

1

Wohngeldrückstände

In vielen Eigentümergemeinschaften gibt es schwarze Schafe, die ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Der Verwalter muss sich dann mit den säumigen Eigentümern herumschlagen, die Vorschüsse auf die Wohngeldzahlungen nicht leisten, Nachschusszahlungen aufgrund der Jahresabrechnung verweigern oder keine Sonderumlagen leisten wollen. Können die Beträge bei den säumigen Schuldnern nicht eingetrieben werden, müssen sie auf die anderen Eigentümer umgelegt werden, denn die Miteigentümer haften als Gesamtschuldner. Und die Wasser-, Energie- und Wärmeversorger sowie die Entsorgungsunternehmen haben ihrerseits einen vollen Zahlungsanspruch. Die Frage ist nun, ob man durch Sperrung der Leitungen künftige Belastungen verhindern und den säumigen Zahler unter Druck setzen darf. Denn: Bleibt die Heizung im Winter kalt, kann das den Schuldner schnell zum Einlenken bewegen.

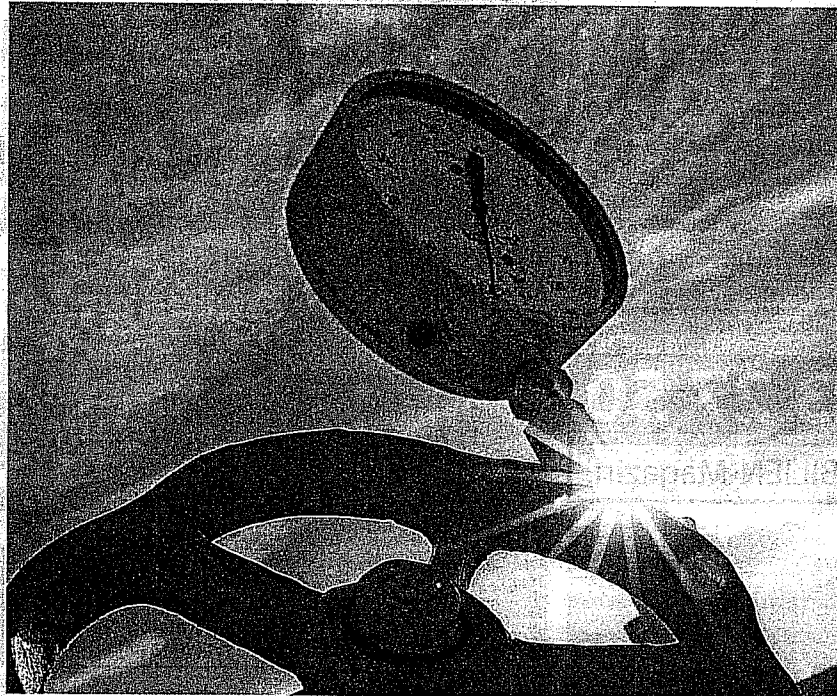
2

Aktuelle Rechtsprechung

In einem Berliner Fall wurde eine Wohnanlage mit Heizwärme und Warmwasser aus einem Versorgungsring versorgt, an den jedes Objekt auf Grundlage von Einzelverträgen angeschlossen war. 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. Ein Nutzer hatte nun über mehrere Jahre hinweg rund 16.500 Euro Rückstand auflaufen lassen – bis die Unterbrechung der Versorgungsleitung gerichtlich eingeklagt wurde. Die Kläger bekamen in allen

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER WOHNGELDDRÜCKSTÄNDE UND DIE KONSEQUENZEN

Immer wieder kommt es zu Konflikten mit Wohnungseigentümern, die ihr Wohngeld nicht zahlen. Welche Möglichkeiten Miteigentümer haben, um ihre Ansprüche durchzusetzen, erläutert Stephan J. Bultmann



Den Hahn abdrehen: Miteigentümer dürfen säumige Zahler unter Druck setzen, indem sie die Versorgungsleitungen sperren.

Instanzen Recht. Der säumige Schuldner hat danach die Unterbrechung der Leitungen zu dulden und den Mitarbeitern der beauftragten Fachfirma den Zutritt zum Keller des Hauses zu gewähren (BGH – V ZR 235/04). Das gilt entsprechend für die Wasser- und Gasversorgung.

3

Vertretung vor Gericht

Das Vorgehen gegen den säumigen Miteigentümer erfordert einen Beschluss zur gerichtlichen und außergericht-

lichen Geltendmachung von Ansprüchen durch einzelne Eigentümer auf dem Wege der Prozessstandschaft. Das heißt, dass eine Person benannt wird, die die Ansprüche der Gemeinschaft im eigenen Namen vor Gericht vertritt. Es handelt sich dabei nicht um einen vereinbarungsabändernden Beschluss, der nach der Rechtsprechung wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig wäre. Es schadet auch nicht, wenn nach der Gemeinschaftsordnung der Verwalter mit der Geltendmachung der Ansprüche beauftragt ist, denn die Eigentümer können frei entscheiden, wen sie beauftragen. Das kann also auch ein fachkundiger Miteigentümer sein; im Regelfall ist jedoch ein entsprechend spezialisierter Rechtsanwalt die bessere Wahl.

4

Untätigkeit des Verwalters

Im Allgemeinen hat der Verwalter die Aufgabe, die Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen säumige Wohngeldschuldner durchzusetzen. Der Eigentümergemeinschaft steht es jedoch frei – was insbesondere bei Untätigkeit des Verwalters sinnvoll ist – einen Miteigentümer mit der Durchsetzung der Ansprüche im eigenen Namen und im Interesse der Gemeinschaft zu ermächtigen. Dieser Beschluss sollte dann auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts auf Kos-

5

Mieter genießen Schutz

Diese Rechtsprechung, die gegenüber säumigen Wohngeldschuldnern (Miteigentümern und Erbbauberechtigten) entwickelt wurde und diese zur Duldung der Sperrung von Ver- und Entsorgungsleitungen verpflichtet, ist auf säumige Mieter nicht übertragbar: Der Vermieter kann also dem Mieter, der die Mietzahlungen mindert oder die Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung schuldig bleibt, nicht einfach den Strom oder die Gaszufuhr absperren. Die Rechtsprechung sieht Mieter als besonders schutzwürdig an. Hier bleibt dem Eigentümer oder Vermieter im Ernstfall nur die Möglichkeit, zu klagen.

6

Andere Mittel und Wege

Der Verwalter sollte im Sinne der Gemeinschaft mit dem säumigen Schuldner eine Ratenzahlungsvereinbarung schließen und durch notarielles Schuldanerkenntnis mit Vollstreckungsunterwerfungsklausel sichern. Bei Zahlungsverzug erspart das den Gang vor Gericht, denn der Verwalter kann dann sofort vollstrecken lassen. Gelingt das nicht, muss man die Forderungen vor Gericht geltend machen und einen Vollstreckungstitel erwirken. Dann kann man die Zwangsversteigerung in das Wohn- oder Teileigentum betreiben und mit dem Erlös die aufgelaufenen Kosten decken.

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