

1

Säumige Hausgeldzahler

Verwalter müssen sich oft mit säumigen Eigentümern herumschlagen, die Vorschüsse auf Hausgeldzahlungen nicht leisten, Nachschusszahlungen aufgrund der Jahresabrechnung verweigern oder keine Sonderumlagen leisten wollen. Können die Beträge bei den „schwarzen Schafen“ nicht eingetrieben werden, müssen sie auf die anderen Eigentümer umgelegt werden. Denn die Wasser-, Energie- und Wärmeversorger sowie die Entsorgungsunternehmen haben ihrerseits einen vollen Zahlungsanspruch. Zudem haften die Miteigentümer als Gesamtschuldner – vor allem gegenüber Ver- und Entsorgern. Ist eine Forderungsbeitreibung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen gegenüber dem säumigen Eigentümer erfolglos, kann das Auflaufen künftiger Forderungen durch Sperrung der Leitungen verhindert werden. Die neueste Rechtsprechung bietet solche Möglichkeiten.

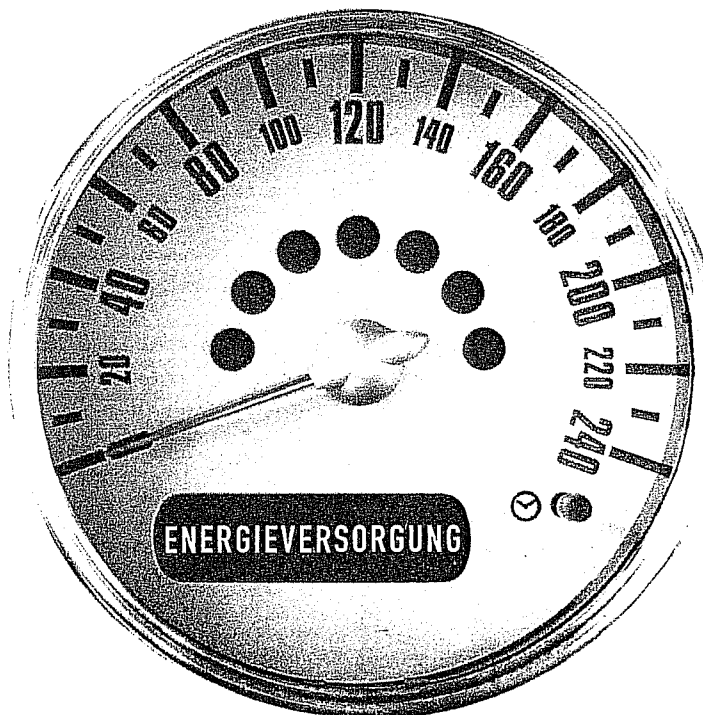
2

Aktuelle Rechtsprechung

In einem Berliner Fall wurde eine Wohnanlage mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Jedes Objekt war an einen Versorgungsring auf einzelvertraglicher Grundlage angeschlossen. Die Nutzer hatten in der „Verwaltungs- und Betreuungsordnung“ festgelegt, dass auf das Hausgeld jeweils Vorschüsse zu leisten sind und dass, wenn diese Zahlungen nicht ausreichen, zur Deckung des Aufwands auch Nachschüsse erbracht werden müssen. Mit der Verwaltung war ein Verwalter beauftragt worden. Ein Nutzer hatte über mehrere Jahre hinweg rund 17 000 Euro Rückstand auflaufen lassen. Die Beitreibung blieb ohne Erfolg, so dass die Unterbrechung der Versorgungsleitung erfolgreich gerichtlich eingele-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER**KONSEQUENZEN BEI HAUSGELDRÜCKSTÄNDEN**

Immer wieder sorgen unvollständige oder unpünktliche Hausgeldzahlungen für Konfliktstoff. Welche Möglichkeiten der Verwalter und die Miteigentümer haben, erläutert Stephan J. Bultmann



RAUFELD/KATALIN ZIEGLER

Ausgebremst: Die Eigentümergemeinschaft kann säumigen Hausgeldzahlern die Versorgungsleistungen auf Null drehen.

klagt wurde. Der BGH verurteilte den säumigen Schuldner, die Unterbrechung der Leitungen zu dulden und den Mitarbeitern der beauftragten Fachfirma den Zutritt zum Keller des Hauses zu gewähren (Az. V ZR 235/04).

3

Beschlussfassung nötig

Das rechtliche Vorgehen gegen den säumigen Miteigentümer erfordert einen Beschluss zur gerichtlichen und außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen durch

einzelne Eigentümer beziehungsweise Erbbauberechtigte im Wege der Prozessstandschaft. Dabei handelt es sich nicht um einen vereinbarungsabändernden Beschluss, der nach der geltenden Rechtsprechung wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig wäre. Darüber hinaus schadet es auch nicht, wenn nach der Gemeinschaftsordnung an sich der Verwalter mit der Geltendmachung der Ansprüche beauftragt ist. Denn die Eigentümer sind zur Entscheidung berechtigt, wen sie mit der Durchsetzung der Ansprüche ermächtigen. Das kann also auch ein fachkundiger Miteigentümer sein. Allerdings sollte im Regelfall die Eigentümergemeinschaft beziehungsweise der Verwalter einen Rechtsanwalt mit diesem Fall beauftragen.

4

Wer kann einfordern?

Meistens hat der Verwalter die Aufgabe, die Ansprüche der Gemeinschaft gegen säumige Hausgeldschuldner durchzusetzen; auch den Anspruch, die Sperrung der Leitungen zu dulden. So lautet in der Regel die ihm erteilte Vollmacht. Die Eigentümer sind aber – insbesondere bei Untätigkeit des Verwalters – nicht gehindert, einen abweichenden Beschluss zu fassen und einem Miteigentümer das Recht zur Durchsetzung der Ansprüche im eigenen Namen und im Interesse der Gemeinschaft zu

5

Mieter sind schutzwürdiger

Die Rechtsprechung, die gegenüber säumigen Hausgeldschuldnern – Miteigentümern wie Erbbauberechtigten – entwickelt wurde und diese zur Duldung der Sperrung von Ver- und Entsorgungsleitungen verpflichtet, ist nicht auf säumige Mieter übertragbar. Der Vermieter kann also dem Mieter, der die Mietzahlungen mindert oder die Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung schuldig bleibt, nicht kurzerhand den Strom oder die Gaszufuhr absperrern lassen. Die Rechtsprechung unterscheidet in der Wahl der Mittel also zwischen Miteigentümern und Mietern, die als schutzwürdiger angesehen werden.

6

Letzte Mittel

Zunächst sollte man versuchen, mit dem säumigen Schuldner eine Ratenzahlung zu vereinbaren, die durch notarielles Schuldanerkenntnis gesichert wird. Wenn sich der Schuldner einer Vereinbarung verschließt, muss man die Forderungen gerichtlich betreiben. Dann kann man die Zwangsversteigerung in das Wohneigentum betreiben und auf diesem Wege durch Versteigerungserlös ganz oder teilweise zum Ziel kommen. Als ultima ratio – bei schwerwiegender Pflichtverletzung des Miteigentümers etwa – besteht auch die Möglichkeit der Entziehung des Wohneigentums, aber dieser Weg ist steinig und schwer.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.