

Immotipp der Woche (12)

Zwangs- vollstreckung ins Wohn- eigentum

Seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahr 2007 ist es für Eigentümergemeinschaften (WEGs) einfacher geworden, bei säumigen Miteigentümern die Zwangsvollstreckung in deren Wohneigentum zu betreiben. Der Gesetzgeber hat die Eigentümergemeinschaften bis zu einer Grenze von 5 % des Verkehrswertes im Rang vor die Kreditgläubiger gestellt, womit ein Erlös im Zwangsversteigerungsverfahren bei ordnungsgemäßer Anmeldung sicher ist. Um das Verfahren betreiben zu können, muss die von der WEG geltend gemachte Forderung mindestens 3 % vom Einheitswert des betroffenen Wohneigentums betragen. Der Einheitswert wird von der Finanzbehörde als Besteuerungsgrundlage festgesetzt, der Verkehrswert dagegen gibt den tatsächlichen Marktwert des Wohneigentums wieder. Da weder die Finanzbehörde noch

der Eigentümer selbst zur Herausgabe des Einheitswertbescheides verpflichtet sind, war es für die Eigentümergemeinschaften zunächst regelmäßig schwer bis unmöglich, Auskunft über den Einheitswert als Verfahrensgrundlage zu erhalten. Am 02.04.2009 hat der Bundesgerichtshof (BGH) jedoch eine praxisnahe Entscheidung getroffen (Az. V ZB 157/08): Eine WEG kann auch die Zwangsversteigerung betreiben, wenn die angemeldete Forderung 3 % des Verkehrswertes übersteigt.

Diese Vereinfachung des Verfahrens motiviert Wohnungseigentümergemeinschaften nun zwischenzeitlich häufiger, vom Instrument der Zwangsversteigerung Gebrauch zu machen. Schlechte Zeiten für Hausgeldschuldner.



Mit freundlicher Empfehlung
Dirk Petzold



Vierheilig & Partner

Gesellschaft für Bank- und
Immobilienberatung mbH

Pestalozzistraße 1, 07551 Gera

Telefon 0365 / 8323122

www.vierheilig-immobilien.de

