



PETER KÖHLER
RECHTSANWALT

Im Rahmen meiner anwaltlichen Tätigkeiten im Schwerpunktbereich des Wohnungseigentumsrechts werde ich regelmäßig von WEG-Gemeinschaften mit dem außergerichtlichen und (ggf.) dem gerichtlichen Einzug von offenen Wohngeldern (laufende Wohngeldvorauszahlungen + Nachzahlungen aus Jahresabrechnungen (Abrechnungsspitzen) sowie Sonderumlagen) betraut.

Im Rahmen dieser Wohngeldinkassovorgänge werde ich immer mal wieder mit dem Versuch der Erhebung von kreativ erdachten Einwänden hiergegen durch die säumigen Wohnungseigentümer als Zahlungsschuldner konfrontiert.

Im Jahre 2010 habe ich beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Auftrage einer Frankfurter WEG-Gemeinschaft gegen eine säumige Wohnungseigentümerin, deren Rückstände im Betrage von EURO 3.330,30 zum einen aus einer im Sommer des Jahres 2009 durchgeführten Wohnungseigentümerversammlung beschlossenen Genehmigung der Jahresabrechnung, welche zu Lasten dieser Wohnungseigentümerin einen Nachzahlungsbetrag v. EURO 1.467,33 auswies, und zum anderen aus offenen Wohngeldvorauszahlungen im Betrage von EURO 1.863,00 bestanden, eine Zahlungsklage erhoben.

Im Rahmen dieser Wohngeldzahlungsklage ist die Klageforderung zum einen auf den in der Versammlung der WEG-Gemeinschaft im Sommer 2009 im Beschlusswege genehmigten Wirtschaftsplan und zum anderen auf die darin ebenfalls im Beschlusswege genehmigte Jahresabrechnung gestützt worden.

Diese in der Versammlung des Sommers des Jahres 2009 erfolgten Beschlüsse sind von keinem Wohnungseigentümer und auch nicht von der auf Zahlung verklagten Wohnungseigentümerin gerichtlich angefochten worden.

Unbeschadet dessen führte die säumige Wohnungseigentümerin nunmehr in dem Zahlungsklageverfahren und dies in einer wenig substantiierten Art und Weise gegen das Zahlungsbegehren der WEG-Gemeinschaft den Einwand an, dass ihr die Einladung zu dieser Versammlung und das Protokoll nebst den Anlagen (Wirtschaftsplan + Jahresabrechnung) nicht zugegangen wären und sie daher keine Kenntnisse von den dortigen Beschlüssen etc. habe. Diese Unterlagen sind der säumigen Wohnungseigentümerin unstrittig an deren frühere Anschrift zugeleitet worden.

In dem (rechtskräftigen) Urteil des Amtsgericht Frankfurt am Main v. 10.11.2010 ist dieser Einwand der säumigen Wohnungseigentümerin bereits mit dem Argument zurückgewiesen worden, dass sie dazu gehalten wäre, ihre neue Anschrift der Verwaltung frühzeitig von der Durchführung der Versammlung und mithin vor der Versendung der Einladung hierzu mitzuteilen, wofür die säumige Wohnungseigentümerin keinen schlüssigen Vortrag unterbreitet hat und sie insoweit auch beweisfällig geblieben ist.

Gegen dieses Zahlungsurteil hat die säumige Wohnungseigentümerin das Rechtsmittel der Berufung beim Landgericht Frankfurt am Main erhoben.

Download: [Urteil Landgericht Frankfurt am Main](#)