

Mehr Informationen zum Titel unter www.otto-schmidt.de

Leseprobe zu



Horst/Fritsch

Forderungsmanagement bei Miete und Wohnungseigentum

2005, 280 S., Lexikonformat, broschiert,

ISBN 3-504-45036-3

Verlag Dr. Otto Schmidt KG / Köln

Internet: www.otto-schmidt.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXI

Teil 1: Forderungsmanagement bei Wohn- und Gewerbemietverhältnissen

	Rz.	Seite
A. Mieterinsolvenz	1	1
I. Möglichkeiten zur Beendigung des Mietverhältnisses	1	1
II. Herausgabe der Mietsache zur Anschlussvermietung	10	3
1. Aussonderungsrecht	11	3
2. Schadensersatz gegen den Verwalter	12	3
3. Nutzungsentschädigung nach beendetem Mietverhältnis	13	3
III. Rechtliche Folgerungen für den Vermieter	14	4
B. Sicherung von Mietforderungen	16	4
I. Vertragsanbahnungsphase	17	4
1. Mieterauswahl	17	4
a) Beurteilung des Erscheinungsbildes des Mieters	21	5
b) Gesprächsführung	31	7
c) Identität des Mieters	37	9
d) Mieterselbstauskunft	41	9
e) Bankauskunft über den Mieter	60	15
f) Schufa-Auskünfte	65	16
g) Einsichtnahme ins Schuldnerverzeichnis	72	19
h) Mieter-Solvenzcheck	79	20
i) Einschaltung sonstiger Auskunftsteile	80	20
j) Internet	83	20
k) Erkundigung beim Arbeitgeber des Mieters	85	21
l) Erkundigung beim gegenwärtigen Vermieter oder beim Vorvermieter	88	22
m) Besuch des Mietinteressenten in dessen Wohnung ..	89	22
n) Vereinbarung mit dem Träger der Sozialhilfe zur direkten Zahlung der Miete	92	23
o) Anweisungserklärung versus Abtretung von Ansprü- chen auf öffentlich-rechtliche Sozialleistungen	96	24

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
p) Abbruch von Verhandlungen	100	24
q) Wenn man „reingefallen“ ist	105	25
aa) Anfechtung	106	26
bb) Rücktritt	107	26
cc) Kündigung	114	27
dd) Schadensersatz	115	28
ee) Schadloshaltung beim Sozialamt	118	28
ff) Strafanzeige	123	30
gg) Fazit	124	30
2. Mietvorvertrag	125	30
II. Form des Mietvertrags	127	31
III. Gestaltung des Mietvertrags	133	32
1. Einzugsermächtigung	134	32
2. Kautions	136	33
a) Barkautions/Sparbuch	144	34
b) Bürgschaft	149	36
c) Andere Anlageformen	163	38
3. Zusätzliche Sicherheiten	165	38
4. Anweisungserklärung versus Abtretung von Ansprüchen auf öffentlich-rechtliche Sozialleistungen	167	39
5. Vorausabtretung von Arbeitseinkommen	180	44
6. Persönlich haftender Mieter bei juristischen Personen	182	44
7. Betriebspflicht	186	45
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel	191	46
9. Schufa-Klauseln	192	46
IV. Vollzug des Mietverhältnisses	195	48
1. Bonitätsprüfung während der Nutzung	195	48
2. Signale für bevorstehende Zahlungsunfähigkeit	200	49
a) Ausbleibende oder unpünktlich eingehende Mieten	201	49
b) Änderung der Zahlungsart	202	49
c) Neue Bankverbindung	203	50
3. Reaktion auf bekannt werdende Vermögens- verschlechterungen	204	50
4. Taktisches Verhalten	205	50
5. Abmahnung wegen Zahlungsverzugs mit der Miete	213	53
6. Abmahnung wegen Zahlungsverzugs mit der Kautions	216	55
7. Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit der Miete	218	55
a) Kündigungszeitpunkt	220	55
b) Kündigungsadressat bei Insolvenz	224	56

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
c) Materielle Anforderungen	227	57
d) Verschulden des Sozialamts	255	65
8. Kündigung wegen nicht gezahlter Kautions	257	65
9. Einschaltung des Sozialamtes	259	66
C. Realisierung von Mietforderungen	262	67
I. Realisierung gegen den Mieter	262	67
1. Kautionsverwertung	262	67
a) Verwertung durch den Vermieter	262	67
b) Pfändung durch Drittgläubiger	276	70
aa) Der Mieter ist Schuldner	277	70
bb) Der Vermieter ist Schuldner	280	71
cc) Insolvenzfälle	282	71
2. Vermieterpfandrecht	285	72
3. Verwertung sonstiger Sicherheiten	300	75
4. Einschaltung von Inkassounternehmen	301	75
a) Verwertung durch Abtretung der Mietforderung	301	75
b) Forderungseinzug	312	78
5. Zulässige und unzulässige Formen der Selbsthilfe	315	78
a) Intensives Mahnen	315	78
b) Psychische oder körperliche Gewalt	323	80
c) Ausfrieren des Mieters	327	81
d) Austausch der Schlösser und Besitzentziehung	329	82
6. Außergerichtliche Verhandlungen	330	82
a) Teilzahlungsvergleich, Schuldanerkenntnis)	330	82
b) Umsatzmiete	336	85
c) Befristete Mietänderungen	337	86
d) Vereinbarung zur Untervermietung	338	86
e) Angebot einer Ausweichwohnung	339	87
f) Aufhebungsvertrag als Schadensbegrenzung	340	87
7. Einstweilige Verfügung	344	88
8. Mahnbescheid	345	88
9. Klage im Urkundsprozess	348	89
10. Zwangsvollstreckung	353	91
a) Räumungsvollstreckung – Kostenminimierung	354	91
b) Gleichzeitige Räumungs- und Zahlungs- vollstreckung	365	93
c) Vermieterpfandrecht in der Zwangsvoll- streckung	367	94
d) Zwangsvollstreckung und Insolvenz	372	95
e) Sonstige taktische Hinweise	376	95

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
11. Schadensersatz für Mietausfall bei Amtspflichtverletzungen im Zahlungs- und Räumungsverfahren	381	96
II. Realisierung gegen (ausgezogene) Mitmieter	384	97
III. Realisierung im Scheidungsverbundverfahren des Mieters	386	98
IV. Realisierung gegen den Arbeitgeber des Mieters	392	100
V. Realisierung gegen die Bank des Mieters	396	101
VI. Realisierung gegen den Bürgen	399	102
VII. Realisierung gegen den Vormieter	401	102
VIII. Realisierung gegenüber dem Nachmieter	406	103
IX. Realisierung gegenüber unterhaltspflichtigen Personen	407	103
X. Realisierung gegen das Sozialamt	416	106
1. Vereinbarung zur direkten Mietzahlung	416	106
2. Anweisungserklärung/Abtretungserklärung des Mieters	422	107
3. Pfändbarkeit von Sozialhilfeleistungen	423	107
4. Räumungsklage	426	108
XI. Realisierung gegen einzelne Gesellschafter bei Gewerbevermietung	431	109
1. Nachhaftung ausgeschiedener Gesellschafter	433	110
2. Haftung neu eingetretener Gesellschafter	434	110
3. Durchgriffshaftung auf die Gesellschafter	436	111
XII. Realisierung bei Insolvenz des Mieters	438	111
1. Befriedigungsabreden	445	114
2. Verbot der Einzelzwangsvollstreckung	447	114
3. Vermieterpfandsrecht	450	115
a) Absonderungsrecht	451	115
b) Ersatzabsonderungsrecht	455	117
c) Auskunftsanspruch gegen den Verwalter	456	117
d) Zeitpunkt	458	117
4. Aufrechnungsmöglichkeiten gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch	463	118
5. Verwertung von Bürgschaften	471	120
6. Ansprüche gegen die Insolvenzmasse	472	121
a) Mietforderungen vor Verfahrenseröffnung	473	121
b) Mietforderungen nach Verfahrenseröffnung	482	123

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
c) Masseunzulängliches Verfahren	484	123
d) Anspruch auf Zahlung der Kautions	486	124
e) Anspruch auf Zahlung von Nebenkosten	487	124
7. Haftung des Insolvenzverwalters	488	125
a) Im vorläufigen Insolvenzverfahren	489	125
b) Nach Verfahrenseröffnung	495	126
c) Im masseunzulänglichen Verfahren	496	126
d) Bei nicht beachtetem Vermieterpfandrecht	497	127
8. Restschuldbefreiungsverfahren	498	127
9. Verbraucherinsolvenzverfahren	505	129
10. Prozessuale Durchsetzung der Vermieteransprüche bei Wohnraummietverhältnissen	510	130
XIII. Minderung des finanziellen Aufwandes	517	131
1. Rechtsschutzversicherung	517	131
2. Prozessfinanzierung	518	131
3. Prozesskosten- und Beratungshilfe	519	132
4. Steuererleichterungen	520	132
a) Grundsteuererlass	521	132
b) Räumungskosten als Werbungskosten	523	133
XIV. Besondere Fälle	525	133
1. Realisierung von Mietforderungen bei eingetretener Pflegebedürftigkeit des Mieters	525	133
2. Realisierung von Mietforderungen beim verschwundenen Mieter	530	134
3. Realisierung von Mietforderungen bei Tod des Mieters	534	135
XV. Fazit	544	137

Teil 2: Wohnungseigentum

A. Forderungsmanagement als aktuelle Herausforderung . . .	1	139
I. Das wirtschaftliche Umfeld	2	139
II. Die Solidarhaftung der Wohnungseigentümer	3	141
1. Die Haftung der Wohnungseigentümer im Außen- verhältnis	3	141
a) Bisherige Rechtslage	4	141
b) Die aktuelle Rechtsprechung des BGH	4	142

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
2. Die Haftung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis	5	143
3. Fazit für die Praxis	6	145
B. Die Beitragsforderungen der Wohnungseigentümer	11	146
I. Grundlagen	12	146
1. Die Normenhierarchie des § 10 WEG	13	146
2. Rechtsgrundlagen der Beitragsforderungen	15	147
II. Die verschiedenen Anspruchsgrundlagen	16	148
1. Beitragsforderungen aus Beschlüssen	17	148
a) Anspruchsgrundlage Wirtschaftsplan	20	149
aa) Beschluss als Wirksamkeitserfordernis	21	149
bb) Inhalt der Beschlussfassung	24	150
cc) Fälligkeit	25	151
dd) Verzug und Verzugsfolgen	26	152
ee) Einwendungen und Einreden	29	152
ff) Gestaltungsvorschlag	33	154
b) Anspruchsgrundlage Sonderumlage	35	155
c) Anspruchsgrundlage Jahresabrechnung	38	156
aa) Entstehung, Fälligkeit und Verzug	39	156
bb) Einwendungen und Einreden	40	156
cc) Gestaltungsvorschlag	42	157
d) Anspruchsgrundlage Direktbelastung	43	157
2. Beitragsforderungen aus Vereinbarungen	52	162
a) Dingliche Vereinbarungen	53	162
b) Schuldrechtliche Vereinbarung	54	162
3. Unmittelbare Anspruchsgrundlagen aus WEG	55	163
a) Unmittelbare Regelung von Beitragsforderungen	55	163
b) Gerichtliche Festlegung von Beitragsforderungen	56	164
III. Der Schuldner der Beitragsforderung	57	164
1. Objektbezogenheit der Beitragsforderung	57	164
2. Eigentümerwechsel	58	165
a) Rechtsgeschäftliche Übertragung	59	165
aa) Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	61	166
bb) Eigentümerwechsel auf Schuldnerseite	63	166
cc) Eigentümerwechsel auf Gläubigerseite	69	168
dd) Der werdende Wohnungseigentümer	74	170
ee) Bedeutung der Grundbucheinsicht	75	170
b) Tod des Wohnungseigentümers	76	172

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
aa) Eintritt des Erben in die Wohnungseigentümer- gemeinschaft	77	172
bb) Der Vermächtnisnehmer	79	172
C. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	80	173
I. Rechte und Pflichten des Verwalters	81	173
1. Gesetzliche Grundlagen	82	173
2. Die konkreten Handlungspflichten	83	174
3. Der Umfang der Vertretungsmacht	84	174
4. Gestaltungshinweis	85	175
II. Haftungsrisiko	86	176
III. Zusatzvergütungen des Verwalters	90	178
IV. Beitreibungstätigkeit und Rechtsberatungsgesetz	95	180
D. Außergerichtliches Forderungsmanagement	97	181
I. Forderungsmanagement des Verwalters	98	182
1. Bonitätsprüfung	99	182
2. Registrieren von Bonitätsverlustsignalen	101	183
3. Anforderungen an die Buchhaltung des Verwalters	102	183
a) Einrichten von Forderungskonten gem. §§ 366, 367 BGB	103	183
b) Richtiger Umgang mit sog. Altforderungen und -erlösen	105	185
4. Persönliches Inkasso/Schuldnerberatung	108	186
5. Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarungen	110	187
II. Forderungsmanagement durch Dritte	112	188
III. Kostenrisiko	114	188
E. Schutzmaßnahmen	115	189
I. Präventive Gestaltungsmöglichkeiten	116	189
1. Regelungen im Verwaltervertrag	117	189
2. Regelungsmöglichkeiten durch Beschluss	119	190
a) Koppelung der Vorfälligkeit an Verwaltererklärung	120	191
b) Auflösende Bedingung der Vorfälligkeit	121	192
c) Hausgeldausfallversicherung	122	192
3. Regelung durch Vereinbarung	123	193
a) Sicherungskonzepte	124	193
aa) Exotische Sicherungsmittel	125	193
bb) Vollstreckungsunterwerfungsklauseln	126	193

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
cc) Gesamtschuldnerhaftung von Veräußerer und Erwerber	127	194
dd) Vorausabtretung von Mieteinnahmen	129	195
b) Sanktionen	130	195
c) Bedeutung für die Praxis	131	196
II. Maßnahmen zur Ausfalldeckung	132	196
1. Kreditaufnahme durch den Verwalter	133	196
2. Rückgriff auf Instandhaltungsrücklage	134	196
3. Sonderumlage zur Ausfalldeckung	135	196
F. Beitreibungsmaßnahmen	136	197
I. Titulierung von Beitragsforderungen	137	197
1. Außergerichtliche Titulierung	138	198
a) Güte- und Schlichtungsverfahren	139	198
b) Anwaltsvergleich	140	198
c) Schiedsverfahren	141	198
2. Gerichtliche Titulierung	142	198
a) Allgemeine Verfahrensfragen	143	198
b) Das wohnungseigentumsrechtliche Mahnverfahren	145	199
c) Erstinstanzliches Verfahren gem. § 43 Abs. 1 Ziff. 1 WEG	146	199
aa) Hauptsacheanträge	147	200
bb) Verfahrensanträge	148	200
cc) Anträge zur Vollstreckbarkeit	149	200
dd) Formulierungsvorschläge für das Hausgeldverfahren	150	201
d) Zahlungen des Schuldners in laufenden Verfahren	151	202
aa) Zahlungen im außergerichtlichen Beitreibungsverfahren	152	202
bb) Zahlungen nach Rechtshängigkeit	153	202
e) Zweitinstanzliches Verfahren nach §§ 43 ff. WEG	154	203
f) Die weitere sofortige Beschwerde	157	204
II. Zwangsvollstreckung	158	204
1. Mobiliarvollstreckung	159	204
a) Sachpfändung	160	204
b) Forderungspfändung	161	205
2. Immobilienvollstreckung	163	205
a) Zwangsversteigerung	164	206
b) Zwangsverwaltung	166	207
aa) Vermietetes Sondereigentum	167	207
bb) Selbstgenutztes Wohnungseigentum	168	207

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
cc) Rechtsschutzinteresse an nachrangiger Zwangsverwaltung	169	208
dd) Ertragslose Zwangsverwaltung	170	208
c) Geschäftsfeld Zwangsverwaltung	171	209
aa) Berufsbild des Zwangsverwalters	172	209
bb) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	174	210
III. Weitere Sanktionen	175	211
1. Versagung der Veräußerungszustimmung gem. § 12 WEG	176	211
a) Hausgeldrückstand grundsätzlich kein Versagungsgrund	177	211
b) Identität von Veräußerer und Erwerber	179	212
2. Entziehung des Wohnungseigentums gem. §§ 18, 19 WEG	180	212
3. Ausfrieren	183	214
4. Anprangerung	185	215
G. Beitreibungskosten	186	216
I. Die Verfahrenskosten	187	216
1. Vorschusszahlung	188	216
2. Kostenfestsetzung	189	216
II. Die außergerichtlichen Kosten	190	217
1. Die Neuregelung des anwaltlichen Gebührenrechts	190	217
2. Die Kosten außergerichtlicher Beitreibung in Zivilsachen	191	217
3. Die Kosten gerichtlicher Beitreibung	194	218
a) Das Mahnverfahren	195	218
b) Das Hausgeldverfahren gem. § 43 Abs. 1 Ziff. 1 WEG	196	218
4. Auswirkungen des RVG auf die Tätigkeit in WEG-Sachen	197	219
5. Vertretung oder Verfahrensstandschaft?	198	220
6. Vollstreckungskosten	201	221
7. Kosten der Hausverwaltung (Sonderhonorare)	202	221
8. Kostenerstattung	203	222
a) Materiell-rechtliche Kostentragungspflicht	204	222
b) Prozessuale Erstattungspflicht	205	222
9. Die Abrechnung von Beitreibungskosten	207	224
a) Abrechnung externer Streitigkeiten	208	224
b) Abrechnung interner Streitigkeiten	209	224
c) Abrechnung von Vorschüssen	214	226
10. Vergütungsvereinbarungen	215	227

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
H. Der insolvente Wohnungseigentümer	217	230
I. Zwangsversteigerung	218	230
II. Zwangsverwaltung	222	232
1. Stellung des Zwangsverwalters	223	232
2. Haftung für Beitragsrückstände	224	232
III. Insolvenzverfahren	227	234
1. Regelinsolvenzverfahren	228	234
a) Stellung des Insolvenzverwalters	229	234
b) Haftung für Beitragsforderungen	230	234
aa) Einfache Insolvenzforderungen	231	234
bb) Masseverbindlichkeiten	232	234
cc) Masseunzulänglichkeit	233	235
c) Zwangsmaßnahmen gegen den Insolvenzverwalter	234	236
d) Freigabe durch den Insolvenzverwalter	235	237
e) Abweichende Regelung durch Vereinbarung	236	237
2. Verbraucherinsolvenzverfahren	237	237
a) Schuldenbereinigungsverfahren	238	238
b) Restschuldbefreiung	240	238
I. Die insolvente Wohnungseigentümergeinschaft	241	239
I. Insolvenz mehrerer Wohnungseigentümer	242	239
II. Insolvenz des Mehrheitseigentümers	243	239
III. Konsequenzen für den Verwalter	244	240
1. Haftungsfallen	245	240
2. Verhalten im Falle der Obstruktion	248	241
3. Verhalten nach der Niederlegung	252	243
a) Anzeige des Wegfalls der Verwalterstellung	253	243
b) Honorarfragen	254	243
c) Abwicklungsprobleme	255	244
Stichwortverzeichnis		247