

Wohnungseigentumsrecht 2010 im Jahresrückblick

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.

Auch im Jahr 2010 hat der Bundesgerichtshof (BGH) wieder einige bemerkenswerte Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht getroffen. Dieser Beitrag stellt die wohl wichtigsten Urteile in einem kurzen Überblick dar.

1. Eintragung des Architekten ist regelmäßig keine Zweckbestimmung

Die Eintragungen des Architekten zur geplanten Nutzung der Immobilienteile in den Aufteilungsplan haben regelmäßig nicht die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter (BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 40/09). In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall stritten die Wohnungseigentümer um die Berechtigung, die Gewerbeinheit im Erdgeschoss als Schank- und Speisewirtschaft zu betreiben. Einzelne Eigentümer waren der Auffassung, es sei allenfalls eine Nutzung als Café zulässig, weil der planende Architekt in den Genehmigungsplänen, die später als Aufteilungsplan zu der Teilungserklärung hinzu genommen wurden, die Gewerbeinheit mit „Café“ bezeichnet hatte.

Dieser Meinung konnte sich der BGH nicht anschließen. Vielmehr stellte er klar, dass den Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen grundsätzlich nicht die Bedeutung einer Nutzungsbeschränkung zukäme, selbst wenn die Genehmigungspläne später auch als Aufteilungsplan genutzt würden. Vielmehr kommt den Angaben im Aufteilungsplan allenfalls nachrangige Bedeutung zu, weil seine Aufgabe nach § 7 (4) Nr. 1 WEG darin besteht, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen. Funktion des Aufteilungsplans ist es nicht, die Rechte der Wohnungseigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus zu erweitern oder zu beschränken.

2. Haftung der Eigentümer neben der Gemeinschaft

In Fortschreibung seiner „Jahrhundert-„ und „Jahrtausendentscheidung“ nutzte der BGH mit Urteil vom 20.01.2010 (Az.: VIII ZR 329/08) die Möglichkeit, nochmals klarzustellen, unter welchen Voraussetzungen die Eigentümer neben der Gemeinschaft für Forderungen Dritter haften.

In dem Verfahren forderten die Berliner Wasserbetriebe 3.565,91 € für die Belieferung mit Wasser und die Entsorgung des Abwassers sowohl von der Wohnungseigentümergeinschaft des angeschlossenen Grundstücks als auch von den einzelnen Eigentümern als Gesamtschuldner. Hierbei stützten sich die Wasserbetriebe auf eine Bestimmung in ihren allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Der BGH stellte in seinem Urteil nochmals klar, dass nach seiner Rechtsprechung und der entsprechenden Gesetzesänderung von § 10 (6) WEG, eine so genannte „akzessorische“ gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer neben der

Gemeinschaft nur noch dann in Betracht kommen könnte, wenn sich die Wohnungseigentümer klar und eindeutig neben der Gemeinschaft persönlich verpflichtet haben. Daran fehlte es im vorliegenden Fall, weil lediglich die allgemeinen Geschäftsbedingungen, die aus der Zeit vor der Feststellung der Teilrechtsfähigkeit des Verbandes stammten, vorsahen, dass die Eigentümer neben dem Verband haften. Nach Meinung des BGH wollten die Wasserbetriebe mit dieser Bestimmung das Vertragsangebot nicht auch auf die einzelnen Eigentümer erstrecken, sondern lediglich der damaligen Rechtslage gerecht werden.

Damit war die Klage abzuweisen, soweit sie auf die gesamtschuldnerische (Mit-) Haftung der Eigentümer gerichtet war. Allerdings versäumte der BGH nicht, auf § 10 (8) WEG hinzuweisen, nachdem die (Mit-)Haftung der Eigentümer durchaus gegeben ist, allerdings nur in Höhe ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile.

3. Beschlüsse über Kostenverteilung

Häufig hatte sich der BGH im Jahre 2010 mit Streitigkeiten rund um die Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln zu beschäftigen.

3.1. Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Unter anderem beschäftigte den BGH die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Eigentümer nach § 10 (2) 3 WEG von den übrigen Eigentümern die Änderung eines vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels verlangen könne. In dem zugrunde liegenden Fall bestand die Gemeinschaft aus sechs Eigentümern. Die Gemeinschaftsordnung sah vor, dass die Kosten der Instandhaltung und Bewirtschaftung nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden sollten. Irgendwann baute ein Eigentümer den in seinem Sondereigentum und über seiner Wohnung gelegenen Spitzboden aus, wodurch ca. 70 qm zusätzliche Wohnfläche entstanden. Daraufhin beantragte ein anderer Eigentümer, dass die Kostenverteilung nunmehr nach Wohnfläche und nicht mehr nach Miteigentumsanteil erfolgen solle. Erfolglos.

Zunächst stellte der BGH klar (Urteil vom 10.06.2010 – V ZR 174/09), dass für den Änderungsanspruch des Eigentümers das Ausmaß seiner Mehrbelastung entscheidend sei. Für die Beurteilung der nach § 10 (2) 3 WEG erforderlichen unbilligen Härte komme es hingegen nicht auf das Ausmaß der Vorteile eines anderen Eigentümers an. Danach konzentrierte sich der BGH nur auf die Frage, welche Nachteile die übrigen Eigentümer bei der beibehaltenen Abrechnungsweise erlitten, nicht aber, welches Maß an Vorteil der Eigentümer erreichte, der den Spitzboden ausgebaut hatte.

Unter Berufung auf die Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 16/887, S. 18, 19) erläuterte der BGH sodann, dass ein Anspruch auf Änderung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels erst dann in Betracht kommen kann, wenn die Kostenlast der tatsächlich praktizierten Verteilung um mehr als 25% von der begehrten Verteilung abweicht. Mit anderen Worten heißt das, dass der klagende Eigentümer hätte nachweisen müssen, dass eine Kostenverteilung nach der Wohnfläche seine Beteiligung an den Allgemeinkosten rechnerisch um wenigstens 25 % gesenkt hätte. Tatsächlich ergab sich jedoch lediglich eine um 13% ermäßigte Belastung, was allein zur Annahme einer unbilligen Härte nicht ausreichte.

3.2. Keine rückwirkende Änderung eines vereinbarten Umlageschlüssels

Mit Urteil vom 09.07.2010 (Az.: V ZR 202/09) entschied der BGH, dass ein durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung festgelegter Umlageschlüssel zwar durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 (3) WEG geändert werden könne. Dieser Beschluss müsse jedoch unbedingt transparent formuliert sein und dürfe keine rückwirkende Änderung beinhalten.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft auf einer Versammlung im Juli 2007 mehrheitlich die Jahresabrechnung 2006 genehmigt und über den Wirtschaftsplan 2007 beschlossen. Sowohl in der Jahresabrechnung wie im Wirtschaftsplan wurden abweichend von der in der Teilungserklärung vorgesehenen Verteilung nach Miteigentumsanteilen unter anderem die Verwaltungskosten nach Einheiten umgelegt. Ohne Erfolg, wie der BGH herausarbeitete.

Zwar erklärte er ausdrücklich, dass auch der in einer Teilungserklärung vereinbarte Umlagemaßstab nach § 16 (3) WEG durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann. Ein solcher Beschluss muss jedoch Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen um wirksam zu sein. Vorliegend sah der BGH die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung nicht gewahrt, weil zum einen der Änderungsbeschluss nicht transparent formuliert war und zum anderen kein besonderer Umstand vorlag, der eine rückwirkende Änderung des Verteilungsschlüssels ausnahmsweise erlaubt hätte.

Es liegt nach Auffassung des BGH keine ausreichende Transparenz vor, wenn die Änderung des Verteilungsschlüssels auf dem Wege erfolgen soll, dass der neue Schlüssel dem neuen Wirtschaftsplan lediglich zugrunde gelegt wird. Da wirksame Beschlüsse nach § 10 (4) WEG auch Sonderrechtsnachfolger binden, verlangt der BGH, dass zum Schutz der Interessen des Sonderrechtsnachfolgers aus den einzelnen Beschlüssen ausdrücklich hervorgehen muss, dass ein Kostenverteilungsschlüssel geändert wird. Dies ist nicht Fall, wenn der neue Verteilungsschlüssel lediglich zur Grundlage der neuen Abrechnung oder des neuen Wirtschaftsplans gemacht wird.

Darüber hinaus stellte der BGH fest, dass eine rückwirkende Änderung eines Verteilungsschlüssels nur dann zulässig sei, wenn ausnahmsweise besondere Umstände vorliegen, die den bisherigen Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel machen oder seine Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt. Keine dieser Voraussetzungen erfüllte der zuvor im Rahmen der Wirtschaftsplanung beachtete Verteilungsmaßstab. Da der Wirtschaftsplan 2007 im Juli 2007 mit Wirkung ab Anfang 2007 beschlossen wurde, entfaltete er die bezeichnete unzulässige Rückwirkung, der entsprechende Beschluss war somit aufzuheben.

3.3. Wohnungseigentümer haben Gestaltungsermessen

Wenn aber eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 (4) WEG von den Wohnungseigentümern beschlossen wird, so steht ihnen hierbei ein von den Gerichten nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen zu. Das ist nach

Auffassung des BGH (Urteil vom 18.06.2010 – V ZR 164/09) erst dann überschritten, wenn der Verteilungsschlüssel nicht durch den Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird.

So hatte eine Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss die Kosten der Dachsanierung einer Mehrhausanlage nur den Eigentümern des betroffenen Hauses aufgebürdet. Unwirksam, wie der BGH entschied. Zwar habe das Gesetz in § 16 (4) 1 WEG die Möglichkeit vorgesehen, den gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsmaßstab zu ersetzen. Das Gesetz enthält aber nicht die Befugnis, den Maßstab durch jedweden anderen Maßstab zu ersetzen. Vielmehr müsse der neue, beschlossene Maßstab immer an die Gebrauchsmöglichkeit des jeweiligen Eigentümers anknüpfen. Die Belastung eines Teils der Wohnungseigentümer mit den Kosten einer Instandhaltungsmaßnahme kommt daher nur in Betracht, wenn die belasteten Wohnungseigentümer von dem Gemeinschaftseigentum einen eigennützigen (nicht notwendig exklusiven) Gebrauch machen oder machen können. Dieser Gebrauch muss den von den Kosten freigestellten Wohnungseigentümern nicht oder so nicht möglich sein.

Unter dem Hinweis, dass ein Dach keine gesteigerte Gebrauchsmöglichkeit für einzelne Eigentümer entfalte, sondern allen Eigentümern gleichermaßen zu Gute kommt, ließ der BGH die Wirksamkeit des angefochtenen Beschlusses scheitern. Weiter stellte er fest, dass der Beschluss auch Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprach. Ordnungsgemäßer Verwaltung hätte er allenfalls entsprochen, wenn er für „alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Maßstabkontinuität eine entsprechende abweichende Kostenverteilung“ vorgesehen hätte. Mit anderen Worten: Die Gemeinschaft hätte auch direkt beschließen müssen, dass die Kosten zukünftiger Dachsanierungen an den anderen Häusern ebenfalls nur von den jeweils betroffenen Eigentümern zu tragen sein würden.

3.4. Vereinbarung über Heizkostenumlage durch Mehrheitsbeschluss änderbar

Ein Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft kann nach § 16 (3) WEG auch den in der Teilungserklärung vereinbarten Umlagemaßstab für Heizkosten ändern (BGH Urteil vom 16.07.2010 – Az. V ZR 221/09). Dies gilt umso mehr, wenn der Beschluss den von der Heizkostenverordnung vorgesehenen Umlagemaßstab umsetzt. Im zu entscheidenden Fall sah eine Vereinbarung unter den Eigentümern die Umlage der Heizkosten zu 100% nach Verbrauchsanteilen vor und die Eigentümer hatten durch Mehrheitsbeschluss eine Verteilung zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Fläche begründet. Zu Recht, wie der BGH entschied.

4. Umzugskostenpauschale unter Umständen zulässig

Die Festsetzung einer maßvollen Umzugskostenpauschale durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 (7) WEG kann zulässig sein, wenn sie nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung einzelner Wohnungseigentümer führt (BGH Urteil vom 01.10.2010 – V ZR 220/09).

In dem Anfang Oktober entschiedenen Fall beschloss eine Gemeinschaft, dass jeder Eigentümer „im Falle eines Bewohnerwechsels aufgrund befristeter Nutzungsüberlassung“ für mögliche besondere Abnutzung eine Kostenpauschale in

Höhe von 50,00 € an die Gemeinschaft zu zahlen habe. Hintergrund dieses Beschlusses war der Umstand, dass ein Eigentümer über fünf Einheiten verfügte, die er als möblierte Ferienwohnungen an Touristen und Saisonarbeiter vermietete. Pro Jahr kamen so insgesamt etwa 100 Mietverträge zustande. Mit der Umzugskostenpauschale wollte die Gemeinschaft die durch den ständigen Mieterwechsel einhergehende höhere Abnutzung der Gemeinschaftsanlagen (z.B. des Treppenhauses) kompensieren.

Auf diese Weise zu Unrecht, wie der BGH entschied. Zwar ist der Beschluss einer Umzugskostenpauschale zulässig. Allerdings hätten die Eigentümer diese Pauschale nicht auf die Fälle der „befristeten Nutzungsüberlassung“, also erkennbar nur auf den einen, hiervon betroffenen Wohnungseigentümer beschränken dürfen. Auch der Umzug aus einem langfristigen, unbefristeten Wohnungsmietvertrag erzeugt Abnutzung im Treppenhaus und hätte eine Umzugskostenpauschale auslösen müssen. Da der Beschlusswortlaut dies aber nicht vorsah, benachteiligte er ungerechtfertigt die Interessen einzelner Wohnungseigentümer und war als unwirksam aufzuheben.

5. Keine zusätzlichen Leistungspflichten durch Mehrheitsbeschluss

In seiner Entscheidung vom 18.06.2010 (Az.: V ZR 193/09) stellte der BGH die Nichtigkeit eines Beschlusses fest, mit dem eine Gemeinschaft einen Eigentümer verpflichten wollte, eine unzulässige bauliche Anlage zu entfernen. Der BGH arbeitete in dem Urteil deutlich heraus, dass die §§ 15, 21 und 22 WEG der Gemeinschaft nicht die Kompetenz geben, Leistungspflichten von Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu begründen.

So hatte die Gemeinschaft zwar einen Beseitigungsanspruch gerichtet auf die bauliche Anlage und einen Anspruch auf Tragung der Kosten der Beseitigung. Sie durfte jedoch nicht wie geschehen einfach beschließen, dass der Eigentümer verpflichtet sei, die bauliche Anlage zu beseitigen. Ist eine Angelegenheit nämlich weder durch Gesetz noch durch eine Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, fehlt der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz. Ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss ist dann nichtig.

6. Baumängel und Gewährleistung

In der Praxis oft schwierig gestaltet sich die Geltendmachung von Baumängeln in Wohnungseigentumsgemeinschaften. Der Gemeinschaft sowie den Eigentümern stehen unter Umständen unterschiedliche Ansprüche zu. Oft ist die Interessenlage darüber hinaus konträr. Auch der BGH hatte sich 2010 daher wieder mehrmals mit diesem Thema zu beschäftigen.

6.1. Gemeinschaft kann Anspruch auch nur eines Eigentümers an sich ziehen

Mit Urteil vom 15.01.2010 (Az. V ZR 80/09) entschied der BGH, dass die Gemeinschaft auch dann (Nach-)Erfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen könne, wenn nur ein einziges Mitglied der Gemeinschaft einen Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums hat. Hintergrund war ein Fall, in dem lediglich ein Eigentümer einen vertraglichen Anspruch auf

Beseitigung der Ursachen eines Wasserschadens am Gemeinschaftseigentum gegen den teilenden Veräußerer hatte. Der BGH stellt klar, dass auch in diesen Fällen die Gemeinschaft berechtigt ist, die Ausübung des auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs- und Nacherfüllungsanspruchs auf sich zu übertragen (so genanntes „Ansichziehen“). Der BGH führte weiter aus, dass von einer Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft sogar nur ausnahmsweise abgesehen werden dürfe, wenn dies durch besondere Gründe gerechtfertigt sei. Umgekehrt formuliert: Die Gemeinschaft wird sogar regelmäßig verpflichtet sein, die Rechtsverfolgung an sich zu ziehen.

6.2. Verhandlung der Gemeinschaft hemmt Verjährung der Rechte der Eigentümer

Verfolgt die Gemeinschaft einzelne Gewährleistungsrechte das Gemeinschaftseigentum betreffend, kann der einzelne Eigentümer eigene Gewährleistungsrechte nur insoweit geltend machen, als sie mit den Interessen der Gemeinschaft nicht kollidieren (BGH Urteil vom 19.08.2010, Az. VII ZR 113/09). Führt der Verwalter dabei Verhandlungen mit dem Gewährleistungspflichtigen, so hemmen diese Verhandlungen auch die Verjährung der Gewährleistungsansprüche der einzelnen Eigentümer (BGH a.a.O.).

Der Entscheidung des BGH lag ein Fall zugrunde, in dem zwei Eigentümer von einem Bauträger unter anderem Schadensersatz wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum verlangten. Die Besonderheit des Falles lag darin, dass auch die Gemeinschaft durch den Verwalter bereits mit dem Bauträger über dessen Gewährleistung wegen fehlerhafter Herstellung verhandelte.

Zunächst stellte der BGH klar, dass die einzelnen Eigentümer auch neben der Gemeinschaft ihre Gewährleistungsrechte selbständig verfolgen dürfen, solange durch ihr Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind. Pech für den Bauträger war jedoch darüber hinaus, dass der BGH die Verhandlungen des Verwalters für die Gemeinschaft auch den einzelnen Eigentümern zu gute kommen ließ. Da nicht die Gemeinschaft sondern die einzelnen Eigentümer ursprüngliche Inhaber der Gewährleistungsansprüche sind, wirkten die Verhandlungen des Verwalters für die einzelnen Eigentümer. Glück für die Kläger, da diese erst einmal abgewartet hatten, was die Verhandlungen des Verwalters denn erreichen würden. Hierüber war einige Zeit ins Land gegangen. Nach Meinung des BGH hemmten aber die Verhandlungen des Verwalters die Verjährung der Ansprüche der Eigentümer gegen den Bauträger.

7. Besetzung des Verwaltungsbeirats

Mit Urteil vom 05.02.2010 (Az.: V ZR 126/09) hat der BGH entschieden, dass eine von § 29 (1) 2 WEG abweichende zahlenmäßige Besetzung der Mitglieder eines Verwaltungsbeirats nur dann wirksam sein kann, wenn eine Vereinbarung der Eigentümer diese Möglichkeit vorsieht oder jedenfalls eine Öffnungsklausel vorhanden ist, die eine abweichende zahlenmäßige Besetzung durch Mehrheitsbeschluss gestattet.

In der zugrunde liegenden Fallgestaltung hatten die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft auf einer ihrer Versammlungen nur zwei Eigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt. Zwar bestand der Verwaltungsbeirat der

Gemeinschaft bislang immer aus drei Mitgliedern. Diesmal hatte sich aber kein weiterer Eigentümer gefunden, der zu einer Kandidatur bereit gewesen wäre.

Eine Eigentümerin klagte gegen diesen Beschluss; vor dem Amts- und Landgericht zunächst ohne Erfolg. Erst der BGH stellte fest, dass die Entsendung von nur zwei Eigentümern in den Verwaltungsbeirat nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, rechtsfehlerhaft ist und von jedem Mitglied der Gemeinschaft angefochten werden kann.

Immerhin bestimmt § 29 (1) 2 WEG ausdrücklich, dass der Verwaltungsbeirat mit drei Eigentümern zu besetzen sei. Weicht ein Beschluss hiervon ab, ist dies nur zulässig, wenn die Eigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch Vereinbarung gestellt oder aber der Gemeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben. Da dies vorliegend nicht der Fall gewesen war, musste der angefochtene Beschluss für unwirksam erklärt werden.

Ausdrücklich erklärte der BGH dem Gedanken von Amts- und Landgericht eine Absage, wonach ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung hingenommen werden könne, weil die spätere – heilende – Bestimmung eines dritten Eigentümers als Beiratsmitglied möglich bliebe.

8. Vorrecht in Zwangsversteigerung einmalig

Das besondere Zugriffsvorrecht der Wohnungseigentümer bei der Vollstreckung von Hausgeldforderungen nach § 10 (1) Nr. 2 ZVG in demselben Zwangsversteigerungsverfahren kann nur einmal in Anspruch genommen werden (BGH Urteil vom 04.02.2010 - ZB 129/09).

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte gleich mehrere Titel gegen einen Miteigentümer wegen ausstehender Hausgelder erstritten. Zunächst betrieb sie aufgrund zweier Titel die Zwangsversteigerung in das Wohnungseigentum des Säumigen. Der Höhe nach erreichten die beiden Titel 5 % des festgesetzten Verkehrswertes. Das für die Zwangsversteigerung zuständige Amtsgericht ordnete die geltend gemachten Ansprüche nach § 10 (1) Nr. 2 ZVG der Rangklasse 2 zu.

Noch vor dem Versteigerungstermin bezahlte eine Bank, die selbst erhebliche Forderungen gegen den säumigen Miteigentümer hatte, alle Hausgelder wegen denen die Zwangsversteigerung beantragt worden war an die Gemeinschaft und betrieb das Vollstreckungsverfahren eigenständig weiter. Erfreut über den plötzlichen Zufluss schon abgeschriebenen Hausgeldes, trat die Gemeinschaft nun auch noch mit ihren restlichen Titeln dem Zwangsversteigerungsverfahren bei. Anstatt jedoch wieder in Rangklasse 2, ordnete das Amtsgericht die titulierten Hausgeldforderungen nunmehr nur noch in Rangklasse 5 ein. Zu Recht, wie der BGH entschied.

„Hat die Wohnungseigentümergeinschaft das Vorrecht der Zuordnung ihrer Forderungen zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG in voller Höhe in Anspruch genommen, steht ihr nach der Ablösung der Forderungen dieses Vorrecht in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nicht nochmals zu. [...] Anderenfalls müssten die nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger einen höheren Betrag als 5% des festgesetzten Verkehrswertes des Versteigerungsobjekts aufwenden, um die Gefahr des Verlustes ihres Rechts abzuwenden. Das wäre mit dem Sinn und Zweck der betragsmäßigen Begrenzung des Vorrangs für Hausgeldrückstände in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unvereinbar. [...] Bei der Schaffung dieses Vorrechts durch das Gesetz

zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (BGBl. I 370) ist sich der Gesetzgeber bewusst gewesen, dass die dinglich berechtigten Gläubiger benachteiligt werden; er hat dies jedoch u.a. wegen der betragsmäßigen Begrenzung des Vorrangs auf 5% des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts für angemessen gehalten (Begründung des RegEntw., BT-Drucks. 16/887 S. 43 f.).“ (BGH a.a.O.)

9. Fazit

Einmal mehr zeigt der Jahresrückblick wie wichtig es ist, gerade im Wohnungseigentumsrecht von Anfang an von einem fachkundigen Berater begleitet zu werden, am besten von einem Fachmann Ihres BWE-Verbandes vor Ort.