



GERICHT. Der Hausverwalter kann entsprechende Außenstände bei Gericht einklagen und mit dem Vorzugspfandrecht absichern lassen.

FOTO: SHUTTERSTOCK

Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen

Was passiert, wenn ein Eigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt?

AKTUELL Das sogenannte Vorzugspfandrecht ist im Wohnungseigentumsgesetz 2002 gemäß § 27 WEG geregelt. Damit haben die Miteigentümer eine gewisse Sicherheit gegenüber zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Miteigentümern. Der Hausverwalter kann entsprechende Außenstände bei Gericht einklagen und mit dem Vorzugspfandrecht absichern lassen. Dies bedeutet, dass zugunsten der Eigentümergemeinschaft in das Grundbuch des Schuldners ein Pfandrecht eingetragen wird, das die Außenstände inklusive aller anfallenden Kosten (Gerichtsgebühren, Anwaltskosten, Zinsen etc.) sichert. Dieses Pfandrecht ist ein Besonderes, weil es „vorgezogen“ behandelt wird, d. h., es „überholt“ alle im Grundbuch eingetragenen „normalen“ Pfandrechte.

Verfahrenskosten beachten

Beim Verkauf der Wohnung werden diese Vorzugspfandrechte aus dem Verkaufserlös bevorzugt befriedigt. Ganz



„Das **rechtzeitige Reagieren** beugt Verfahrenskosten und Versteigerungen vor.“

Michael Wawersik
WAM Immobilien GmbH

wichtig: Das Vorzugspfandrecht kann nur für Forderungen innerhalb von 6 Monaten geltend gemacht werden. D. h., dass bei längerfristigen Forderungsausfällen immer wieder ein neues Pfandrecht eingetragen werden muss. So können auch erhebliche Verfahrenskosten entstehen. Zudem ist zu bedenken, dass spätestens nach fünf Jahren ab Eintragung des Vor-

zugspfandrechts der Gläubiger einen Zwangsversteigerungsantrag stellen muss, weil sonst das eingetragene Vorzugspfandrecht unwirksam wird.

Wer also in Zahlungsschwierigkeiten gerät, sollte frühzeitig mit der Hausverwaltung Kontakt aufnehmen, um eine Ratenzahlungsvereinbarung abzuschließen. Wenn es nicht anders

geht, sollte auch ein freier Verkauf erwogen werden, da eine Zwangsversteigerung in der Regel keinen guten Erlös bringt.



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

Das Vorzugspfandrecht kann nur innerhalb von 6 Monaten geltend gemacht werden.

FOTO: NATHAN VAN EGMOND

