

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Finanzamt muss Einheitswert bekannt geben

Mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes wurde auch das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) geändert. Die bestehenden Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft haben in der Zwangsversteigerung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ein begrenztes Vorrecht erhalten, in dem die Rangklasse 2 eingeräumt wird.

Der Gesetzgeber hat aber gleichzeitig in § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG festgelegt, dass die Höhe der geltend zu machenden Forderung einen Betrag aus drei von Hundert des Einheitswertes überschreiten muss.

Auch die Wohnungseigentümergeinschaft muss nach der Rechtsprechung des BGH durch Vorlage des Einheitswertbescheides den Nachweis erbringen, dass diese gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (BGH-Beschluss vom 17.04.2008, V ZB 14/08).

In der Praxis sind dahingehende Probleme aufgetreten, dass der betreffende Wohnungseigentümer den Einheitswertbescheid nicht freiwillig herausgegeben hat und dazu auch nicht gezwungen werden konnte.

Der Versuch den Einheitswertbescheid über den Behördenweg zu erhalten, scheiterte am Widerstand der Finanzämter, die sich auf das Steuergeheimnis gemäß § 30 Abs. 4 der Abgabenordnung beriefen.

Um nun aber das vom Gesetzgeber gewollte Ziel im Interesse der Wohnungseigentümer in der Praxis wirksam werden zu lassen, haben der Deutsche Bundestag und der Bundesrat eine Nachbesserung der WEG-Reform vorgenommen und zwar durch eine Ergänzung des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG und des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG, wonach die Bestimmung des § 30 der Abgabenordnung des Einheitswertes an die Wohnungseigentümergeinschaft nicht entgegensteht (Artikel 8 und 9 des Gesetzes der Reform des Kontopfändungsschutzes BR-Drucksache 376/09).

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE