

1

Kosten gemeinsam tragen

Die Eigentümer einer Wohnanlage müssen die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich gemeinsam tragen. Die Zahlungen sind an den Verwalter zu leisten. Zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums gehören zum Beispiel öffentliche Abgaben wie Erschließungskosten, Anliegerbeiträge, Müllabfuhr-, Straßenreinigungs- und Schornsteinfegergebühren, nicht aber die Grundsteuer, die der Fiskus vom einzelnen Eigentümer persönlich erhebt. Darüber hinaus muss der Eigentümer an den Verwalter die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs entrichten. Der Gesamtbetrag wird häufig als „Wohngeld“ bezeichnet. Dazu zählen auch Versicherungs-, Heizungs- und Warmwasserkosten.

2

Zahlungsverzug

Manche Eigentümer leisten jedoch die vom Verwalter eingeforderten Beträge nicht. Es werden Vorschüsse auf Wohngeldzahlungen verweigert, Nachschusszahlungen aufgrund der Jahresabrechnung oder Anteile an beschlossenen Sonderumlagen. Der Schuldner kommt in der Regel durch Mahnung des Verwalters nach Geltendmachung einer fälligen Forderung in Verzug, es sei denn, ein bestimmter oder bestimmbarer Zahlungstermin wurde vereinbart. Der Verwalter kann jedoch auch sofort den Mahnbescheid beantragen, mit dessen Zustellung der Schuldner dann in Verzug gerät. Im Übrigen kommt der Schuldner automatisch nach Ablauf von 30 Tagen nach Zugang einer Rechnung oder Zahlungsauf-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DEN ZAHLUNGSVERZUG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Wenn Wohnungseigentümer ihre finanziellen Pflichten gegenüber der Gemeinschaft nicht erfüllen, kann es zum Konflikt kommen. Wie sich der vermeiden oder lösen lässt, erläutert Stephan J. Bultmann



DPA/WOLFGANG KUMM

Finanzieller Lastenausgleich: Auch die Kosten für den Winterdienst muss sich die Gemeinschaft teilen.

stellung in Verzug, wenn im Schreiben ausdrücklich darauf hingewiesen wurde. Der Verwalter muss den Zugang der Rechnung beweisen können, daher ist ein entsprechender Zugangsnachweis erforderlich. Daran sollte der Verwalter immer denken.

3

Durchsetzen der Forderungen

Um Forderungen bei einem zahlungsunwilligen oder -fähigen Mitglied der Gemeinschaft eintreiben zu können, muss der Verwalter zunächst

einen Zahlungstitel – also ein rechtskräftiges Urteil oder einen Vollstreckungsbescheid – vor Gericht erstreiten. Mit diesem lassen sich die Wohngeldforderungen durchsetzen: Laut Gesetz hat die Gemeinschaft noch vor Fiskus und Banken ein Vorrecht darauf, aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung bedient zu werden. Dies gilt sowohl für aktuelle Forderungen als auch für Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den vorangegangenen zwei Jahren – allerdings nur bis zu einer Höhe von fünf Prozent des vom Gericht festgesetzten Verkehrswertes der Immobilie. Zudem besteht dieses Vorrecht nur, wenn die Forderung mehr als drei Prozent des vom Finanzamt für die Erhebung der Grundsteuer festgelegten Einheitswertes beträgt.

4

Sperren der Leitungen

Insbesondere in der kalten Jahreszeit kann es wirksam sein, säumigen Miteigentümern die Versorgungsleitung zu sperren, um sie zum Zahlen der Forderungen zu bewegen. In einem Berliner Fall, in dem die Gemeinschaft über Jahre erfolglos versuchte, ausstehende Beträge von einem Miteigentümer einzutreiben, hatte diese Praxis Erfolg. Die Richter des Bundesgerichtshofs entschieden (Az.: V ZR 235/04), dass er nicht nur die Unterbrechung dulden, sondern sogar den Mitarbeitern der beauf-

5

Haftung der Miteigentümer

Beträge, die der Verwalter nicht beim säumigen Eigentümer eintreiben kann, muss er auf die anderen Miteigentümer umlegen. Denn die Wasser-, Energie- und Wärmeversorger sowie die Entsorgungsunternehmen haben ihrerseits einen vollen Zahlungsanspruch. Die Miteigentümer haften als Gesamtschuldner, sodass der Verwalter verpflichtet ist, sich an die zahlungsfähigen Miteigentümer zu halten. „Gesamtschuldnerische Haftung“ bedeutet, dass auch ein einzelner Eigentümer zum Begleichen der Schuld herangezogen werden kann, der dann wiederum einen Regressanspruch gegen die übrigen Miteigentümer hat.

6

Ansprüche bei Mängeln

Wenn der Schuldner bereit ist, eine konstruktive Lösung zu finden, kann der Verwalter mit ihm auch eine Ratenzahlung vereinbaren – die sollte er jedoch durch ein Schuldneranerkennnis mit Vollstreckungsunterwerfungsklausel sichern. Wenn das nicht gelingt, muss der Verwalter vor Gericht eine Zwangsversteigerung erwirken, um aus dem Erlös die fehlenden Beträge ganz oder teilweise zu decken. Bei schwerwiegender Pflichtverletzung des Miteigentümers kann das Wohnungseigentum gemäß § 18 WEG auch entzogen werden. Darüber müssen die Miteigentümer mit Stimmenmehrheit Beschluss fassen.

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