

Wohnungseigentumsrecht

Lfd.-Nr. WEG 1/04/2010

Geltendmachung von Wohngeldforderungen gegen einen Wohnungseigentümer, der mehrere Wohnungen besitzt

LG Itzehoe, Beschl. v. 28.07.2008 – 11 T 11/08

Leitsatz:

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann gegen einen Wohnungseigentümer, der mit Wohngeldzahlungen rückständig und Eigentümer mehrerer Wohnungen ist, für jede Wohnung separat ein Mahn-/Klageverfahren einleiten.

Der Fall:

Der Beklagte ist Eigentümer von 3 Wohnungen in der Wohnanlage. Er ist mit Wohngeldzahlungen säumig. Die rechtsfähige Eigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, leitet daraufhin 3 selbständige Mahnverfahren ein. Der beklagte Wohnungseigentümer wendet ein, dass die Einleitung von 3 Verfahren zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht notwendig gewesen sei. Er will die hierdurch entstandenen Mehrkosten nicht tragen.

Lösung des Gerichts:

Das Gericht hält die Vorgehensweise des Verwalters nicht für rechtsmissbräuchlich. Die einzelnen Titel würden die spätere Zwangsvollstreckung erleichtern. Daher wäre die gewählte Vorgehensweise nicht zu beanstanden.

Hinweise:

Die Entscheidung hat durchaus praktische Relevanz. Es liegt nahe, gegen einen rückständigen Wohnungseigentümer, der mehrere Wohnungen besitzt, nur einen einheitlichen Mahnbescheid zu beantragen. Dies hat aber im Rahmen der Zwangsvollstreckung später Schwierigkeiten zur Folge. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist mit ihren Forderungen im Zwangsversteigerungsverfahren bis zu 5 % des Verkehrswertes privilegiert. Dies betrifft aber nur die Zahlungsrückstände der jeweilig zur Versteigerung anstehenden Wohnung. Forderungen aus anderen Wohngeldschulden können nicht verrechnet werden. Deshalb ist es äußerst sinnvoll, schon von vornherein die Forderungen in den Verfahren zu trennen und je Wohnung einen separaten Titel anzustreben.

RA Dr. Georg Jennißen, JH. Köln
