



GELDPROBLEME Wenn ein Miteigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, muss die Hausverwaltung reagieren.

FOTOS: SHUTTERSTOCK



In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.

Vorzugspfandrecht

Wenn ein Miteigentümer einer Wohnungseigentumsanlage seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, muss die Hausverwaltung reagieren.

AKTUELL „In einem solchen Fall kann die Hausverwaltung die Außenstände bei Gericht einklagen und mit dem sogenannten Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG 2002 absichern lassen.“ Das erläutert Immobilienmaklerin Jaqueline Marent, WAM Immobilien GmbH, Bludenz.

In Folge wird zugunsten der Eigentümergemeinschaft in das Grundbuch des Schuldners ein Pfandrecht eingetragen. Es sichert die Außenstände inklusive aller anfallenden Kosten (Gerichtsgebühren, Anwaltshonorar, Zinsen etc.). Dieses Pfandrecht ist ein Besonderes, weil es



„Rückstände eines Miteigentümers werden als **Vorzugspfandrecht** eingetragen.“

Jaqueline Marent
WAM Immobilien GmbH

„vorgezogen“ behandelt wird, das heißt, es „überholt“ alle im Grundbuch eingetragenen „normalen“ Pfandrechte. Beim Verkauf der Wohnung werden diese Vorzugspfandrechte aus dem Verkaufserlös bevorzugt befriedigt. „Für die richtige Vorgangsweise gelten klare Fristen“, führt Jaqueline Marent aus. „Das Vorzugspfandrecht kann nur für Forderungen innerhalb von sechs Monaten geltend gemacht werden.“ Gibt es also immer wieder Ausfälle von Forderungen, muss auch immer wieder ein neues Pfandrecht eingetragen werden. So können auch erhebliche

Verfahrenskosten entstehen. Spätestens nach fünf Jahren ab Eintragung des Vorzugspfandrechts der Gläubiger muss ein Zwangsversteigerungsantrag gestellt werden, sonst wird das eingetragene Vorzugspfandrecht unwirksam. Jaqueline Marent: „Gerät ein Wohnungseigentümer in Zahlungsschwierigkeiten, sollte er frühzeitig mit der Hausverwaltung Kontakt aufnehmen, um eine Ratenzahlungsvereinbarung zu vereinbaren. Wenn es nicht anders geht, sollte auch ein freier Verkauf erwogen werden, da eine Zwangsversteigerung in der Regel keinen guten Erlös bringt.“

FÜR INTERESSANTE WOHNBAUPROJEKTE SUCHEN WIR LAUFEND GRUNDSTÜCKE

JÄGER
Jäger Bau GmbH
Schruns, Batloggstr. 95, T: 05556 7181-0
Feldkirch, Waldfriedg. 4, T: 05522 71810-0

RHOMBERG
Rhombert Bau GmbH,
Bregenz, Mariahilfstr. 29,
Tel. 05574 403 3533

FUSSENEGGER
Fussenegger Wohnbau
Dornbirn, Gütlestraße 7a
Tel. 05572 202402

HABERL BAU
Haberl Baugesellschaft mbH
Lustenau, Hohenemser Str. 17
Tel. 05577 86469

i+R
i+R | Wohnbau | GmbH
Lauterach, Johann-Schertler-Str. 1
Tel. 05574 6888-2524

ZIMA
einfach besonders
Roberto Romanin
Tel. 05572 3838
roberto.romanin@zima.at

HILTI & JEHLE
Hilti & Jehle GmbH
Feldkirch/Altstadt, Küchlerstraße 2
Tel. 05522 3454 7272

WILHELM MAYER
Wohnbau GmbH
Götzis, Dr.-A.Heinzele-Straße 38,
Tel. 05523 62081

LENZ WOHNBAU
Lenz Wohnbau GmbH, Weiler,
Zehentweg 6, Tel. 05523 52391

NÄGELE
Wohnbau
Nägele Wohn- und Projektbau
Sulz, Müsinerstraße 29
Tel. 05522 60170-0

ATRIUM
RAUM FÜR IDEEN
ATRIUM, Lauterach, Montfortplatz 2
Tel. 05574 84444

