

Ditmar Weis^{*)}

Änderungen in ZVG und WEG und die Auswirkungen auf die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren

Durch das im Dezember 2006 verabschiedete 2. Justizmodernisierungsgesetz wurden unter anderem einige Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes geändert, die zum Teil gravierende Auswirkungen auch auf bereits anhängige Zwangsversteigerungsverfahren haben. Das Gesetz ist zum 1. 2. 2007 in Kraft getreten. Außerdem ist zum 1. 7. 2007 das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, mit dem gleichzeitig weitere Änderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes umgesetzt wurden. Diese Änderungen gelten teilweise erst für ab diesem Zeitpunkt neu eingeleitete Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren. Der Verfasser erörtert die wesentlichen Änderungen sowie ihre Auswirkungen auf Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren.

Inhaltsübersicht:

- I. Änderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes durch das 2. Justizmodernisierungsgesetz
 1. Einführung der ausschließlich unbaren Zahlung
 - 1.1 Wegfall von Bargeld als Bietsicherheit
 - 1.2 Vorgehen bei Bietern mit Bargeld
 - 1.3 Änderung des § 68 ZVG
 - 1.4 Zahlung des Meistgebots
 2. Wegfall der §§ 57c und 57d ZVG
 3. Änderung des § 128 Abs. 4 ZVG
 4. Änderung des § 38 ZVG

- II. Änderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes durch die WEG-Novelle
 1. Anmeldung von Hausgeldforderungen im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Wohnungseigentümergeinschaft
 2. Betreiben der Zwangsversteigerung durch die Wohnungseigentümergeinschaft
 3. Behandlung des laufenden Hausgeldes im Zwangsverwaltungsverfahren
 4. Betreiben der Zwangsverwaltung durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- III. Resümee

I. Änderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes durch das 2. Justizmodernisierungsgesetz

1. Einführung der ausschließlich unbaren Zahlung

Ausgelöst durch einen Überfall während eines Versteigerungstermins in Berlin, bei dem die Sicherheitsleistung geraubt wurde, hat sich der Gesetzgeber sehr kurzfristig entschlossen, im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren künftig generell nur noch unbare Zahlungen zuzulassen.

1.1 Wegfall vom Bargeld als Bietsicherheit

Nach dem neuen § 69 Abs. 1 ZVG ist eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung nunmehr ausgeschlossen. Die Sicherheitsleistung beträgt, soweit sie von einem hierzu Berechtigten verlangt wird, 10 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes (§ 68

^{*)} Zwangsverwalter in Osterspau, Rechtsanwälte Gather, Plössner, Ewig, Bonn

Abs. 1 Satz 1 ZVG). Sicherheitsleistung für ein wirksam abgegebenes Gebot kann jeder Beteiligte verlangen, der bei Nichtzahlung des Gebots beeinträchtigt wäre (§ 67 Abs. 1 ZVG). Dies ist zunächst einmal derjenige Gläubiger, der eine Zuteilung aus dem Erlös bei diesem Gebot erhalten würde, allerdings auch der Eigentümer, da er bei Nichtzahlung gerade nicht von seinen Verbindlichkeiten befreit würde.¹⁾

Bisher hatten, wie die Erfahrung zeigt, mehr als 2/3 der Bietinteressenten die gegebenenfalls erforderliche Sicherheitsleistung durch Barzahlung an das Gericht erbracht. Die bereits vorher mögliche Erbringung der Sicherheitsleistung durch einen bestätigten Bundesbankscheck, eine Bankbürgschaft oder (seit 1999) durch einen Verrechnungsscheck, ausgestellt von einem in der EU zugelassenen Kreditinstitut, wurde überwiegend bei Objekten mit höheren Verkehrswerten genutzt.

Künftig dürfen die Versteigerungsgerichte Bargeld nicht mehr annehmen und müssen das Gebot dann wegen nicht ordnungsgemäß erbrachter Sicherheitsleistung zurückweisen (§ 70 Abs. 2 Satz 3 ZVG). Die Sicherheitsleistung kann nunmehr nur noch durch einen von einer Bank ausgestellten Verrechnungsscheck oder einen Bundesbankscheck, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind oder durch eine Bankbürgschaft geleistet werden (§ 69 Abs. 2, 3 ZVG). Die neu eingeführte Möglichkeit, die Sicherheitsleistung vorab durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtszahlstelle zu erbringen (§ 69 Abs. 4 ZVG), ist wenig praxistauglich, da die Zahlung dann bereits mehrere Tage vorher erfolgen muss und, falls eine Sicherheitsleistung nicht benötigt wird, auch die Rücküberweisung einige Tage in Anspruch nehmen dürfte. Bieter müssen sich daher umstellen, wobei die Sicherheitsleistung durch einen Verrechnungsscheck einer Bank, gezogen auf deren Konto bei der Bundesbank oder Genossenschaftlichen Zentralbank, die häufigste Lösung werden dürfte. Der Bieter muss sich in diesem Fall rechtzeitig vorher mit seiner Bank in Verbindung setzen, da die Ausstellung eines entsprechenden Schecks für die Bank einen Kredit darstellt, falls der Bieter nicht über entsprechendes Guthaben verfügt. Auch dürfte die Bank für die Ausstellung des Schecks wahrscheinlich eine Gebühr verlangen. Die Ausstellung einer Bankbürgschaft als Sicherheitsleistung erfordert einen noch höheren Aufwand, denn die Bank muss mit dem Bieter einen entsprechenden Avalkreditvertrag abschließen, eventuell erforderliche Sicherheiten müssen gestellt und die Bürgschaftsurkunde muss ausgestellt werden.

Da es in der Praxis immer wieder vorkommt, dass Versteigerungstermine kurzfristig aufgehoben werden, war der Aufwand dann möglicherweise umsonst (abgesehen von den Kosten).

1.2 Vorgehen bei Bietern mit Bargeld

Für den im Versteigerungstermin auftretenden Gläubigervertreter stellt sich die Frage, wie er mit Bietern umgehen soll, die nur Bargeld als Sicherheit dabei haben. Grundsätzlich ist jeder Gläubiger froh, wenn Bietinteressenten vorhanden sind. Ideal ist hier die Konstellation, wenn sich mehrere Interessenten „hochbieten“. Im Interesse eines möglichst hohen Gebots könnte der Gläubigervertreter auf Sicherheitsleistung verzichten und die Vorlage des Bargeldes als Bonitätsnachweis genügen lassen. Auch bestünde die Möglichkeit, bei der Hausbank des Bieters bzw. dessen Kundenberater während der Bietezeit anzurufen und sich die Bonität bestätigen zu lassen. Der Terminvertreter des Gläubigers könnte sich auch die Barsicherheit gegen Quittung aushändigen lassen

und gleichzeitig eine Bestätigung abgeben, dass zum Verteilungstermin eine Befriedigungserklärung über diesen Betrag zuzüglich 4 % Zinsen vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin abgegeben wird. Hier ist zu beachten, dass ab 15 000 € die Vorschriften über die Geldwäsche einzuhalten wären. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, das Gebot ohne Sicherheitsleistung zuzulassen und die Entscheidung über den Zuschlag um eine Woche aussetzen zu lassen, um in der Zwischenzeit die Bonität des Bieters überprüfen zu können. Hierzu ist jedoch die Zustimmung des Rechtspflegers für die Aussetzung erforderlich, was während der Bietezeit abgeklärt werden müsste.²⁾ Sollte der Bieter seine Bonität nicht nachweisen können und der Gläubiger bestrangig betreibender Gläubiger im Verfahren sein, könnte er durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens nach § 30 ZVG eine Zuschlagsversagung herbeiführen.³⁾ In diesem Fall käme es nach Fortsetzung des Verfahrens zu einem neuen Versteigerungstermin, was alleine im Hinblick auf die Zeitverzögerung nicht die sinnvollste Möglichkeit darstellt.

Im Übrigen funktioniert dies jedoch ohnehin nur dann, wenn der Gläubiger alleine dazu berechtigt ist, Sicherheitsleistung zu verlangen. Ansonsten müssten alle die Sicherheitsleistung verlangenden Beteiligten zustimmen.

1.3 Änderung des § 68 ZVG

Die Vorschrift des § 68 Abs. 2 ZVG, wonach ein Berechtigter eines bestehenden Rechts erhöhte Sicherheitsleistung verlangen kann, ist vielen Sachbearbeitern in den Zwangsversteigerungsabteilungen nicht bekannt. Dabei handelt es sich um ein geeignetes Mittel, um Strohmanngebote, z. B. durch den Ehegatten oder Kinder des Eigentümers zu verhindern oder zumindest zu erschweren.⁴⁾ Soweit der Gläubiger vorher damit rechnen musste, dass gegebenenfalls Strohmanngebote abgegeben werden, konnte durch eine geschickte Teilung der Grundschuld Sicherheitsleistung bis zu 30 % des Verkehrswertes verlangt werden, die der Strohmann in aller Regel nicht aufbringen konnte, so dass sein Gebot zurückgewiesen wurde (§ 70 Abs. 2 Satz 3 ZVG). Da diese erhöhte Sicherheitsleistung nur von dem Gläubiger verlangt werden kann, der sein Recht vorher gegebenenfalls geteilt hatte, kann er von „normalen“ Bietern weiterhin nur die üblichen 10 % des Verkehrswertes verlangen (§ 68 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Andere zum Verlangen von Sicherheitsleistung Berechtigte können ohnehin nur die 10 %ige Sicherheitsleistung verlangen.

Aufgrund der Einfügung des neuen § 68 Abs. 4 ZVG kann die erhöhte Sicherheitsleistung nunmehr bis zur Entscheidung über den Zuschlag erbracht werden. Dies bedeutet, dass der Bieter die erhöhte Sicherheitsleistung auch noch nachträglich erbringen kann und somit nicht sofort feststeht, wer Meistbietender ist. Gegebenenfalls müsste der Rechtspfleger im Rahmen der ihm obliegenden Aufklärungspflicht (§ 139 ZPO) den Bieter sogar darüber belehren, dass er die Möglichkeit hat, eine Aussetzung der Entscheidung über den Zuschlag zu beantragen (§ 87 Abs. 1 ZVG), um bis zu diesem Verkündungstermin die erhöhte Sicherheitsleistung zu erbringen.

1) Stöber, ZVG, 18. Aufl., 2006, § 67 Anm. 2.2.

2) Stöber (Fußn. 1), § 87 Anm. 3.

3) Stöber (Fußn. 1), § 33 Anm. 2.2 und 3.4.

4) Siehe hierzu Weis, Zwangsversteigerungsrecht für Banken, 2. Aufl., 2003, Rz. 330.

Der neue § 68 Abs. 4 ZVG gilt jedoch auch für eine erhöhte Sicherheitsleistung, die nach § 68 Abs. 3 ZVG vom Schuldner verlangt werden kann. Ein findiger Schuldner könnte daher auf die Idee kommen, sofort nach Beginn der Bietzeit ein sehr hohes Gebot (z. B. 150 % des Verkehrswertes) abzugeben. Der Gläubiger dürfte in einem solchen Fall grundsätzlich erhöhte Sicherheitsleistung bis zur Höhe seiner Forderung (§ 68 Abs. 3 ZVG) verlangen. Diese kann der Schuldner sicherlich nicht erbringen – ansonsten hätte er vor dem Versteigerungstermin zur Vermeidung desselben an den Gläubiger gezahlt – sein Gebot erlischt aber nicht, da er die Sicherheitsleistung bis zur Zuschlagsentscheidung noch nachträglich erbringen kann.

Weitere Gebote anderer Bieter unterhalb des vom Schuldner bereits abgegebenen Gebots wären aber nicht mehr möglich, da es sich hierbei um unzulässige Untergebote handeln würde.⁵⁾ Der Versteigerungstermin wäre dann ergebnislos, da zur Zuschlagsentscheidung nur das Gebot des Schuldners herangezogen werden könnte, der die Sicherheitsleistung nicht erbringen dürfte. Der Zuschlag müsste dann versagt werden, es käme einige Monate später zu einem neuen Termin. Der Schuldner hätte jedoch durch die eintretende Verzögerung sein Ziel erreicht. In einem solchen Fall sollte der Gläubigervertreter daher überlegen, ob er nicht zunächst nur die normale 10%ige Sicherheitsleistung (§ 68 Abs. 1, Satz 1 ZVG) verlangt. Außerdem sollte der Rechtspfleger um Überprüfung gebeten werden, ob das Gebot des Schuldners nicht wegen mangelnder Ernsthaftigkeit zurückgewiesen werden muss.⁶⁾

Soweit die erhöhte Sicherheitsleistung bis zum Zuschlag nicht geleistet wird, ist der Zuschlag auf dieses Gebot zu versagen (§ 83 Nr. 8 ZVG). Das zuvor abgegebene und damit zunächst nur zweithöchste Gebot erlischt jedoch nicht, wenn für ein zugelassenes Übergebot die erhöhte Sicherheitsleistung nach § 68 Abs. 2 oder Abs. 3 nicht bis zur Entscheidung über den Zuschlag geleistet worden ist (§ 72 Abs. 4 ZVG). Das zweithöchste Gebot würde dann den Zuschlag erhalten. Dies gilt jedoch nicht bei dem vorstehend dargestellten Fall mit einem sofort abgegebenen hohen Gebot des Schuldners, da es in diesem Fall kein wirksames zuvor abgegebenes zweithöchstes Gebot gibt.

Insgesamt muss festgestellt werden, dass die Einfügung des neuen § 68 Abs. 4 ZVG wegen der damit verbundenen Probleme und Unsicherheiten eine missglückte Gesetzesänderung darstellt und in der Praxis zu unnötigen Schwierigkeiten führen wird.

1.4 Zahlung des Meistgebots

Auch das Meistgebot kann künftig zum Verteilungstermin nicht mehr in bar geleistet werden, sondern ist unbar zu leisten (§ 107 Abs. 2 i. V. m. § 49 Abs. 3 ZVG). Hier besteht noch die Ausnahmemöglichkeit, das Meistgebot durch Einzahlung auf ein Konto der Gerichtskasse zu entrichten. Der Meistbietende könnte daher das Meistgebot auch zum Verteilungstermin in bar mitbringen und bei der Gerichtskasse einzahlen. Eine Barzahlung im Verteilungstermin an den Rechtspfleger ist jedoch nicht möglich. Eine Zahlung unmittelbar an die Gerichtskasse dürfte jedoch wahrscheinlich nur bei kleineren Beträgen erfolgen. Ansonsten muss ein Ersteher dafür Sorge tragen, dass der Nachweis über seine Zahlung dem Gericht im Verteilungstermin vorliegt, so dass die Zahlung in jedem Fall eine Woche vor dem Verteilungstermin erfolgen sollte. Nicht ausreichend ist der Eingang bei der Gerichtskasse, sondern es muss der Nachweis über die erfolgte Zahlung dem Versteigerungsgericht vorliegen.⁷⁾ Bei der Zahlung wird eine eventuell erbrachte Sicherheitsleistung angerechnet (§ 107 Abs. 3

ZVG). Sollte der Zahlungsnachweis bis zum Verteilungstermin dem Gericht nicht vorliegen, erfolgt eine Forderungsübertragung (§ 118 Abs. 1 ZVG). Bei höheren Beträgen war die unbare Zahlung bereits bisher der Regelfall, so dass sich insoweit in der Praxis nicht viel ändern dürfte.

2. Wegfall der §§ 57c und 57d ZVG

Mit der Abschaffung der beiden Vorschriften über die Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen ist der Gesetzgeber endlich einem Bedürfnis der Praxis nachgekommen. Die beiden im Jahre 1953 eingeführten Vorschriften hatten keine praktische Bedeutung mehr und dienten nur noch dazu, eine Zwangsversteigerung durch nachträglich konstruierte entsprechende Vereinbarungen zu erschweren. Dem Autor ist in fast 30 Jahren und ca. 2 500 Versteigerungsterminen lediglich ein einziger Fall mit einem echten Baukostenzuschuss bekannt. Alle anderen vielzähligen Fälle mussten nachträglich im Prozesswege oder teilweise auch durch die Erstattung von Strafanzeigen geklärt werden und es hat sich sodann herausgestellt, dass die im Versteigerungstermin vorgelegten Vereinbarungen fingiert worden waren.⁸⁾ Diese Fälle dienten nur dazu, das Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers nach § 57a ZVG auszuhebeln und Interessenten vom Bieten abzuhalten. Das Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers war solange gehemmt, wie der angebliche Mieter dem Baukostenzuschuss oder die Mietvorauszahlung mit der von ihm zu zahlenden Miete verrechnen konnte. Insbesondere dubiose Schuldnerberater, die sich dem Schuldner nach der Veröffentlichung des Versteigerungstermins als Retter in der Not anbieten, nutzten in der Vergangenheit diese Möglichkeit aus, um durch nachträglich erstellte entsprechende Vereinbarungen eine Zwangsversteigerung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verhindern oder zumindest zu erschweren. Übergangsvorschriften wurden nicht beschlossen, so dass auch in bereits anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren entsprechende Anmeldungen nach §§ 57c, 57d ZVG keine Berücksichtigung mehr finden können.

Eine entsprechende Vereinbarung kann jedoch einem Zwangsverwalter weiterhin entgegengehalten werden.⁹⁾

3. Änderung des § 128 Abs. 4 ZVG

Die Änderung in § 128 Abs. 4 bedeutet nur eine rein sprachliche Klarstellung, die nichts am materiellen Gehalt der Vorschrift ändert. Die Vorschrift will verhindern, dass im Falle einer Wiederversteigerung der Betrag der Sicherungshypothek für die vom Ersteher nicht bezahlte und daher gegen ihn übertragene Forderung wieder im geringsten Gebot bestehen bleibt.¹⁰⁾ Hierdurch wird sichergestellt, dass die Sicherungshypothek, die für die übertragene Forderung eingetragen wird, grundsätzlich nicht bestehen bleibt, sondern als Teil des Bargebots zu berücksichtigen ist. Zu prüfen ist dann jedoch trotzdem, ob nicht in jedem Fall ein Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren aus dem Rang der Sicherungshypothek möglich ist, da ansonsten das geringste Bargebot durch das Einstellen des Betrages der Sicherungshypothek sehr hoch

5) Stöber (Fußn. 1), § 44 Anm. 3m.

6) Stöber (Fußn. 1), § 71 Anm. 2.10.

7) Stöber (Fußn. 1), § 107 Anm. 3.2.

8) Siehe insoweit OLG Rostock, Urt. v. 3. 7. 2006 – 3 U 149/05, ZfIR 2007, 210 (m. Anm. Zipperer).

9) Siehe Bergsdorf/Thrum, ZfIR 2007, 164.

10) Stöber (Fußn. 1), § 128 Anm. 7.4.

werden könnte. Grundsätzlich ist in jeder Versteigerung ein lastenfreies Ausgebot von Vorteil.

4. Änderung des § 38 ZVG

Nach dem neuen § 38 Abs. 2 ZVG besteht für das Gericht die Möglichkeit, das Wertgutachten und Schätzungen in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem öffentlich bekannt zu machen. Hierdurch haben Interessenten die Möglichkeit, das Gutachten auch über die vom Gericht erstellten Internetveröffentlichungen einzusehen. Gleichzeitig dürfte hierdurch die Diskussion beendet sein, ob der Gläubiger berechtigt ist, eine Abschrift des Gutachtens Interessenten zur Verfügung zu stellen. Da das Wertgutachten nunmehr vonseiten des Gerichts öffentlich bekannt gemacht werden darf, ist auch der Gläubiger – unabhängig vom möglichen Urheberrecht des Sachverständigen – berechtigt, möglichen Interessenten für die Zwangsversteigerung vorab eine Abschrift des Gutachtens zur Verfügung zu stellen.

II. Änderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes durch die WEG-Novelle

Künftig haben die Hausgeldansprüche der anderen Wohnungseigentümer Vorrang vor den übrigen Gläubigern des Eigentümers (§ 10 Abs. 1 Nr. 2, § 156 Abs. 1 ZVG). Dies gilt für alle Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren, die ab dem 1. 7. 2007 anhängig werden (§ 62 Abs. 1 WEG). In den bis dahin bereits anhängigen Verfahren gelten die bisherigen Regelungen unverändert weiter. Die neuen Vorschriften gelten gleichermaßen für Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht, auch wenn nachstehend nur von Wohnungseigentum die Rede ist (§ 1 Abs. 6, § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG).

1. Anmeldung von Hausgeldforderungen im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Wohnungseigentümergeinschaft

Im Rahmen der neuen Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG haben die Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer auf Zahlung von Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums Rang vor den meisten anderen Gläubigern des Grundbesitzes. Rang vor diesen Hausgeldansprüchen besitzen nur die Gerichtskosten des Zwangsversteigerungsverfahrens sowie Ansprüche des Gläubigers auf Rückerstattung von Vorschüssen in der Zwangsverwaltung i. S. v. § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG.

Durch die Neuregelung soll die Wohnungseigentümergeinschaft vor Ausfällen aufgrund Nichtzahlung des Hausgeldes durch einzelne Miteigentümer geschützt werden, die heute noch vielfach auf die restlichen Miteigentümer umgelegt und damit von diesen aufgebracht werden müssen. Durch das Hausgeld werden alle Ansprüche auf Tragung der Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums abgedeckt, einschließlich der Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG). Damit sind z. B. auch die Kosten der Heizung, der Wasserversorgung, die Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 2 Nr. 2 WEG) und Zahlung auf die Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) umfasst.

Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, meistens damit jedoch durch den in aller Regel hierzu bevollmächtigten WEG-Verwalter (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG).

Soweit ein solcher WEG-Verwalter nicht bestellt ist, können Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer von diesen angemeldet werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 5 ZVG).

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.¹¹⁾ Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten, übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind (§ 10 Abs. 4 Satz 2 WEG). Dies gilt auch für die Geltendmachung der Ansprüche aus dem Rang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.¹²⁾

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens müssen die Ansprüche von der Wohnungseigentümergeinschaft angemeldet werden (§ 37 Nr. 4 ZVG). Auf Verlangen sind sie zusätzlich glaubhaft zu machen. Dies erfolgt durch einen entsprechenden Titel oder durch Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen oder in sonstiger geeigneter Weise (§ 45 Abs. 3 Satz 1 ZVG). Aus dem Vorbringen müssen sich die Zahlungspflicht, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit ergeben (§ 45 Abs. 3 Satz 2 ZVG). Die angemeldeten Ansprüche müssen fällig sein und für das zur Versteigerung anstehende Wohnungseigentum zu zahlen sein. Privilegiert durch § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG sind die laufenden und rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Für die Berechnung der laufenden bzw. rückständigen Beträge gilt insoweit grundsätzlich § 13 ZVG. Laufende Beträge sind danach der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die danach fällig werdenden Beträge (§ 13 ZVG). Die früher fällig gewordenen Beträge sind Rückstände, die für höchstens zwei Jahre in der Rangklasse 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG angemeldet werden können.

Die Abrechnung für das vergangene Jahr sowie der Wirtschaftsplan für das laufende Jahr sind jeweils kalenderjährlich auszustellen (§ 28 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 WEG). Für die Glaubhaftmachung können daher die Abrechnung und der Wirtschaftsplan benutzt werden. Die Vorlage eines Titels ist nicht erforderlich. Hat daher die Wohnungseigentümergeinschaft z. B. im März 2007 den Wirtschaftsplan 2007 und die Abrechnung 2006 beschlossen und wird im Oktober 2007 die Beschlagnahme im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erwirkt, sind mögliche Hausgeldrückstände aus dem Jahr 2007 laufende Beträge. Soweit jeweils im März 2006 die Abrechnung 2005 und im März 2005 die Abrechnung 2004 beschlossen wurden, sind jedoch nur mögliche rückständige Zahlungen für die Jahre 2005 und 2006 rückständige Beträge i. S. v. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG. Nach dem Wortlaut des § 13 ZVG könnte man der Auffassung sein, dass der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag die im März 2007 beschlossene Jahresrechnung 2006 ist, so dass Rückstände aus dem Jahr 2005 dann noch laufende Beträge wären. Rückstände aus den Jahresabrechnungen 2005 und 2004 würden dann in die ebenfalls im Vorrang geltend zu machenden zwei Jahre Rückstände fallen.

11) BGH, Beschl. v. 2. 6. 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154 = ZfR 2005, 506 (m. Anm. Lüke) = ZIP 2005, 1233 (m. Bespr. Bork, S. 1205) = Rpfleger 2005, 521 (m. Anm. Dümig), dazu EWiR 2005, 715 (Pohlmann).

12) Siehe Gegenäußerung der Bundesregierung zu Artikel 2 zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, BT-Drucks. 16/887, S. 72.

Dem ist jedoch nicht so, denn § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG spricht ausdrücklich von den rückständigen Beträgen aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Insoweit handelt es sich um eine Durchbrechung des Grundsatzes in § 13 ZVG.

Da die Neuregelung für alle ab dem 1. 7. 2007 neu anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren gilt (§ 62 Abs. 1 WEG), können dann auch eventuell bestehende Rückstände aus dem Jahr 2006 und 2005 geltend gemacht werden. Insgesamt ist jedoch die Höhe des Vorrechts auf 5 % des vom Versteigerungsgericht gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswertes beschränkt (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 ZVG). Da im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren oft nur Erlöse zwischen 50 % und 70 % des Verkehrswertes erzielt werden, kann sich das Vorrecht im Ergebnis jedoch dann auf Beträge zwischen 10 % bzw. gut 7 % des Erlöses belaufen. Dies stellt eine doch wesentliche Einschränkung der Rechte der Grundpfandgläubiger dar.

Für die reine Anmeldung der bevorrechtigten Ansprüche gilt die Mindestgrenze des § 10 Abs. 3 ZVG nicht.¹³⁾

2. Betreiben der Zwangsversteigerung durch die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat ab dem 1. 7. 2007 auch die Möglichkeit, wegen der rückständigen Hausgeldforderungen selbst die Zwangsversteigerung aus dem Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG zu betreiben. Bisher war eine solche Vollstreckung wenig aussichtsreich, da die Ansprüche in Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG und damit erst nach den Grundpfandgläubigern geltend gemacht werden konnten. Soweit die Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft mehr als 3 % des Einheitswertes des betreffenden Wohnungseigentums übersteigen, ist diese berechtigt, aus ihrer Forderung die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in die Wege zu leiten (§ 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG mit Verweis auf § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind (§ 10 Abs. 3 Satz 2 ZVG). Es ist daher ein entsprechendes Urteil oder ein Vollstreckungsbescheid vorzulegen, aus dem diese Angaben hervorgehen. Sollten die Angaben sich nicht aus dem Titel ergeben (z. B. bei einem Urteil ohne Tatbestand und Entscheidungsgründe), sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen (§ 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG). Hierzu wäre es daher z. B. ausreichend, eine weitere Ausfertigung der Klageschrift vorzulegen.¹⁴⁾ Der Einheitswert der zu versteigernden Wohnung müsste von der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Zwangsversteigerungsantrag nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht werden, damit das Versteigerungsgericht prüfen kann, ob die Mindestbetragsgrenze von 3 % des Einheitswertes erreicht ist (§ 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG).

Selbst wenn der Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft die Grenze des § 10 Abs. 3 ZVG in Höhe von 3 % des Einheitswertes nicht erreicht, kann sie trotzdem die Zwangsversteigerung beantragen. Der betreibende Anspruch fällt dann zwar in die Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG, zum Versteigerungstermin kann sie ihre Ansprüche aber trotzdem in der bevorrechtigten Rangklasse 2 anmelden und vorrangig geltend machen.

Soweit das Objekt mit Grundpfandrechten belastet ist, wird der Grundpfandgläubiger überlegen müssen, ob er die vorrangige Hausgeldforderung nicht ablöst (§ 268 BGB), um selbst bestrangig betreibender Gläubiger zu werden. Für die abgelösten Ansprüche wird das Verfahren einstweilen eingestellt¹⁵⁾ und der Gläubiger

kann die abgelöste Forderung aus der bisherigen Rangstelle zum Versteigerungs- und Verteilungstermin anmelden.¹⁶⁾

3. Behandlung des laufenden Hausgeldes in der Zwangsverwaltung

Bereits bisher hat der Zwangsverwalter eines Wohnungseigentums das laufende Hausgeld als Ausgaben der Zwangsverwaltung gezahlt (§ 155 Abs. 1 ZVG), die Aufstellung eines Teilungsplan war hierzu nicht erforderlich.¹⁷⁾ Soweit keine Einnahmen vorhanden waren oder diese nicht ausreichten, musste der Zwangsverwalter vom betreibenden Gläubiger einen Vorschuss anfordern.¹⁸⁾ Soweit dieser dann trotz entsprechender Aufforderung durch das Gericht mit Aufhebungsandrohung nicht gezahlt wurde, erfolgte eine Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens.¹⁹⁾ In der Praxis wurde der Vorschuss grundsätzlich gezahlt, da der Gläubiger meist parallel die Zwangsversteigerung betrieb und daher ein Interesse daran hatte, das Objekt in seinem Bestand zu erhalten. Dies obwohl der Vorschuss nicht in jedem Fall im Zwangsversteigerungsverfahren vorrangig in der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG geltend gemacht werden konnte.²⁰⁾ Durch die neue Einfügung des § 156 Abs. 1 Satz 2 ZVG ist klargestellt, dass auch künftig das laufende Hausgeld vom Zwangsverwalter ohne vorherige Aufstellung eines Teilungsplans gezahlt werden kann.²¹⁾ Eventuell bestehende Rückstände darf der Zwangsverwalter ohne Teilungsplan nicht zahlen. Soweit durch die Einnahmen die laufenden Kosten abgedeckt sind, wird ein Teilungsplan aufgestellt. Für die Aufstellung des Teilungsplans gilt grundsätzlich die Rangfolge des § 10 Abs. 1 ZVG. Dies bedeutet, dass aus den Überschüssen die laufenden Leistungen der Rangklassen 2–4 des § 10 Abs. 1 ZVG befriedigt werden (§ 155 Abs. 2 Satz 2 ZVG). Das laufende Hausgeld aus der Rangklasse 2 und die laufenden öffentlichen Lasten aus der Rangklasse 3 werden ohnehin bereits ohne Teilungsplan vom Zwangsverwalter bezahlt, so dass insoweit keine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage eintritt.²²⁾ Die Höchstgrenze des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG von 5 % des Verkehrswertes gilt hier jedoch nicht (§ 156 Satz 3 ZVG). Im Übrigen wird ein Verkehrswert nur im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ermittelt und nicht bei jeder Zwangsverwaltung wird parallel auch eine Zwangsversteigerung betrieben.

Weitere Überschüsse werden auf die laufenden Zinsen der Grundpfandrechte in der Rangklasse 4 ausgezahlt. Zu einer Zuteilung an den betreibenden Gläubiger der Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG kommt es in der Praxis äußerst selten.

4. Betreiben der Zwangsverwaltung durch die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat ebenfalls die Möglichkeit, nach Erlagen eines Titels gegen den Miteigentümer die

13) Siehe Begründung zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b RegE WEGÄndG, BT-Drucks. 16/887, S. 45.

14) Siehe Begründung zu Artikel 2, Nr. 1, Buchstabe b RegE WEGÄndG, BT-Drucks. 16/887, S. 46.

15) Stöber (Fußn. 1), § 75 Anm. 2.8.

16) Stöber (Fußn. 1), § 15 Anm. 20.19.

17) Stöber (Fußn. 1), § 155 Anm. 4.2.; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., 2007, § 155 Anm. 5, § 9 Anm. 18.

18) Stöber (Fußn. 1), § 152 Anm. 19.5.

19) Stöber (Fußn. 1), § 161 Anm. 4.

20) Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen (Fußn. 17), § 152 Anm. 19.3.

21) Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen (Fußn. 17), § 9 Anm. 18.

22) Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen (Fußn. 17), § 155 Rz. 5.

Zwangsverwaltung in dessen Anteil zu betreiben. Soweit sie aus der neuen Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreiben will, benötigt sie einen Anspruch in Höhe von mindestens 3 % des Einheitswertes (siehe insoweit die Ausführungen zu II 1.2). Für das Betreiben der Zwangsverwaltung bringt dies der Wohnungseigentümergeinschaft jedoch keinen Vorteil, da eine Zuteilung zunächst nur auf die laufenden Leistungen erfolgt. Eine Zuteilung auf den Hauptanspruch der Rangklasse 2 erfolgt, da es sich hierbei nicht um laufende Leistungen handelt, wie bei den anderen Gläubigern nur in der Rangklasse 5. Dies bedeutet, dass der Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG der Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsverwaltung keinen zusätzlichen Vorteil bringt. Durch das Betreiben der Zwangsverwaltung erreicht sie jedoch, dass aus den Einnahmen in jedem Fall das laufende Hausgeld bezahlt wird. Sie wird daher künftig versuchen, möglichst schnell einen Titel gegen den Eigentümer zu erwirken, um durch die Anordnung der Zwangsverwaltung die Zahlung des laufenden Hausgeldes zu sichern.

III. Resümee

Der Wegfall der Barsicherheit mag aus Sicht der Justiz sinnvoll sein, für die die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger ist dies jedoch nicht der Fall, da Bietinteressenten einen höheren Aufwand betreiben müssen und dadurch möglicherweise abge-

schreckt werden. Auch wird es weiterhin dazu kommen, dass Bietinteressenten mit Bargeld zum Versteigerungstermin erscheinen und ihre Gebote mangels ordnungsgemäßer Sicherheitsleistung zurückgewiesen werden. Bietinteressenten müssen sich nunmehr einige Tage vor dem Versteigerungstermin darum bemühen, den Bankscheck oder eine Bankbürgschaft zu erhalten. Sollte der Interessent dann nicht Meistbietender bleiben oder der Versteigerungstermin kurzfristig aufgehoben werden, sind die Kosten für ihn trotzdem angefallen. Professionelle Bieter, die bisher mit der Barsicherheit von Termin zu Termin „wandern“ konnten, müssen sich nunmehr regelmäßig mit einem neuen Scheck versorgen, da dieser ja nicht älter als drei Werktage sein darf (§ 60 Abs. 2 Satz 1 ZVG). Manchen Bietinteressenten dürfte dies abschrecken.

Durch die Einführung des neuen Vorrangs für das Hausgeld hat der Gesetzgeber massiv in die Rechte, insbesondere der Grundpfandgläubiger, aber auch anderer Gläubiger eingegriffen. Diesen Gläubigern geht nun ein Anspruch bis zu 5 % des Verkehrswertes vor. Insoweit bleibt abzuwarten, ob und inwieweit sich dies auch auf die Beleihungspraxis von Kreditinstituten für Wohn- und Teileigentum auswirken wird.²³⁾

23) Zu den gravierenden Auswirkungen auf bestehende Erbbaurechte siehe Schneider, ZfIR 2007, 168.

© RWS Verlag GmbH

ZfIR-Praxistipps

Clemens Clemente^{*)}

Verjährungsprobleme bei der durch eine Grundschuld gesicherten Kreditforderung

Zugleich Besprechung von BGH, Urt. v. 19. 12. 2006 – XI ZR 113/06, ZfIR 2007, 505 – in diesem Heft

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 19. 12. 2006 (XI ZR 113/06, ZfIR 2007, 505) rückt ein in der Praxis vielfach verkanntes Problem in den Blickpunkt, welches zu Forderungsausfällen führen kann. Der Verfasser stellt die Problematik anhand eines Beispielsfalles dar.

Inhaltsübersicht

- I. Ausgangsfall
- II. Zu unterscheidende Ansprüche
- III. Neubeginn der Verjährung durch Vollstreckungshandlung
- IV. Zinsansprüche
- V. Lösung des Ausgangsfalls
- VI. Verjährungsverlängerung

I. Ausgangsfall

Die Schuldrechtsreform verkürzte die regelmäßige Verjährungsfrist von 30 Jahren. Sie beträgt nunmehr drei Jahre und beginnt am Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger die den Anspruch begründenden Umstände kennt oder ohne grobe Fahrlässigkeit kennen müsste (§ 195 BGB).¹⁾ Nach Art. 229 § 6 Abs. 1 EGBGB findet die Neufassung des § 195 BGB auch auf Altfälle Anwendung, d. h. auf die am 1. 1. 2002 bestehenden und noch nicht verjährten Ansprüche.

Die Verkürzung der Verjährungsfrist kann zu nicht unerheblichen Forderungsausfällen führen, wenn sich der Gläubiger seinen Anspruch aus dem Darlehens- und Kreditverhältnis nicht titulieren lässt und sich auf die Vollstreckung aus der Grundschuld in das Grundstück und auf die Vollstreckung aus der persönlichen Haftungsübernahme verlässt. Die damit einhergehenden Probleme

*) Dr. iur., Rechtsanwalt in München

1) Vgl. zu den subjektiven Voraussetzungen BGH, Urt. v. 23. 1. 2007 – XI ZR 44/06, ZfIR 2007, 270 (m. Anm. Podewils) = ZIP 2007, 624 = WM 2007, 639.