

# Wohnungseigentümer zahlt kein Hausgeld

---

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das monatliche Hausgeld pünktlich auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Die Höhe des Hausgeldes und die jeweilige Fälligkeit ergeben sich aus dem vom Verwalter erstellten Einzelwirtschaftsplan, der regelmäßig von der WEG auf der Wohnungseigentümersammlung beschlossen wird.

## **Hausgeldrückstände sind stets problematisch**

Die regelmäßige und pünktliche Zahlung des Hausgeldes ist sehr wichtig, da dies die Zahlungsfähigkeit der WEG in Bezug auf Betriebskostengläubiger (Wasser, Strom, Heizung, Müllabfuhr etc.) sicherstellt. Daher ist es grundsätzlich auch nicht zulässig, als Eigentümer andere Forderungen gegen die WEG mit dem laufenden Hausgeld aufzurechnen.

## **Verwalter sollte zügig gegen säumige Zahler vorgehen**

Die Berechtigung und auch Verpflichtung des Verwalters hierzu ergibt sich aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Es ist daher Sache des Verwalters, unverzüglich gegen diesen Wohnungseigentümer vorzugehen. Ein einzelner Wohnungseigentümer ist zur gerichtlichen Geltendmachung rückständiger Hausgelder nicht berechtigt. In der Praxis mahnt der Verwalter den Hausgeldrückstand meistens zunächst an, um an dessen Fälligkeit zu erinnern. Eine rechtliche Voraussetzung zur späteren Geltendmachung (Gericht oder Mahnverfahren) ist die i. d. R. jedoch nicht, da sich die jeweilige Fälligkeit bereits aus dem Wirtschaftsplan ergibt.

## **Versorgungssperre in der vermieteten Wohnung zulässig ?**

Im konkreten Fall bestanden Hausgeldrückstände für eine vermietete Wohnung. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte vom Mieter Zutritt und Duldung des Abstellens der dort befindlichen Versorgungsanlagen. Der Mieter ließ das nicht zu, weil er für die Rückstände seines Vermieters nicht einstehen wollte.

## **Das Urteil: Mieter bleibt geschützt**

Das Gericht stellte fest, dass die WEG keinen Anspruch gegen den Mieter habe. Denn zwischen den Parteien (WEG und Mieter) bestehe weder ein vertragliches noch ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem ein entsprechender Anspruch abgeleitet werden könnte. Allenfalls könnte man dies von dem seine Eigentumswohnung selbst bewohnenden Schuldner verlangen. Ein Mieter müsse jedenfalls nicht für den Zahlungsverzug des Wohnungseigentümers einstehen.

**Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen gern zur Verfügung!**