



**Wohnungseigentumsrechtliche Vorzugspfandrechte müssen im Exekutionsverfahren spätestens in der Verteilungstagsatzung gehörig angemeldet werden**

Der OGH hat mit seiner Entscheidung 3 Ob 278/07i in Erinnerung gerufen, dass Vorzugspfandrechte gemäß § 27 WEG nicht von Amts wegen berücksichtigt werden, sondern gemäß § 210 EO spätestens in der Verteilungstagsatzung angemeldet werden müssen, wenn der Miteigentumsanteil des säumigen Miteigentümers versteigert wurde (vgl dazu auch 3 Ob 162/02y). Mit der rechtzeitig (binnen sechs Monaten ab Fälligkeit der Forderung) eingebrachten und im Grundbuch angemerkten Klage gegen den säumigen Wohnungseigentümer zur Wahrung es Vorzugspfandrechts ist also alleine „noch nichts gewonnen“.

Das Vorbringen in der Forderungsanmeldung muss alle anspruchsbegründenden Tatsachen enthalten, aus denen sich die angemeldete Forderung, das Bestehen des Vorzugspfandrechts auf dem versteigerten Liegenschaftsanteil und die Deckung der angemeldeten Forderung durch dieses Vorzugspfandrecht schlüssig ableiten lässt.

Dies erfordert die Darlegung des Betrags und des Rechtsgrunds der Forderung in einer Weise, welche die Beurteilung ermöglicht, seit wann die Forderung „rückständig“ ist und ein für die Beurteilung des Zeitpunkts der Fälligkeit ausreichendes Vorbringen. Auch diese Tatsachenbehauptungen sind für das Vorzugspfandrecht der Eigentümergemeinschaft (bzw des rückgriffsberechtigten Wohnungseigentümers) anspruchsbegründend, weil es innerhalb von sechs Monaten ab Fälligkeit mit Klage geltend gemacht werden muss.

Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Versteigerung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte (bzw Miteigentumsanteile) bei Berufung einer Eigentümergemeinschaft auf ein Vorzugspfandrecht eine „globale“ Anmeldung unzulässig, weil so nicht erkennbar ist, welche Forderungen aus den einzelnen Meistboten befriedigt werden. **Eine gehörige Anmeldung setzt eben eine genaue Aufschlüsselung der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bzw Meistbote entfallenden Forderungen voraus**, weil das Vorzugspfandrecht auf einem Anteil nur auf diesen Anteil bezogene Forderungen sichert.

Da die Anmeldung die alleinige Grundlage der Verteilung zu bilden hat, **führt die unvollständige Anmeldung zum Verlust des Teilnahmeanspruchs an der Meistbotverteilung.**

*FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer*  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at