

Finzen der WEG

(Wirtschaftsplan, Abrechnung, Vermögenbericht, Zwangsversteigerung)

zuletzt überarbeitet: 12.03.2022 – trotzdem keine Gewähr für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit;
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegen genommen.

Inhalt:

1. Überblick.....	2
2. WEG-Kontenarten.....	3
2.1. „offenes Fremdkonto“ = „echtes WEG-Konto“.....	3
2.2. „offenes Treuhandkonto“.....	3
3. Wirtschaftsplan.....	4
3.1. Zeitraum, Inhalt.....	4
3.2. Erhaltungsrücklage	4
3.3. Prüfung.....	5
3.4. Beschlussfassung.....	5
3.5. Streitigkeiten, Uneinigkeit.....	5
3.6. Fälligkeit der Hausgeldzahlung	6
3.7. Muster-Wirtschaftsplan.....	7
4. Jahresabrechnung (§ 28 (3) WEG).....	8
4.1. Inhalt, Zuständigkeit	8
4.2. Prüfung.....	9
4.3. Beschluss, Fälligkeit von Nachzahlungen bzw. Guthaben.....	9
4.4. Muster - Jahresabrechnung	10
5. Vermögenbericht.....	11
6. Vorrang der EG bei Zwangsversteigerung.....	12
6.1. Einschränkungen.....	12
6.2. Rangklassen	13
7. Zwangshypothek	14

Im Text wird nicht gegendert – es bleibt bei der Ausdrucksweise von Goethe, T. Mann oder M. Ende sowie der unseres Grundgesetzes – „Alle Menschen sind gleich.“

1. Überblick

Eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist auch in finanzieller Hinsicht ein kompliziertes Rechtsgebilde.

Einerseits verfügen die Sondereigentümer mit ihren z. B. Wohnungen über hohe Vermögenswerte als Allein-, Gesamthands- oder Bruchteilseigentümer. Andererseits sind sie Mitglied der rechtsfähigen Eigentümergeinschaft (EG). Damit verfügt sie über die Rechtsnatur einer selbstständigen juristischen Person, kann also klagen oder verklagt werden, Verträge abschließen, Willenserklärungen abgeben und entgegen nehmen u. a. m. Sie wird durch den Verwalter vertreten (§ 9b WEG).

Im Unterschied zu einer „richtigen“ juristischen Person ist eine EG aber nicht insolvenzfähig, ein „Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.“ (§ 9a (5) WEG)

Das WEG schreibt für eine EG eine „ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung“ vor. Dazu gehört z. B. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans und damit die Festsetzung von Hausgeldzahlungen und die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage, also Kostenplanung und -kontrolle, Zahlungsverkehr, Buchführung, Abrechnung u. ä. m.

Meistens wird es (mind.) zwei EG-Konten geben: Eins für die monatlichen Hausgeldzahlungen und den laufenden Zahlungsverkehr und eins zur Ansammlung der Erhaltungsrücklage.

Beide Konten sind Gemeinschaftskonten der EG. In den meisten Fällen werden sie von einem WEG-Verwalter im Rahmen seiner gesetzlichen Pflichten und seines Vertrages verwaltet und gegenüber der EG abgerechnet.

2. WEG-Kontenarten

2.1. „offenes Fremdkonto“ = „echtes WEG-Konto“

Kontoinhaber ist die rechtsfähige Eigentümergemeinschaft, der Verwalter ist verfügungs- und zeichnungsberechtigt.

Vorteil: keine Inanspruchnahme der gemeinschaftlichen Gelder durch Gläubiger des Verwalters möglich, Fortführung des Kontos durch den neuen Verwalter im Falle eines Verwalterwechsels

Nachteil: größerer Aufwand bei der Einrichtung, die Bank verlangt möglicherweise - trotz Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft (EG) - Eigentümerlisten (verbunden mit ständiger Aktualisierung), in Einzelfällen müssen vielleicht sogar alle Eigentümer die Kontoeröffnung unterzeichnen.

2.2. „offenes Treuhandkonto“

Eigenkonto der Verwaltung

Der Bank gegenüber muss klar zum Ausdruck gebracht werden, dass das Guthaben auf dem Konto vom Verwalter nur treuhänderisch gehalten wird. Das Konto sollte mit Kontounterbezeichnung versehen sein, um dies zu verdeutlichen.

Nachteil: bei Verwalterwechsel ist die Übernahme des Kontos in der Regel nicht möglich.

Bemerkung: Mit der seit Dez. 2020 gesetzlich verankerten Rechtsfähigkeit einer Eigentümergemeinschaft ist ein solches - auf den Namen des Verwalters lautendes Konto - nicht mehr erforderlich. Vielmehr ist die EG als Verband die Kontoinhaberin. Konsequenterweise dürfte es damit gar nicht mehr zulässig sein, ein Treuhandkonto auf den Namen des Verwalters einzurichten, zumal damit auch keinerlei Vereinfachung mehr verbunden wäre. Unter dieser Prämisse könnte die Einrichtung eines auf den Namen des Verwalters lautenden Kontos sogar einen Grund für seine fristlose Abberufung darstellen.

3. Wirtschaftsplan

3.1. Zeitraum, Inhalt

Der Wirtschaftsplan einer EG wird durch den Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr aufgestellt und ist Grundlage für die monatlichen Hausgeldzahlungen der Eigentümer (ET). Er beinhaltet die voraussichtlichen laufenden Gesamtausgaben und -einnahmen (Gesamtwirtschaftsplan), die Entwicklung der Erhaltungsrücklage und die Berechnung der anteilmäßigen Verpflichtungen des einzelnen Wohnungseigentümers in Form der Einzelwirtschaftspläne (§ 28 WEG).

Im Regelfall sollte der Wirtschaftsplan in den ersten drei bis vier Monaten des laufenden Planjahres erstellt und spätestens bis zum Ende des sechsten Monats der Eigentümergemeinschaft zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Dies könnte geschehen durch Zusendung des Wirtschaftsplanvorschlages zusammen mit der Tagesordnung zur Eigentümersversammlung. Darüber hinaus ist jedem Wohnungseigentümer der ihn betreffende Einzelwirtschaftsplan zu übermitteln.

Obwohl ein Wirtschaftsplan (WP) immer für ein Kalenderjahr aufgestellt und beschlossen werden muss, ist es zulässig und üblich, den Beschluss über den aktuellen WP im bereits laufenden Kalenderjahr zu fassen. Allerdings gilt er in jedem Fall frühestens ab Beschlussfassung.

Ein anderer – ebenfalls nicht unüblicher Rhythmus wäre: Im Laufe des Jahres X2 erfolgt die Abrechnung für X1 und die Planung für X3; in X3 erfolgt die Abrechnung für X2 und die Planung für X4 usw.

3.2. Erhaltungsrücklage

Die Bildung einer angemessenen Erhaltungsrücklage gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung einer EG. Über die Höhe des von den Eigentümern zu zahlenden Betrages im Rahmen des monatlichen Hausgeldes entscheidet die EG. Es gibt mehrere Möglichkeiten, eine „angemessene“ Erhaltungsrücklage überschlägig zu ermitteln:

- Ein Anhaltspunkt wäre z. B. nach § 28 (2) II. BV die Mindesthöhe der pauschal ansetzbaren Instandhaltungskosten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus abzüglich ca. 30 % für den Anteil des Sondereigentums.
- Oder die Berechnung für den Wirtschaftsplan ergibt sich aus den Daten der abgelauenen Jahresabrechnungen bzw. aus Erfahrungswerten (z. B. 0,50 € / qm / Monat)
- oder pauschal 0,8% bis 1% des Kaufpreises (Verkehrswert)
- oder aus folgenden Empfehlungen des Bundesbauministeriums (Publikation „Leitfaden zur Bauinstandhaltung“):

Gebäudealter 1 - 5 Jahre	=> 4,00 € / m ² / Jahr
Gebäudealter 6 - 10 Jahre	=> 6,00 € / m ² / Jahr
Gebäudealter 11 - 15 Jahre	=> 7,50 € / m ² / Jahr
Gebäudealter über 15 Jahre	=> 10,00 € / m ² / Jahr

- oder aufgrund einer einschlägigen Formel, z. B. Peterssche Formel:
 Erhaltungsrücklage pro m² WoFl und Jahr =
 Neubaukosten je m² * 1,5 / 80 Jahre GesNutzDauer * 70% Anteil GE
 z. B.: 3.000,- € * 1,5 / 80 J * 70% = 39,375 € / 12 Mon = 3,28 € /m² WoFl*Mon

Im Falle der Nichterstellung des Wirtschaftsplanes durch die Verwaltung kann jeder ET die Aufstellung verlangen und gerichtlich durchsetzen.

3.3. Prüfung

Sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, soll er vor der Beschlussfassung auch den Wirtschaftsplan überprüfen und mit seiner Stellungnahme versehen (§ 29 Abs. 3 WEG). Zudem muss den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Einsicht in sämtliche Einzelwirtschaftspläne gegeben werden. Dies kann dadurch geschehen, dass die Pläne vor Beschlussfassung im Versammlungssaal ausliegen und dies den Eigentümern mitgeteilt wird.

3.4. Beschlussfassung

Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan – genau genommen nur über die künftig zu zahlenden monatlichen Hausgeldvorschüsse der einzelnen ET - erfolgt gemäß § 28 WEG in der Wohnungseigentümersammlung mit einfacher Mehrheit. Mit erfolgter Beschlussfassung werden die Vorauszahlungsverpflichtungen (Hausgeld) der nach Höhe und Fälligkeit beschlossenen Beträge rechtswirksam.

Zur Vermeidung von Liquiditätsproblemen empfiehlt sich eine ausdrückliche Beschlussfassung, dass der für ein bestimmtes Kalender-/Wirtschaftsjahr zu beschließende Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan über das Jahresende (bis zur ordentlichen EV im Folgejahr) hinaus gilt und damit eine ausreichende Rechtsgrundlage für die Verpflichtung zur Zahlung von Hausgeldvorschüssen gemäß über den eigentlichen Geltungszeitraum (Kalenderjahr) hinaus gegeben ist (Fortgeltungsklausel!).

3.5. Streitigkeiten, Uneinigkeit

Kommt eine zeit- und periodengerechte Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan nicht zustande, kann eine gerichtliche Erstfestsetzung mit sofortiger Fälligkeit durchgesetzt werden (KG Berlin, 10.03.1993, 24 W 1701/92).

Sollten Hausgeld-Zahlungsverpflichtungen, die sich aus einem Wirtschaftsplan ergeben, angefochten werden, bleiben sie bis zur eventuellen rechtskräftigen Ungültigkeitserklärung durch das Gericht zunächst wirksam. Das bedeutet, dass auch der anfechtende Wohnungseigentümer die Zahlungsverpflichtung gemäß Wirtschaftsplan erfüllen muss. Im Falle einer späteren Ungültigkeitserklärung hat er jedoch gegenüber der Gemeinschaft einen entsprechenden Rückzahlungsanspruch in der vom Gericht erkannten Höhe (vgl. OLG Frankfurt, 27.1.1984, 20 W 697/83).

3.6. Fälligkeit der Hausgeldzahlung

Mit der Beschlussfassung über die Höhe wird üblicherweise auch die Fälligkeit der Hausgeldvorauszahlungen beschlossen. Hält der Eigentümer diese Fälligkeitstermine nicht ein, gerät er in Verzug. Der Hausgeldanspruch kann nun mittels Mahnverfahren eingeleitet werden. Der Verwalter kann durch Beschluss/Vereinbarung die Hausgeldansprüche auch gerichtlich geltend machen (Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)

Sollten die nach dem Wirtschaftsplan zu entrichtenden Hausgeldvorauszahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer nicht ausreichen (z. B. bei größerer Baumaßnahme) oder geraten einige von ihnen in Zahlungsverzug (Hausgeldausfall), so dass die laufenden Kosten der Verwaltung aus den Vorschusszahlungen nicht mehr zu decken sind, können die Wohnungseigentümer durch Mehrheit die Erhebung einer zusätzlichen Sonderumlage beschließen, um die Liquiditätsschwierigkeiten zu beseitigen (BayObLG, 23.3.1982, 2 Z 31/81; KG Berlin 12.8.1994 24 W2762/94).

Zur Vereinfachung eines eventuellen Klageverfahrens gegen einzelne Eigentümer, die mit ihrer Hausgeldzahlung in Rückstand geraten, wird teilweise folgende Beschlussfassung über die Zahlung des Hausgeldes praktiziert:

Entweder wird grundsätzlich die Hausgeldzahlung jährlich im Voraus fällig, wobei regelmäßig die Stundung bei pünktlicher monatlicher Zahlung gestattet wird.

Oder: Monatliche Zahlung mit sofortiger Verfallsklausel und damit Fälligkeit bei unpünktlicher Zahlung.

Der Clou bei beiden Varianten: Sollte ein Eigentümer in Verzug kommen, ist somit ist die gesamte (Rest)Summe bis zum Jahresende sofort fällig und kann nötigenfalls auch eingeklagt werden.

3.7. Muster-Wirtschaftsplan

Wirtschaftsplan Jahr XXX2				
Empfänger:				
Wohnungseigentümergeinschaft Mustergasse 1				
Herrn Paul Martins, SE Nr. 3				
Erläuterungen zu den Umlagefaktoren				
		Gesamt	Ihr Anteil	
(1) Gesamt-qm Wohnfläche	(QM)	960	95	
(2) Anzahl Wohnungen	(WG)	12	1	
(3) Anzahl TG-Stellplätze	(TG)	12	1	
(4) Nutzer Kabel-TV	(TV)	12	1	
(5) Miteigentumsanteile	(MEA)	10.000	990	
(6) lt. HeizKV	70/30 (separate Abrechnungen)			
umlagefähige Kosten				
Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil
8013	Versicherungen	1.040,00	QM (1)	102,92
8005	Straßenreinigung	400,00	QM (1)	39,58
8006	Abfallbeseitigung	1.700,00	QM (1)	168,23
8000/01	Wasser, Abwasser, Entwässerung	6.000,00	QM (1)	593,75
83	Hauswart	1.400,00	QM (1)	138,54
8007	Hausreinigung	1.200,00	QM (1)	118,75
8009	Pflege Außenanlage	920,00	QM (1)	91,04
8002	Heizkosten	9.000,00	70/30 (6)	950,00
8011	Allgemeinstrom	350,00	QM (1)	34,64
8004	Wartung TÜV/Aufzug u.a.	320,00	QM (1)	31,67
8016	Kabel-TV	810,00	TV (4)	67,50
Gesamt		23.140,00		2.336,62
nicht umlagefähige Kosten				
Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil
895	Verwalterhonorar	3.427,20	WG (2)	285,60
850	administrative Kosten	1.000,00	MEA (5)	99,00
805	Allgemeine Instandhaltung / Hauswart	3.000,00	MEA (5)	297,00
xxx	Anschaffungen	2.000,00	MEA (5)	198,00
63	Einnahmen Giebelwerbung	-1.440,00	MEA (5)	-142,56
	Zufühhg. Inst.Rückstellung	5.760,00	MEA (5)	570,24
Gesamt		13.747,20		1.307,28
Gesamtkosten:		36.887,20		3.643,90
Ihre monatliche Hausgeldzahlung beträgt (auf volle Euro gerundet): EUR				304,00

4. Jahresabrechnung (§ 28 (3) WEG)

4.1. Inhalt, Zuständigkeit

Sie enthält die tatsächlich getätigten Ausgaben und die tatsächlich zugeflossenen Einnahmen des abgelaufenen Wirtschaftsjahres (= Kalenderjahr). Die Abrechnung hat jährlich zu erfolgen und ist in der Regel im ersten Halbjahr nach Ablauf des Wirtschaftsjahres fällig, sofern Gemeinschaftsordnung / Verwaltervertrag / Beschluss nichts anderes vorsieht. Zuständig für die Abrechnung ist grundsätzlich der Verwalter, der zum Zeitpunkt der Abrechnungsfälligkeit amtiert. Das bedeutet konkret beispielsweise: Ende X5 wird Verwalter Einsmann abberufen oder fristlos gekündigt und die Verwaltung ab Januar X6 übernimmt Verwalter Zweimann. Die in X6 fällige Jahresabrechnung für X5 erstellt Verwalter Zweimann! Kommt der Verwalter seiner Verpflichtung zur Erstellung und Vorlage der Jahresabrechnung nicht nach, kann dies einen wichtigen Grund darstellen, um ihn mit sofortiger Wirkung abuberufen.

Die Jahresabrechnung beinhaltet sämtliche Einnahmen und Ausgaben der abgelaufenen Abrechnungsperiode, d.h. Abrechnung der tatsächlichen Kontenbewegungen nach dem Abfluss-/Zuflussprinzip, unabhängig davon, auf welchen Zeitraum die Zahlung sich bezieht oder ob die Zahlung überhaupt berechtigt erfolgte (BayObLG NJW-RR 92, 1431). Sie ist keine Gewinn- und Verlustrechnung insbesondere auch keine Bilanz (BayObLG, in ständiger Rechtsprechung u.a. 23.4.1993, 2 Z BR 113/92). Formell hat die Abrechnung alle Kostenarten einzeln aufzuführen, die Gesamtkosten und den jeweils gültigen Verteilerschlüssel anzugeben.

Oft sind entgegen § 16 WEG, der eine Kostenumlage nach Miteigentumsanteilen vorsieht, andere Verteilerschlüssel vereinbart. Beispielsweise könnten die Verwalterkosten nach dem vertraglichen Berechnungsmaßstab (pro Wohneinheit) verteilt werden. Formell ähnelt die Abrechnung nach WEG in weiten Teilen der Betriebskostenabrechnung im Mietrecht. Sie berücksichtigt jedoch weitere Kostenpositionen, insbesondere Verwaltervergütung und Erhaltungsrücklage. Darüber hinaus ist die Kontenentwicklung der WEG-Konten darzustellen (Anfangsbestand, Zugänge, Abgänge, Endbestand). Die Abrechnung hat vollständig, übersichtlich und verständlich (für einen nicht vorgebildeten Laien) zu sein.

Bei der Abrechnung von Heizkosten und Warmwasserkosten besteht insofern eine Besonderheit, da die Heizkostenverordnung auch für Wohnungseigentum zwingend gilt und eine Kostenzuordnung verlangt. Es sind die Kosten zu verteilen, die im Abrechnungszeitraum angefallen sind (periodengerechte Abgrenzung; bei Heizmaterial Anfangs- und Endbestand); BayObLG WE 1992, 175; OLG Hamm DWE 1997, 36). Grundsätzlich ist die Heizkostenabrechnung Bestandteil der Jahresabrechnung, so dass möglichst einheitlich zu beschließen ist.

4.2. Prüfung

Gemäß § 29 WEG soll der Verwaltungsbeirat die Abrechnung prüfen und zu ihrer sachlichen und rechnerischen Richtigkeit Stellung nehmen.

Die Übersendung der Jahresgesamtabrechnung und der Einzelabrechnung für den einzelnen Eigentümer erfolgt zweckmäßigerweise gleichzeitig mit der Einladung zur Wohnungseigentümersammlung. Vor der Beschlussfassung muss den Eigentümern die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die anderen Einzelabrechnungen sämtlicher Miteigentümer gegeben werden.

4.3. Beschluss, Fälligkeit von Nachzahlungen bzw. Guthaben

Soweit in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung nichts anderes ausdrücklich vereinbart ist, entscheiden die Wohnungseigentümer in der Eigentümersammlung gemäß mit Stimmenmehrheit über die Nachzahlungen bzw. Guthaben aus der Jahresabrechnung.

Am Tag der Beschlussfassung werden die Ansprüche auf Auszahlung der Abrechnungsguthaben und auf Nachzahlung der Abrechnungsfehlbeträge zur Zahlung fällig. Selbst ein angefochtener Beschluss über die Jahresabrechnung bleibt bis zu seiner eventuellen Ungültigkeitserklärung durch das Gericht rechtswirksame Grundlage für die Zahlungsverpflichtung (BayObLG, 4.5.1988, 2 Z 33/88; 8.9.1988, 2 Z 136/87; 10.3.1994, 2 Z BR 143/93; 21.7.1994, 2 Z BR 21/94).

4.4. Muster - Jahresabrechnung

Jahres-Abrechnung Jahr X2

Empfänger:

Wohnungseigentümergeinschaft Mustergasse 1

Herrn Paul Martins, SE Nr. 3

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

		Gesamt	Ihr Anteil
(1) Gesamt-qm Wohnfläche	(QM)	960	95
(2) Anzahl Wohnungen	(WG)	12	1
(3) Anzahl TG-Stellplätze	(TG)	12	1
(4) Nutzer Kabel-TV	(TV)	12	1
(5) Miteigentumsanteile	(MEA)	10.000	990
(6) lt. HeizKV	70/30 (separate Abrechnungen)		

umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil
8013	Versicherungen	1.040,00	QM (1)	102,92
8005	Straßenreinigung	441,21	QM (1)	43,66
8006	Abfallbeseitigung	1.589,14	QM (1)	157,26
8000/01	Wasser, Abwasser, Entwässerung	5.872,98	QM (1)	581,18
83	Hauswart	1.400,00	QM (1)	138,54
8007	Hausreinigung	1.200,00	QM (1)	118,75
8009	Pflege Außenanlage	1.235,00	QM (1)	122,21
8002	Heizkosten	9.741,00	70/30 (6)	841,75
8011	Allgemeinstrom	361,91	QM (1)	35,81
8004	Wartung TÜV/Aufzug u.a.	768,00	QM (1)	76,00
8016	Kabel-TV	810,00	TV (4)	67,50
Gesamt		24.459,24		2.285,58

nicht umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil
895	Verwalterhonorar	3.427,20	WG (2)	285,60
850	administrative Kosten	612,00	MEA (5)	60,59
805	Allgemeine Instandhaltung / Hauswart	5.487,21	MEA (5)	543,23
xxx	Anschaffungen	0,00	MEA (5)	0,00
63	Einnahmen Giebelwerbung	-1.440,00	MEA (5)	-142,56
	Zufühhrg. Erhaltungsrücklage	5.760,00	MEA (5)	570,24
Gesamt		13.846,41		1.317,10

Gesamtkosten:	38.305,65	3.602,68
Ihre Hausgeldzahlung in X2	3.648,00	
Ihre Nachzahlung bzw. Ihr Guthaben (Guthaben sind mit [-] dargestellt)	-45,32	

5. Vermögensbericht

Nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter gemäß § 28 (4) WEG einen Vermögensbericht zu erstellen und den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung zur Erstellung des Vermögensberichts besteht unabhängig von derjenigen zur Erstellung der Jahresabrechnung und einer Beschlussfassung über deren Ergebnisse.

Im Vermögensbericht hat der Verwalter den Stand der gebildeten Rücklagen, sowie die Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber außenstehenden Dritten wie auch gegenüber den Wohnungseigentümern darzustellen.

Im Vermögensbericht sind auch wesentliche weitere Vermögensgegenstände zu benennen. Hierbei kann es sich insbesondere um Heizölbestand handeln, aber auch ggf. werthaltige Gemeinschaftsgegenstände wie etwa ein Rasentraktor und, soweit vorhanden, Immobilieneigentum der Gemeinschaft.¹

¹ https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/weg-reform_84342_460970.html

6. Vorrang der EG bei Zwangsversteigerung

Bei der Zwangsversteigerung von Wohnungs- oder Teileigentum ist die Eigentümergemeinschaft (EG) seit Novellierung des WEG im Juli 2007 deutlich besser gestellt worden. Ansprüche einer EG werden in Rangklasse 2 berücksichtigt. Den Ansprüchen der Wohnungseigentümer gehen also nur noch die Ansprüche des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers wegen der Kosten zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Grundstücks sowie die Feststellungskosten zur Insolvenzmasse im Rang vor. Selbst öffentliche Lasten (Klasse 3) und dinglich gesicherte Gläubigeransprüche wie Grundschulden oder Hypotheken (Klasse 4) werden nachrangig befriedigt.

6.1. Einschränkungen

Allerdings sind die Ansprüche der EG sowohl zeitlich als auch betragsmäßig begrenzt:

- Der Vorrang begrenzt die berücksichtigungsfähigen Ansprüche auf die laufenden sowie die rückständigen Beiträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten beiden Kalenderjahren,
- die insgesamt nicht mehr als 5 % des nach § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswerts ausmachen dürfen.

6.2. Rangklassen

In dieser Reihenfolge (Rangklassen) werden die Ansprüche aus dem Erlös der Zwangsversteigerung eines Wohnungs- oder Teileigentums befriedigt:

0	Kosten der Zwangsvollstreckung, z. B. Gerichtsgebühren, Verkehrswertgutachten
1	die Ausgaben des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Grundstücks berücksichtigt;
1a	Feststellungskosten zur Insolvenzmasse berücksichtigt. Voraussetzung ist, dass das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet und ein Insolvenzverwalter bestellt ist;
2	die fälligen Ansprüche der EG bzw. einzelner anderer Wohnungseigentümer auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach den §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet sind, berücksichtigt;
3	die öffentlichen Grundstückslasten berücksichtigt, für die eine dingliche Haftung besteht. Zu derartigen öffentlichen Grundstückslasten gehören insbesondere Ausgleichsbeträge für die Boden- bzw. Altlastensanierung sowie der Erschließungskostenbeitrag;
4	die Hypotheken- und Grundschuldgläubiger sowie derjenigen, zugunsten derer eine Zwangshypothek eingetragen ist, berücksichtigt. Auch Ansprüche aus sonstigen dinglichen Rechten sind zu berücksichtigen wie beispielsweise aus Dienstbarkeiten oder Reallasten oder einem Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrecht. Voraussetzung für eine Berücksichtigung ist stets, dass das Recht dem betreibenden Gläubiger gegenüber wirksam ist, was nur dann der Fall ist, wenn das infrage stehende Recht vor dem Zeitpunkt der Beschlagnahme entstanden ist. Andernfalls fällt es in die Rangklasse 6;
5	die Ansprüche der die Zwangsversteigerung betreibenden persönlichen Gläubiger berücksichtigt. Hierunter fallen insbesondere diejenigen Gläubiger, die wegen einer titulierten persönlichen Forderung das Verfahren betreiben bzw. einem solchen beigetreten sind.

Die weiteren Rangklassen 6 bis 8 spielen in der Praxis so gut wie keine Rolle.

7. Zwangshypothek

Eine Zwangshypothek verschafft dem Gläubiger zunächst nur eine dingliche Sicherheit an dem Grundstück (der Eigentumswohnung) mit entsprechender Rangstelle. Diese dingliche Sicherheit bewirkt, dass das Grundstück auch nach einer eventuellen Veräußerung durch den Schuldner weiter für den im Grundbuch eingetragenen Anspruch des Gläubigers aus der Zwangshypothek haftet. Aus dieser Hypothek kann später gegebenenfalls die Zwangsversteigerung betrieben werden.

Wie für jede Eintragung im Grundbuch ist auch bei der Eintragung einer Zwangshypothek der Antrag des Berechtigten und die Bewilligung des Betroffenen nötig. Nun wird der Schuldner (Eigentümer mit Hausgeldrückstand) allerdings kaum eine solche Eintragung bewilligen. In diesem Fall erlässt das (Amts)Gericht einen sogenannten bewilligungsersetzenden Beschluss, der an Stelle der Bewilligung des Eigentümers wirkt.

Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund von Hausgeldrückständen gegen einen Miteigentümer einen vollstreckbaren Titel erlangt, so bedarf es zu Eintragung einer Zwangssicherungshypothek nach bisher vorherrschender Meinung der namentlichen Eintragung aller Wohnungseigentümer (OLG Köln, 16.5.1994, 2Wx 15/94) Diese Auffassung wird mit der Novellierung des WEG im Dez. 2010 vielleicht nicht mehr vertreten werden, ist aber sicher nicht verkehrt. Praktischerweise sollte jedoch die Eintragung einer Zwangshypothek zugunsten des Verwalters erfolgen, sofern der Vollstreckungstitel ihn als Gläubiger bezeichnet, weil er den Anspruch auf Zahlung von Hausgeldrückständen in Verfahrensstandschaft für die Wohnungseigentümer geltend gemacht hat (LG Bochum, 22.6.1984, 7 T 330/84; LG Lübeck, 21.5.1992, 7 T 269/92, dort auch mit weiteren Nachweisen auf die entsprechenden Literaturmeinungen sowie auf LG Bochum). Im Übrigen ist der Verwalter gemäß § 1115 BGB als Gläubiger der Hypothek einzutragen, wenn der Vollstreckungstitel ihn in Vertretung der EG als Inhaber der Gläubigerforderung ausweist, weil an ihn zu zahlen ist.