

RECHTSANWÄLTE

MICHAEL PICKERT
Fachanwalt für Familienrecht

KAROLINE HOFFMANN
Fachanwältin für Familienrecht

MOLTKESTRASSE 74
53173 BONN (BAD GODESBERG)
TELEFON 0228/ 32 919-0
TELEFAX 0228/ 32 919-19
kanzlei@familienrecht-mietrecht.de
www.familienrecht-mietrecht.de

Vollstreckung von Hausgeldansprüchen nach Rangklasse 2 des § 10 ZVG - hier: Identifizierung der Wohnung -

Jedes Teileigentum in einer Wohnungseigentumsanlage hat eine in der Teilungserklärung und im Grundbuch festgeschriebene Nummer. Regelmäßig taucht diese Nummer in den Verwaltungsnummern beim WEG-Verwalter nicht auf, sondern dieser hat eigene Verwaltungsnummern für die einzelnen Teileigentumseinheiten. Regelmäßig wird auch bei der Titulierung von Hausgeldansprüchen nur die Verwaltungsnummer genannt, da diese ja auf den Wirtschaftsplänen und Hausgeldabrechnungen aufgeführt ist. Damit kann das Gericht im Erkenntnisverfahren erkennen, dass der vorgelegte Wirtschaftsplan oder die Abrechnung die entsprechende Einheit betrifft.

In einem Zwangsversteigerungsverfahren vor dem Amtsgericht Bonn hat nun der Rechtspfleger beanstandet, dass aus dem Titel heraus nicht erkennbar ist, dass die zur Versteigerung beantragte Wohnung mit derjenigen im Titel identisch ist, da die Nummer in der Teilungserklärung und im Grundbuch (hier Nr. 11) von der im Titel erwähnten Verwaltungsnummer (hier Nr. 3) abweicht.

In dem hier betroffenen Fall konnte eine Lösung nur dadurch herbeigeführt werden, dass durch Vorlage der Wirtschaftspläne und Hausgeldabrechnung, in der außerdem die Lage des Objektes beschrieben war, Zuordnung erfolgen konnte. Darüber hinaus konnte nachgewiesen werden, dass die vom Verwalter gewählte Nummer sich an der Reihenfolge der in der Teilungserklärung aufgeführten Wohnung orientierte. Dort war die Wohnung Nr. 11 nämlich an dritter Stelle aufgeführt.

Um derartige Probleme zukünftig zu vermeiden, sollte eine Liste gefertigt werden, in der die Verwaltungsnummer und die Nummern laut Teilungserklärung gegenübergestellt werden.

Diese sollte dann bei entsprechender Titulierung mitberücksichtigt werden. Optimal wäre, auch noch die Grundbuchnummer hinzuzufügen.

II

Ein weiteres Problem stellt sich dadurch, dass für die Versteigerung aus der Rangklasse 2 des § 10 ZVG Voraussetzung ist, dass der titulierte Betrag 3 % des Einheitswertes überschreitet (§ 10 Abs. 3 ZVG i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Einige Amtsgerichte sehen es daher als Zulässigkeitsersfordernis an, dass der Einheitswert durch Vorlage des Bescheides oder sonstige Glaubhaftmachung bei Antragstellung mit eingereicht wird. Diese Auffassung wird gestützt durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 17.04.2008 – Az.: V ZB 13/08.

Der Bundesgerichtshof schlägt zur Lösung den Weg vor, zunächst die Versteigerung aus Rangklasse 5 zu beantragen. In diesem Zusammenhang muss das Gericht von Amts wegen den Einheitswertbescheid einholen. Liegt dieser vor, soll durch Akteneinsicht festgestellt werden, wie hoch der Einheitswert ist. Liegen die Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 WEG vor, soll aus dem gleichen Titel heraus ein Beitritt zu dem in Rangklasse 5 anhängigen Verfahren erfolgen und zwar diesmal als Rangklasse 2. Einige Gerichte sind hier allerdings pragmatischer und ordnen direkt nach Rangklasse 2 an.

Diese Informationen wurden Ihnen zu Verfügung gestellt von

Kanzlei Pickert und Hoffmann
Moltkestraße 74
53173 Bonn
E-Mail: kanzlei@familienrecht-mietrecht.de