

## **Erfolgsversprechende Zwangsversteigerung nach neuem WEG-Recht** (Stand 02/ 2008)

Das neue WEG-Recht gewährt der Eigentümergemeinschaft erstmals einen bevorrechtigten Anspruch rückständiger Wohngelder im Falle der Zwangsversteigerung der Wohneinheit.

Nach altem Recht wurden die rückständigen Wohngeldansprüche im Falle der Zwangsversteigerung in Rangklasse 5 eingruppiert und blieben dadurch praktisch in allen Fällen unberücksichtigt. Im Zuge der WEG-Reform wurden die Rangklassen des § 10 ZVG geändert und Ansprüche der Wohnungseigentümer-gemeinschaft sind nun in Rangklasse 2 eingruppiert und erhielten ein begrenztes Vorrecht gegenüber den Grundpfandrechten. Im Ergebnis bedeutet dies, dass vom Erlös einer Versteigerung zunächst nur die Gerichtskosten in Abzug gebracht werden und an nächster Position - also noch vor den Banken- dann die Wohngelder beglichen werden. Man kann daher davon ausgehen, dass jede Versteigerung zum Erfolg führt und die Gemeinschaft rückständige Wohngelder und einen neuen Eigentümer erhält.

Durch diese Vorgehensweise können gem. § 10 Abs. 3 ZVG die **Wohngelder der letzten 2 Kalenderjahre und das laufende Wohngeld** bis zu einem **Höchstbetrag von 5 % des Verkehrswertes** realisiert werden. Voraussetzung ist nur das Vorliegen eines Zahlungstitels, die Eintragung einer Zwangshypothek ist nicht erforderlich. Der Verband beantragt dann nach § 10 Abs. 3 ZVG wegen der in § 10 Abs. 2 ZVG genannten Beträge die Zwangsversteigerung.

Auch wenn ein Dritter –also bspw eine Bank- die Zwangsversteigerung betreibt, können die Ansprüche der Gemeinschaft auf Zahlung von Wohngeld bevorrechtigt angemeldet und bis zur Höchstgrenze von 5 % des Verkehrswertes berücksichtigt werden.