühren — was ist erlaubt, was nicht
- 05 Was in jedes Mahnschreiben gehört
- 06 Das Stufenmodell: 1 → 2 → 3 → Mahnbescheid
- 07 Wie ImmoGenio den Workflow umsetzt
- 08 Praxis-Beispiel: 90 Sekunden zur freigegebenen Mahnung
- 09 Was bewusst nicht automatisiert wird
- 10 Wo wir stehen — produktiv
- 11 Sie wollen Forderungen nicht mehr von Hand mahnen

Drei säumige Eigentümer, eine ETV in vier Wochen

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Eine WEG mit 24 Einheiten, der Wirtschaftsplan ist seit Januar wirksam, die monatlichen Hausgeld-Sollstellungen laufen sauber. Und trotzdem stehen drei Eigentümer mit insgesamt 4.180 Euro im Rückstand. Einer davon seit Februar, einer seit März, einer hat im April einfach aufgehört zu zahlen. Die Eigentümerversammlung ist in vier Wochen, und Sie als Verwalter werden gefragt werden, was Sie unternommen haben – und ob die Forderungen verjährungsfest und vollstreckungsfähig dokumentiert sind.

Oder das Pendant aus der Mietverwaltung: Ein Mieter, drei Monate Rückstand, keine Reaktion auf zwei freundliche E-Mails. Der Eigentümer fragt nach. Sie müssen jetzt entscheiden, ob Sie noch eine letzte Mahnung verschicken, das gerichtliche Mahnverfahren einleiten oder direkt fristlos kündigen wollen.

In beiden Fällen geht es um dieselbe Frage: Wann ist der Schuldner eigentlich im Verzug, was darf ich an Zinsen und Gebühren geltend machen, und wie dokumentiere ich den Weg so sauber, dass ein Amtsgericht einen Vollstreckungsbescheid erlässt, ohne den Vorgang zur Nachbesserung zurückzuschicken. Dieser Beitrag zeigt, wie ImmoGenio den Weg vom ersten Säumnis bis zum vorbereiteten Mahnbescheid in drei klar definierten Stufen abbildet – mit tagesgenauen Verzugszinsen nach § 288 BGB und einem Stufenmodell, das die Rechtsprechung zu Mahnpauschalen sauber abbildet.

Wann der Verzug eintritt — § 286 BGB im Detail

Der Verzugseintritt ist der juristische Dreh- und Angelpunkt. Erst ab Verzug schuldet der Säumige Verzugszinsen, erst ab Verzug sind Mahnpauschalen erstattungsfähig, erst ab Verzug öffnet sich der Weg zum gerichtlichen Mahnverfahren. § 286 BGB unterscheidet drei Fälle:

Absatz 1 — Verzug durch Mahnung. Der Schuldner kommt in Verzug, wenn er auf eine Mahnung des Gläubigers nach Fälligkeit nicht leistet. Die Mahnung muss eine bestimmte und eindeutige Aufforderung zur Leistung enthalten. Eine Bitte um Klärung reicht nicht, eine Erinnerung mit Zahlungsfrist hingegen schon.

Absatz 2 — Kalendermäßige Bestimmung. Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist. Genau das ist bei Hausgeld-Sollstellungen und Mietzahlungen typischerweise der Fall: Hausgeld ist in der Regel zum dritten Werktag des Monats fällig (so die übliche Regelung in Teilungserklärung oder Beschluss

zum Wirtschaftsplan), Miete nach § 556b Abs. 1 BGB ebenfalls zum dritten Werktag. Wer am vierten Werktag noch nicht gezahlt hat, ist automatisch im Verzug – ohne dass eine erste Mahnung dafür notwendig wäre.

Das ist eine in der Praxis oft unterschätzte Konsequenz: Die erste Mahnung dient bei Hausgeld und Miete also nicht der Verzugsbegründung, sondern der Dokumentation und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit. Verzugszinsen laufen bereits ab dem vierten Werktag.

Absatz 3 – 30-Tage-Regel im Verbraucherbereich. Bei Entgeltforderungen kommt der Verbraucher spätestens 30 Tage nach Zugang einer Rechnung in Verzug, sofern die Rechnung auf diese Folge ausdrücklich hinweist. Das betrifft in der Hausverwaltung typischerweise Nebenkostennachforderungen, Sonderumlagen oder Dienstleistungsabrechnungen – nicht jedoch die laufende Sollstellung selbst.

Eine kontroverse Frage bleibt: Geraten Hausgeld-Sollstellungen kalendermäßig in Verzug, sobald sie durch einen wirksamen WEG-Beschluss zum Wirtschaftsplan gedeckt sind? Die herrschende Auffassung bejaht das mit Blick auf § 28 WEG und die Verbindlichkeit des beschlossenen Plans für alle Eigentümer. Wir behandeln Hausgeld-Sollstellungen in ImmoGenio entsprechend: kalendermäßig fällig, Verzugseintritt ohne weitere Mahnung. Wie der Wirtschaftsplan nach § 28 WEG dabei rechtssicher in Sollstellungen überführt wird, beleuchtet der Beitrag zum Wirtschaftsplan und der Hausgeld-Sollstellung.

Wie hoch die Verzugszinsen sind – § 288 BGB

§ 288 BGB regelt die Höhe der Verzugszinsen klar gestaffelt:

Absatz 1 – Verbraucher. Bei Geschäften mit Verbrauchern beträgt der Verzugszinssatz fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Das gilt für die Miete des Wohnungsmieters ebenso wie für das Hausgeld des einzelnen Eigentümers, soweit dieser Verbraucher ist.

Absatz 2 – B2B. Bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Verzugszinssatz neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Das betrifft etwa gewerbliche Mieter, Eigentümer-GmbHs oder Forderungen zwischen WEG und externen Dienstleistern.

Der Basiszinssatz selbst ist keine Konstante. Er wird nach § 247 BGB halbjährlich zum 1. Januar und 1. Juli von der Deutschen Bundesbank festgesetzt und kann sich verändern. In den letzten Jahren ist er von negativen Werten bis über drei Prozent gewandert. Für die Berechnung der Verzugszinsen bedeutet das: Wer eine Forderung über zwölf Monate verzinst, hat möglicherweise zwei oder drei verschiedene Basiszinssätze zu berücksichtigen. Eine pauschale Hochrechnung mit dem aktuellen Satz ist falsch und vor Gericht angreifbar.

ImmoGenio rechnet deshalb tagesgenau und mit Zinsspannen: Pro Schuldnerstag wird der jeweils gültige Basiszinssatz herangezogen, der Zinssatz daraus mit der Verbraucher- oder B2B-Marge gebildet, und anteilig auf den Tag verzinst. Die Berechnung ist im Mahnschreiben und im Anhang zum gerichtlichen Mahnbescheid nachvollziehbar dokumentiert: pro Zeitraum (z. B. 1.2.–30.6. mit Basiszins X, 1.7.–laufend mit Basiszins Y) jeweils Tage, Saldo, Zinssatz und Zinsbetrag.

Mahngebühren — was ist erlaubt, was nicht

Die wohl häufigste Quelle für angreifbare Mahnungen sind unzulässige Mahngebühren. Hier hat die Rechtsprechung in den letzten Jahren klar gezogen:

Erste Mahnung — keine Pauschale. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen, zuletzt mit Urteil vom 13.05.2020 (VIII ZR 174/19) im Kontext mietvertraglicher AGB klargestellt, dass eine pauschale Mahngebühr für die erste Mahnung in Verbraucherverträgen unangemessen und nach § 308 Nr. 7 BGB unwirksam ist. Begründung: Die erste Mahnung ist Teil der zumutbaren Selbstorganisation des Gläubigers und löst noch keine erstattungsfähigen Mehraufwände aus, die über den Verzugsschaden nach § 280 Abs. 1, Abs. 2, § 286 BGB hinausgehen.

Zweite und dritte Mahnung — Pauschalen zulässig, wenn marktüblich. Das AG Frankfurt (30 C 1614/14) und zahlreiche weitere Entscheidungen haben Pauschalen zwischen fünf und zehn Euro je Folgemahnung als angemessen anerkannt, sofern sie den tatsächlichen oder pauschalierten Bearbeitungsaufwand abbilden und nicht in den Bereich verdeckter Vertragsstrafen abrutschen.

ImmoGenio bildet das in einer fixen, nicht konfigurierbaren Staffel ab: 0 Euro für Stufe 1, 5 Euro für Stufe 2, 10 Euro für Stufe 3. Die Staffel ist bewusst eng gewählt — wer dem säumigen Eigentümer 25 Euro für die dritte Mahnung berechnet, riskiert, dass das Amtsgericht die Pauschale im Mahnbescheid zusammenstreicht und damit den ganzen Vorgang verzögert.

Was in jedes Mahnschreiben gehört

Eine wirksame Mahnung enthält:

- **Forderungsdarstellung** mit Aufstellung der einzelnen offenen Posten (Miete Februar, Hausgeld März, Sonderumlage XY) inklusive Fälligkeitsdatum und ursprünglichem Sollstellungsbetrag
- **Verzugsbeginn pro Position**, damit die Zinsberechnung nachvollziehbar ist
- **Aktueller Zinsstand** mit Berechnung pro Zeitraum (Basiszinssatz + Marge × Tage)

- **Mahngebühr** der jeweiligen Stufe, separat ausgewiesen
- **Gesamtsumme** als generated column aus Hauptforderung + Zinsen + Gebühren
- **Konkrete Zahlungsfrist** — typischerweise zehn Tage bei Stufe 2, sieben Tage bei Stufe 3
- **Hinweis auf weitere Schritte** — Stufe 2 nennt das Inkasso, Stufe 3 droht das gerichtliche Mahnverfahren konkret an
- **Bei Schufa-Meldung:** zusätzlich der Hinweis nach Art. 14 DSGVO und § 31 BDSG. Da ImmoGenio bewusst keine Schufa-Meldung anbietet, entfällt dieser Block — was den Mahntext schlanker und für Verbraucher besser lesbar macht

Das Mahnschreiben wird als PDF erzeugt, an die hinterlegte Zustelladresse versandt (postalisch oder per E-Mail mit Lesebestätigung) und revisionssicher in der Akte abgelegt. Wer hier mit einer E-Rechnung im Hybrid-Format arbeitet, kann auch das Mahnschreiben mit eingebettetem XML versenden — wie das technisch sauber funktioniert, ohne PDF und XML zur Laufzeit auseinanderzureißen, beschreibt der Beitrag zum [In-Flight-Swap zwischen ZUGFeRD und XRechnung](#).

Das Stufenmodell: 1 → 2 → 3 → Mahnbescheid

Stufe 1 — Zahlungserinnerung. Sieben Tage nach Fälligkeit, höflicher Tonfall, keine Gebühr, keine Drohung. Im Text steht in der Regel: „Möglicherweise hat sich Ihre Zahlung mit unserem Schreiben überschritten. Bitte prüfen Sie und veranlassen Sie den Ausgleich bis zum [Datum + 10 Tage].“ Verzugszinsen werden ausgewiesen, weil sie ab dem vierten Werktag laufen — die fehlende Mahngebühr macht die Stufe 1 dennoch verbraucherfreundlich.

Stufe 2 — erste echte Mahnung. 14 Tage nach Stufe 1, 5 Euro Mahngebühr, klarere Sprache, Hinweis auf das mögliche Einschalten eines Rechtsanwalts oder Inkassodienstleisters und auf die damit verbundenen weiteren Kosten nach RVG.

Stufe 3 — letzte Mahnung mit Klageandrohung. 14 Tage nach Stufe 2, 10 Euro Mahngebühr, kurze Frist (sieben Tage), konkrete Ankündigung des gerichtlichen Mahnverfahrens nach § 688 ZPO und der damit ausgelösten Gerichtskosten.

Übergang ins gerichtliche Mahnverfahren. Nach Ablauf der Stufe-3-Frist hat der Verwalter alle Voraussetzungen für einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids beim zentralen Mahngericht. Der Antrag wird über das Online-Portal mahngerichte.de gestellt. Erforderlich sind: vollständige Schuldneradresse, eindeutige Forderungsbezeichnung mit Bezug zum Schuldgrund (Mietvertrag vom ..., WEG-Beschluss zum Wirtschaftsplan vom ...), Hauptforderung, Zinsstaffel mit jeweiligem Zinssatz, vorgerichtliche Mahnkosten. Wenn der Schuldner nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, folgt der Vollstreckungsbescheid.

Wie ImmoGenio den Workflow umsetzt

Migration 057 hat das Mahnwesen als zwei zusammenhängende Tabellen gebaut: `mahnungen` enthält Stufe, Datum, Zustelladresse, Status, Gesamtbetrag (als generated column), Schuldner-Bezug. `mahnung_positionen` referenziert die offenen Posten – entweder `mietzahlungen` oder `hausgeld_sollstellungen` – und hält pro Position den Mahnbetrag, den Verzugsbeginn, die berechneten Zinsen pro Zeitraum und den Anteil an der Mahngebühr.

Ein nächtlicher Auto-Scan prüft beide Quelltabellen auf überfällige Beträge. Sobald eine Forderung mehr als sieben Tage offen ist, schlägt das System eine Stufe-1-Mahnung vor. Der Verwalter sieht den Vorschlag im Dashboard-Widget `OffeneForderungenWidget` mit den klassischen 30/60/90-Tage-Buckets und kann mit einem Klick die Mahnung erzeugen, prüfen und freigeben.

Der Status-Workflow läuft über das Feld `status` in der Quelltable: `'offen' → 'mahnung'` beim Erzeugen der Mahnung, mit transaktionalem Roll-back, wenn die Mahnung wieder storniert wird. Damit ist sichergestellt, dass eine versehentlich erzeugte oder fehlerhaft adressierte Mahnung den Saldo nicht verfälscht. Die Verzugszinsen werden nicht persistiert, sondern bei jedem Aufruf neu aus dem Saldo, dem Verzugsbeginn und dem zum Tag gültigen Basiszinssatz berechnet – das vermeidet inkonsistente Bestände, wenn der Bundesbank-Satz zur Jahresmitte wechselt.

Realtime-Events vom Typ `mahnung` informieren parallel geöffnete Sessions sofort über den neuen Status. Wenn der Verwalter im Webclient eine Mahnung erzeugt, sieht der Buchhalter im zweiten Tab das veränderte Widget innerhalb von Millisekunden – ohne Reload.

Praxis-Beispiel: 90 Sekunden zur freigegebenen Mahnung

Eigentümer Schmidt hat seit dem 1. Februar das Hausgeld nicht überwiesen. Heute ist der 12. April. Im Saldo stehen drei Sollstellungen: Februar (420 Euro), März (420 Euro), April (420 Euro), in Summe 1.260 Euro. Der Verwalter öffnet das Widget für offene Forderungen, sieht den 90-Tage-Bucket mit dem Eintrag Schmidt rot markiert, und klickt auf „Mahnung erzeugen“.

Das System erkennt: Es gibt für Schmidt bereits eine Stufe-1-Mahnung vom 12. Februar (für die Februar-Sollstellung) und eine Stufe-2-Mahnung vom 28. Februar. Vorgeschlagen wird daher Stufe 3, mit Aufnahme der mittlerweile auch überfälligen März- und April-Sollstellung. Die Verzugszinsen werden tagesgenau berechnet: Februar-Position seit dem 4.

Februar (vierter Werktag), März- und April-Position jeweils ab ihrem vierten Werktag. Da der Basiszinssatz im April unverändert ist, läuft die Berechnung mit einem konstanten Satz. Die Mahngebühr beträgt 10 Euro.

Der Verwalter prüft die generierte PDF, korrigiert nichts, gibt frei. Die PDF geht in den Postausgang (in der Praxis: Druck-Pool für die Postzustellung), die Forderung erhält Status `'mahnung'` mit Stufe 3, das Dashboard zeigt sofort den neuen Stand. Vom Klick bis zur Freigabe: rund 90 Sekunden. Die nächste Aktion — der Antrag auf Mahnbescheid — wird vom System angekündigt, aber bewusst nicht automatisch ausgelöst.

Wer den Forderungsausgleich nicht erst über Mahnungen einfordern möchte, sondern das SEPA-Lastschriftverfahren für die laufenden Sollstellungen nutzt, kann den Mahnlauf für genau diese Eigentümer in der Regel auf wenige Sonderfälle reduzieren. Wie der Sammellauf nach pain.008 dafür sauber aufgesetzt wird, beschreibt der Beitrag zur [SEPA-Basis-Lastschrift](#). Und wenn Mieteingänge per Open Banking automatisch zugeordnet werden, erkennt das System säumige Mieter ohnehin deutlich früher — die [finAPI-Anbindung mit Mieteingangs-Matching](#) zeigt den dafür nötigen Verarbeitungsweg.

Was bewusst nicht automatisiert wird

Die Versuchung ist groß, das Mahnwesen vollständig zu automatisieren — bis hin zum automatisch generierten Mahnbescheid und der automatischen Schufa-Meldung. ImmoGenio hat sich bewusst gegen diese Endstufe entschieden. Drei Gründe:

Kein automatischer Mahnbescheid. Der Schritt ins gerichtliche Mahnverfahren ist eine prozessuale Entscheidung mit Kostenrisiko und Haftungsrelevanz. Ein versehentlich ausgelöster Mahnbescheid gegen einen Eigentümer, der zwischenzeitlich gezahlt hat, dessen Buchung aber noch nicht zugeordnet ist, ist ein Reputationsschaden, den keine Software automatisch reparieren kann. Der Mahnbescheid bleibt Verwalter-Entscheidung, das System bereitet die Daten dafür vor.

Keine Schufa-Meldung. Die Hürden für eine zulässige Schufa-Meldung sind hoch (§ 31 BDSG, mindestens zwei Mahnungen, vierwöchige Vorankündigung, kein Bestreiten), die Folgen für den Schuldner gravierend, und der Mehrwert für den Verwalter im Verhältnis dazu gering. Wir haben uns gegen diese Funktion entschieden, weil sie Verwalter in eine Rolle bringt, die sie nicht haben wollen.

Kein automatisches Inkasso. Die Übergabe an einen Inkassodienstleister ist ein Vertrauensentscheid des Eigentümers oder der WEG. Sie wird nicht vom System getroffen, sondern aktiv vom Verwalter ausgelöst.

Wo wir stehen — produktiv

Das 3-stufige Mahnwesen ist seit Migration 057 produktiv im Einsatz. Es deckt sowohl die WEG-Verwaltung (Hausgeld-Sollstellungen aus dem Wirtschaftsplan) als auch die Mietverwaltung (Sollstellungen aus dem Mietvertrag) ab, rechnet tagesgenau mit Verzugszinsen nach § 288 BGB und liefert für jeden gerichtlichen Mahnbescheid eine vollständig dokumentierte Zinsstaffel. Der Übergang zum Mahnbescheid wird vorbereitet, aber nicht ausgelöst — der Verwalter behält die Hand am Schalter.

Verbunden ist das Mahnwesen mit den umliegenden Modulen: dem Wirtschaftsplan nach § 28 WEG als Quelle der Hausgeld-Sollstellungen, dem Vermögensbericht zum Stichtag als Reporting für die Eigentümerversammlung, und der tagesgenauen Kautionsverzinsung nach § 551 BGB als methodisch verwandtem Baustein für die Zinsberechnung.

Sie wollen Forderungen nicht mehr von Hand mahnen

Wenn Sie heute noch jede Mahnung im Word-Dokument schreiben, Verzugszinsen mit dem Taschenrechner überschlagen und Mahngebühren nach Bauchgefühl ansetzen, lohnt der Blick auf einen rechtssicher gebauten Workflow. Schreiben Sie an `kontakt@immogenio.de` oder lassen Sie sich das 3-stufige Mahnwesen in einer 30-Minuten-Demo zeigen — wir nehmen einen Ihrer realen Forderungsbestände und gehen den Weg vom ersten Säumnis bis zum vorbereiteten Mahnbescheid einmal komplett durch.