

► Aktuelle Gesetzgebung

## WEG-Novelle: Das sind die Folgen für die Zwangsvollstreckung

| Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) ist am 1.12.20 in Kraft getreten (BGBl. I, S. 2187 ff.). Es ändert auch das Vollstreckungsrecht. |

Das GVKostG wird in Nr. 717 KV um einen Auslagentatbestand ergänzt. Dieser sieht vor, Umsatzsteuer auf die Kosten zu erheben, soweit eine solche anfällt. Eine Aussage darüber, ob und unter welchen Voraussetzungen Kosten, die nach den vorgenannten Gesetzen erhoben werden, der Umsatzsteuer unterfallen, ist damit nicht verbunden. Die Umsatzsteuerpflicht richtet sich ausschließlich nach den maßgeblichen steuerrechtlichen Vorschriften.

§ 10 Abs. 3 S. 1 ZVG wird aufgehoben, da § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG entfällt. Folge: Die bevorrechtigte Vollstreckung der Eigentümergemeinschaft wegen rückständiger Hausgeldforderungen mit dem Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ist künftig ohne betragsmäßige Beschränkung, also Erreichen von mindestens 3 Prozent des Einheitswerts, möglich. Infolgedessen muss die Eigentümergemeinschaft auch beim Antrag auf Zwangsversteigerung bzw. einem Beitritt zum Versteigerungsverfahren keinen Einheitswertbescheid mehr vorlegen!

**Beachten Sie** | Das Vorrecht kann auf zwei Arten geltend gemacht werden:

Änderung des  
GVKostG

Änderung des ZVG

ÜBERSICHT / Zwei Arten des Vorrechts	
<p><b>a) Eigentümergemeinschaft betreibt Versteigerungsverfahren nicht selbst, sondern ein anderer Gläubiger/Verwalter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zeitliche Beschränkung: Vorrecht erfasst die laufenden (§ 13 Abs. 1 ZVG) und rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und der letzten zwei (Kalender)Jahre</li> <li>■ Betragsmäßige Beschränkung: max. Höchstbetrag = 5 Prozent des Verkehrswerts</li> <li>■ Objektbezogene Beschränkung: nur eine Wohnung</li> <li>■ Ansprüche müssen nicht unbedingt tituliert sein, sind aber glaubhaft zu machen (§ 45 Abs. 3 ZVG)</li> </ul>	<p><b>b) Eigentümergemeinschaft betreibt Versteigerungsverfahren bzw. schließt sich bereits laufendem Verfahren an</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zeitliche Beschränkung: Vorrecht erfasst die laufenden (§ 13 Abs. 1 ZVG) und rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und der letzten zwei (Kalender)Jahre</li> <li>■ Betragsmäßige Beschränkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Höchstbetrag = max. 5 Prozent des Verkehrswerts</li> <li>■ Seit 1.12.20 entfallen: Mindestbetrag 3 Prozent des Einheitswerts (§ 10 Abs. 3 ZVG)</li> </ul> </li> <li>■ Objektbezogene Beschränkung: nur eine Wohnung</li> <li>■ Ansprüche müssen tituliert sein</li> </ul>

► Aktuelle Gesetzgebung

## P-Konto-Änderungen kommen

| Der Bundesrat hat am 6.11.20 (BT-Drucksache 610/20) dem Pfändungsschutzkonto-Fortentwicklungsgesetz (PKoFoG) zugestimmt. |

**MERKE** | Das Gesetz soll zu großen Teilen zum 1. des auf die Verkündung folgenden 13. Kalendermonats in Kraft treten. Die Änderungen, die die Pfändungsfreigrenzen betreffen, sollen zum 1.8. des auf die Verkündung folgenden Kalenderjahrs in Kraft treten. Sollte das Gesetz noch im Dezember 2020 verkündet werden, treten die Änderungen somit am 1.8.21 bzw. 1.2.22 in Kraft.

Inkrafttreten