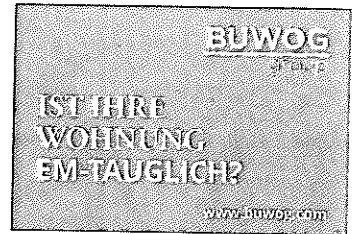




WOHNTELEFON: 01/52 65 760



Vor welchen Verlusten kann das Vorzugspfandrecht schützen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: Thomas Sochor – Scheuch & Sochor Rechtsanwälte

VORZUGSPFANDRECHT

Eine Miteigentümerin besitzt mehrere Wohnungen und schuldet der Gemeinschaft rund 10.000 Euro Betriebskosten. Ihre Wohnungen sind belastet, Erlöse aus etwaigen Verkäufen werden sofort von der Bank eingezogen. Sie plant zudem, sich in die Schweiz abzusetzen. Sind wir vor Verlusten geschützt?

In Ihrem Fall ist das Vorzugspfandrecht gemäß § 27 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das beste Mittel, um sich vor Zahlungsausfällen zu bewahren. Fordern Sie die Verwaltung schriftlich auf, konsequent sämtliche offenen Beträge längstens innerhalb von 6 Monaten ab Rückstand mit Klage geltend zu machen und diese im Grundbuch beim Miteigentumsanteil der Besitzerin anzumerken. Gemäß § 20 Abs. 5 WEG ist es die Pflicht des Verwalters, rückständige Zahlungen eines Eigentümers nach vorheriger Mahnung ordnungsgemäß im Sinne des § 27 WEG einzuklagen. Zweck und die Wirkung des Vorzugspfandrechts liegen darin, dem dadurch begünstigten Pfandgläubiger, demnach der Eigentümergemeinschaft, eine bevorzugte Stellung für die Befriedigung seines Anspruchs zu verschaffen. Wie schon aus der Bezeichnung hervorgeht, geht dieses Recht anderen vertraglich eingeräumten Pfandrechten bevor. Es gewährt dem Begünstigten einen unabhängig vom Zeitpunkt der Geltendmachung besseren

Rang und durchstößt damit das bürgerliche Rangprinzip.

SOLIDARHAFTUNG

Ich habe am 31. Mai meine Wohnung verkauft, die Grundbucheintragung ist noch nicht erfolgt. Zuvor fand eine Haussanierung statt, für die noch keine Abrechnung vorliegt. Wie sich herausstellte, können zwei Bewohner die Kosten voraussichtlich nicht aufbringen. Tritt nun die Solidarhaftung der übrigen Miteigentümer in Kraft bzw. muss ich die Kosten übernehmen, obwohl ich kein Eigentum mehr besitze?

Teilen Sie der Verwaltung schriftlich mit, die säumigen Eigentümer zur Bezahlung der Kosten aufzufordern und ggf. Klage gemäß § 27 WEG einzubringen sowie diese im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten zu vermerken. Diesbezüglich steht der Gemeinschaft für ihre Forderungen ein Vorzugspfandrecht zu. Sollte es zu einem Zahlungsausfall der beiden Miteigentümer kommen, würde die Solidarhaftung in Kraft treten. Hinsichtlich der Kosten für die Sanierung kommt es auf die Regelungen und den Stichtag in

Ihrem Kaufvertrag an. Üblicherweise sind Kosten, die vor Übergabe der Wohnung entstanden sind, noch vom Verkäufer zu tragen, zumal Sie immer noch grundbücherlicher Eigentümer sind.

WIDMUNGSÄNDERUNG

Ich will meine Wohnung an einen Arzt vermieten, der dort seine Praxis eröffnen will. Müssen die übrigen Wohnungseigentümer zustimmen?

Jede Änderung, die schutzwürdige Interessen anderer beeinträchtigen könnte (wofür schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung reicht), bedarf der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer. Falls diese nicht zu erlangen sind, ist die Genehmigung durch den Außerstreitrichter erforderlich. Zu unterscheiden sind genehmigungspflichtige und genehmigungsfähige Änderungen. Die Judikatur hat etwa die Umwidmung einer Wohnung in eine Praxis als genehmigungspflichtige Änderung beurteilt. Ohne Zustimmung besteht das Risiko, dass einer der übrigen Eigentümer eine im Streitigen Rechtsweg durchzusetzende Unterlassungs- bzw. Eigentumsfreiheitsklage

einbringt. Ob eine genehmigungspflichtige Änderung auch genehmigungsfähig ist, lässt sich nur im Einzelfall beantworten; in einem Wohnhaus wird die Umwidmung schwieriger durchzusetzen sein, als in einem Haus, in dem bereits Büros etc. mit Kundenverkehr situiert sind.

VERTRAGSVERLÄNGERUNG

Ich möchte einen befristeten Mietvertrag verlängern. Müssen zur Unterzeichnung Mieter und Vermieter persönlich anwesend sein oder kann der Vertrag auch per Post hin- und hergeschickt werden?

Der befristete Vertrag muss jedenfalls wieder um drei Jahre verlängert werden. Mieter und Vermieter müssen nicht zwingend anwesend sein, theoretisch könnte der Vertrag auch per Post geschickt, jeweils unterfertigt und somit durch Anbot und Annahme rechtswirksam werden. Sicher zu stellen ist, dass die Annahme vor dem ursprünglichen Endtermin erfolgt. Weitere Voraussetzung für die Wirksamkeit der Befristung ist die Schriftform.

„Der Zweck und die Wirkung des Vorzugspfandrechts liegen darin, dem dadurch begünstigten Pfandgläubiger eine bevorzugte Stellung für die Befriedigung seines Anspruchs zu verschaffen.“

Thomas Sochor



NÄCHSTER TERMIN:

Simone Maier-Hülle
Rechtsanwaltskanzlei rnmh²
27. Juni 2016/10 bis 11 Uhr