

Die Möglichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung eine bevorzugte Befriedigung zu erhalten, wird auch nicht durch Maßnahmen der Staatsanwaltschaft beschränkt – Anmerkung zu Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28.05.2020, V ZB 56/19

I.

Wohnungseigentümer haben sich an den Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) durch Zahlung von Hausgeldern zu beteiligen. Nicht selten geraten Wohnungseigentümer mit der Zahlung der Hausgelder in Rückstand. Ebenfalls nicht selten sind diese Wohnungseigentümer in solchen Fällen endgültig nicht in der Lage die Hausgelder zu begleichen. Praktisch immer sind die Einheiten der betreffenden Wohnungseigentümer durch Bankkredite so stark belastet, dass auch bei einer Zwangsversteigerung dieser Einheiten keine Zahlungen an die WEG zu erwarten waren. Daher hat der Gesetzgeber den WEGs eine bevorrechtigte Zahlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zugesprochen. Die Entscheidung des BGH zeigt, dass dieses Vorrecht auch nicht durch Maßnahmen der Staatsanwaltschaft eingeschränkt werden kann.

III.

Die Antragstellerin ist der Verband einer WEG. Sie beantragte aufgrund einer Forderung über Hausgelder in Höhe von ca. EUR 8.000,00 die Durchführung der Zwangsversteigerung aus der bevorrechtigten Rangklasse 2. Dies lehnte das Vollstreckungsgericht ab. Die Staatsanwaltschaft habe zur Sicherung von Ansprüchen von Opfer einer durch den Wohnungseigentümer begangenen Straftat einen Vermögensarrest über das Sondereigentum des Wohnungseigentümers ausgebracht. Die Zwangsversteigerung aus der bevorrechtigten Rangklasse 2 sei ebenfalls nicht möglich. Die sofortige Beschwerde gegen diese Entscheidung ist ebenfalls zurückgewiesen überwiesen worden. Auf die sofortige weitere Beschwerde hin hat der BGH festgestellt, dass die bevorrechtigte Versteigerung aus der Rangklasse 2 auch möglich sei, wenn die Staatsanwaltschaft Maßnahmen zur Sicherung von Verletztenansprüchen ausgebracht habe.

III.

1.

Gerät ein Wohnungseigentümer in Zahlungsrückstand ist es die Pflicht des Verwalters schnellstmöglich für eine Titulierung dieser Ansprüche zu sorgen und auch gegebenenfalls die Zwangsversteigerung des Sondereigentums des betreffenden Wohnungseigentümers zu beantragen. Zwar kann die bevorrechtigte Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 auch ohne Titel betrieben werden. Dies hat aber einen entscheidenden Nachteil: Ohne eigenen Titel ist die WEG darauf angewiesen, dass andere Gläubiger des Wohnungseigentümers die Zwangsversteigerung einleiten. Sie kann nicht selber aktiv werden. Gerade Banken sind aber nicht immer daran interessiert, die Zwangsversteigerung einzuleiten. Oft warten Banken insbesondere dann mit einem Antrag auf Durchführung der Zwangsversteigerung, wenn der Wohnungseigentümer ihnen gegenüber seine Schulden bedient. Daher ist es WEGs anzuraten, sich einen Titel über rückständige Hausgelder zu besorgen.

2.

Dies sollte baldmöglichst geschehen. Die bevorrechtigte Versteigerung aus der Rangklasse 2 ist nicht unbegrenzt möglich. Vielmehr kann die WEG nur Beträge bis zu 5% des festgesetzten Verkehrswertes in der Rangklasse 2 geltend machen.

Beispiel: Die WEG betreibt gegen Wohnungseigentümer W die Versteigerung seines Sondereigentums. Das Gericht setzt den Verkehrswert des Sondereigentums auf

EUR 40.000,00 fest. Die Forderung der WEG gegen W beträgt EUR 4.000,00. Der Erlös der Versteigerung reicht nicht aus, Forderungen in der Rangklasse 5 zu bedienen.

Im Beispielsfall kann die WEG nur EUR 2.000,00 in der Rangklasse 2 geltend machen (5% von EUR 40.000,00). Die darüberhinausgehenden EUR 2.000,00 können erst in der Rangklasse 5 berücksichtigt werden. Da die Grundpfandrechte der Bank in Rangklasse 3 bedient werden, bleibt praktisch immer nichts für Forderungen in der Rangklasse 5 übrig.

Damit die Rückstände die bevorrechtigten Ansprüche nicht überschreiten ist die WEG daher darauf angewiesen, die Versteigerung sobald wie möglich durchzuführen.

3.

Wichtig: Die WEG kann die Versteigerung nur einleiten, wenn die Ansprüche 3% des Einheitswertes des betroffenen Wohnungseigentumsrecht übersteigen. Ist der WEG der Einheitswert nicht bekannt, kann vom Finanzamt nunmehr Auskunft verlangt werden.

4.

Für den Verwalter ist außerdem wichtig, dass er sich haftbar machen kann, wenn er die Durchführung der Zwangsversteigerung verzögert und bei rechtzeitiger Geltendmachung der Zwangsversteigerung der WEG keine Zahlungsausfälle entstanden wären.

Beispiel: Verwalter V verzögert im obigen Beispiel die Durchführung der Zwangsversteigerung gegen W. Bei rechtzeitiger Durchführung hätte der Rückstand des W gegenüber der WEG nur EUR 1.800,00 betragen.

Im obigen Beispiel wäre V für EUR 2.000,00 haftbar, da bei rechtzeitiger Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens die WEG insoweit nicht ausgefallen wäre.

IV.

Gerät ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung seiner Wohngelder in Rückstand kann die WEG aus der bevorrechtigten Rangklasse 2 die Zwangsversteigerung des Sondereigentums des in Rückstand geratenen Wohnungseigentümers betreiben. Bei der Antragstellung und der Durchführung des Versteigerungsverfahrens können viele Fehler gemacht werden. Um diese zu vermeiden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.