

► Wohnungseigentum

### Erbenhaftung in der Eigentümergemeinschaft: Fiskus privilegiert

| Wird der Fiskus nach § 1936 BGB Erbe und als solcher Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, haftet er auch für nach dem Erbfall fällig werdende oder durch Beschlüsse begründete Wohngeldverbindlichkeiten nur mit dem Nachlass. |

Der BGH (14.12.18, V ZR 309/17, Abruf-Nr. 207223) hat damit die in § 1936 BGB begrenzte Nachlasshaftung des Fiskus auch auf die Zukunft erstreckt. Es handele sich bei den Wohngeldschulden nicht um Eigenverbindlichkeiten des erbenden Fiskus, sondern um Nachlassverbindlichkeiten. Da der Fiskus das Erbe nicht ausschlagen könne, sei er zu privilegieren.

**MERKE** | Nach den Grundsätzen des BGH muss anderes gelten, wenn das Verhalten des Fiskus erkennen lasse, dass er die Wohnung für eigene Zwecke gebrauchen wolle. Das kann im Einzelfall durchaus der Fall sein, wenn Obdachlose, sozial schwache Personen oder etwa Flüchtlinge untergebracht werden sollen.

Im Übrigen wird die Eigentümergemeinschaft das Risiko der beschränkten Erbenhaftung des Fiskus bei geldwerten Beschlüssen bedenken müssen.

► Wohnungseigentum

### Vorsicht bei den Parteibezeichnungen

| Ein auf die „übrigen Eigentümer der WEG“ lautender Titel erlaubt nicht, die „WEG“ als Berechtigte einer Zwangshypothek einzutragen. |

Als Berechtigter einer Zwangshypothek kann nach § 750 ZPO nur die Person im Grundbuch eingetragen werden, die durch Vollstreckungstitel bzw. -klausel als Inhaber der titulierten Forderung ausgewiesen ist. Das hat jetzt noch einmal das OLG München (28.6.18, 34 Wx 138/18, Abruf-Nr. 204838) bestätigt.

**PRAXISTIPP** | Hierauf muss sich der Gläubiger frühzeitig einrichten, nämlich schon bei der präzisen Bestimmung der Parteien im Rubrum einer Klage- oder Antragsschrift.

Die meisten Gerichte akzeptieren es, wenn für oder gegen die „Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ... gemäß der dem Vollstreckungstitel beigefügten Eigentümerliste mit Ausnahme des Gegners“ vorgegangen wird, wenn die einzelnen Eigentümer und nicht die Eigentümergemeinschaft als Ganzes Partei sein sollen. Über eine Eigentümerliste verfügt der Verwalter.



IHR PLUS IM NETZ  
fmp.iww.de  
Abruf-Nr. 207223

Risiko bedenken



IHR PLUS IM NETZ  
fmp.iww.de  
Abruf-Nr. 204838

Darauf müssen  
Gläubiger achten