



Liebe Leserinnen und Leser,

das neue Heft der IVR mit einem Schwerpunkt zur „Zwangsversteigerung“ liegt vor Ihnen. Ist das Thema angesichts stark rückläufiger Fallzahlen bei den Gerichten denn überhaupt noch aktuell? – Ja, im Gegenteil ist mit wieder steigenden Verfahrenszahlen zu rechnen.

Nicht nur unser Staat gibt immer mehr Geld aus und verschuldet sich, auch private Immobilieneigentümer kommen wieder verstärkt an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Steigende Zinsen werden erst bei der nächsten Anschlussfinanzierung an Bedeutung gewinnen. Steigenden Hausgeldverpflichtungen im Wohnungseigentum sind derzeit noch virulenter. Es liegen aktuell überwiegend zwei Problemkreise zugrunde: entweder die laufenden Kosten der Gemeinschaft, insbesondere die Energiekosten, oder die anstehenden Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben. WEG-Verwalter gehen weit überwiegend davon aus, dass die vorhandenen Rücklagen für die anstehenden Maßnahmen nicht ausreichen und die einzelnen Wohnungseigentümer nicht in der Lage sind, höhere Rücklagenzuführungen oder gar Sonderumlagen zu leisten (s. IMR 2023, XII „Blitzumfrage unter rund 1.600 Verwaltungsunternehmen“).

Drei Beispiele aus der Praxis: Der Nahwärmeversorger der Gemeinschaft kündigt im Lauf des Jahres 2022 mehrere Preisanpassungen an. Anfang September 2022 erkennt der Verwalter, dass bis Jahresende Mehrkosten von rund 150.000 EUR von den knapp über 50 Eigentümern aufgebracht werden müssen. Das noch keine zehn Jahre alte Wohn- und Geschäftshaus hatte hinsichtlich E-Mobilität – damals modern – bereits in der Gemeinschaftsordnung die Gestattung für einzelne Eigentümer vorgesehen. Jetzt wird erkannt, dass alle knapp 90 Stellplätze nur mittels eines Lademanagements versorgt werden können – Gesamtkosten ca. 300.000 EUR. Die Ölzentralheizung hat ihre voraussichtliche Nutzungszeit praktisch erreicht. Jetzt sind nicht nur die neue Heizung (mit der aktuellen Frage „welche?“), sondern auch die Folgefragen wie beispielsweise die Wärmedämmung zu klären. Die Gesamtkosten steigen rasant.

Während dieser aktuellen Zeilen erreicht mich eine Anfrage für einen Vortrag mit dem Arbeitstitel „Hausgeldrückstände und dingliche Zwangsvollstreckung“.

Eine heutige Abfrage bei ChatGPT auf die Frage nach einem Versteigerungsantrag ergab: „Es ist ratsam, sich an einen Rechtsanwalt oder eine andere Fachperson zu wenden, um spezifische Informationen zu den geltenden Gesetzen und Verfahren in Ihrer Gerichtsbarkeit zu erhalten“.

Die Frage, ob Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung kombiniert werden können, führt zur Antwort „Es ist wichtig zu beachten, dass die genaue Vorgehensweise und die rechtlichen Anforderungen für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen ... variieren können. Daher ist es ratsam, einen Rechtsanwalt oder eine entsprechende Fachperson zu Rate zu ziehen, um sicherzustellen, dass das Verfahren korrekt durchgeführt wird.“

Noch haben wir einen Vorsprung durch Erfahrung.

Ihr

Norbert Slomian

RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht