

Reform des Wohnungseigentumsrechts – Leichtere Zwangsvollstreckung gegen säumigen Eigentümer

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist nunmehr auch eine bessere Zwangsvollstreckung möglich. Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen säumige Wohnungseigentümer sind nunmehr leichter durchsetzbar.

Zahlt ein Wohnungseigentümer monatliche Hausgelder oder rückständige Betriebskostennachzahlungen nicht, kann die Gemeinschaft gegen ihn einen Vollstreckungstitel erwirken. Aus einem solchen Titel kann ein Gerichtsvollzieher mit der Beitreibung der Rückstände beauftragt werden; ebenso kann eine Konto- oder eine Lohnpfändung beantragt werden. Sind solche Vollstreckungsmaßnahmen wegen Vermögenslosigkeit des Eigentümers erfolglos, bleibt nur der Weg, in die Eigentumswohnung selbst zu vollstrecken. Dies geschieht beispielsweise durch Eintragung einer Sicherungshypothek und anschließende Zwangsversteigerung. Da die Eigentumswohnung meist mit Grundpfandrechten finanzierender Banken vorbelastet ist, gingen die Eigentümer mit ihren dann nachrangigen Forderungen bei der Versteigerung meist leer aus.

Das hat sich seit dem 1. Juli 2007 geändert. Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes sind auch wichtige Vorschriften im Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) geändert worden. Die Eigentümer können jetzt ihre Forderungen auf Zahlung rückständiger Wohn-/Hausgelder oder Betriebskostennachzahlungen vor den Banken eintragen lassen. Dieses Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge rückwirkend für zwei Jahre (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG). Der Vorrang gilt für Verfahren, die nach dem 1. Juli 2007 angeordnet werden. Begrenzt ist dieser Vorrang für die Eigentümergemeinschaft auf 5 % des im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswertes. Wird der Verkehrswert einer Eigentumswohnung im Zwangsversteigerungsverfahren beispielsweise auf 50.000,00 € festgesetzt, können die Wohnungseigentümer ihre Forderungen bis zu einer Summe von 2.500,00 € vorrangig vor eingetragenen Grundpfandrechten anmelden.

Wird die Eigentumswohnung dann meistbietend versteigert, kommt – nach Abzug der Verfahrenskosten – der hiernach verbleibende Erlös zunächst den Eigentümern zugute. Der Vorrang dieser Ansprüche wird jedoch durch das Zwangsversteigerungsgericht nicht automatisch berücksichtigt. Es ist ein förmlicher Antrag beim Zwangsversteigerungsgericht einzureichen, mit dem Ansprüche angemeldet werden.

Der Autor dieses Artikels ist Rechtsanwalt und Notar Josef Arens. Er ist zugleich Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Er gründete die Rechtsanwaltskanzlei Arens & Groll in Oldenburg als Seniorpartner und ist seit vielen Jahren schwerpunktmäßig im privaten Baurecht, Immobilien-, Vertrags- und Maklerrecht tätig.