



XXII. Naumburgseminar

Die Finanzkrise eines Eigentümers

Prof. Dr. Florian Jacoby

Im Überblick

1. Grundlagen
2. Ansprechpartner
3. Die Nutzung des Vorrangs § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG
4. Verteilung der Kosten der Zwangsversteigerung
5. Haftung des Zwangsverwalters
6. Persönliche Haftung des Zwangsverwalters



- **Einzelzwangsvollstreckung**
§ 804 Abs. 3 ZPO: Das durch eine **frühere** Pfändung begründete Pfandrecht **geht** demjenigen **vor**, das durch eine spätere Pfändung begründet wird.
- **Insolvenzverfahren**
§ 1 InsO: Das Insolvenzverfahren dient dazu, die Gläubiger eines Schuldners gemeinschaftlich zu befriedigen, indem das Vermögen des Schuldners verwertet und der Erlös verteilt (...) wird.



- Pfändung in das Bankkonto/Arbeitseinkommen
- Pfändung in die Mietansprüche bei vermietetem Eigentum
- Zwangssicherungshypothek
- Zwangsversteigerung
- Zwangsverwaltung



- Insolvenzverfahren:
www.insolvenzbekanntmachungen.de
- Zwangsverwaltungen
Benachrichtigung der beteiligten Eigentümer
(§§ 9, 146 Abs. 2 ZVG)
- Zwangsversteigerung
Zustellung der Bestimmung des Versteigerungstermins an die
beteiligten Eigentümer (§§ 9, 41 ZVG)



Teil 2: Ansprechpartner



- Grundsätzlich tritt der Zwangs-/Insolvenzverwalter an die Stelle des Eigentümers.
- Muss der Verwalter zusätzlich noch den Eigentümer laden, droht seine Beschlussanfechtung?



1. Dem Wohnungseigentümer steht aufgrund (angeordneter und noch fortbestehender) Zwangsverwaltung kein eigenes Beschlussanfechtungsrecht mehr zu für Beschlussthemata der laufenden Bewirtschaftung.
2. Die Beschlagnahme eines Wohnungseigentums erfasst auch Mitgliedschaftsrechte, zu denen das Anfechtungsrecht zählt.
3. Dem Wohnungseigentümer verbleibt auch kein Teilnahmerecht; dies steht allein dem Zwangsverwalter zu, soweit nicht der Kernbereich des Wohnungseigentums betroffen ist.



- Amtsstellung des Verwalters (Massebestand)
- Persönliche Stellung des Verwalters (eigenes Vermögen)



1. Durchsetzung von Verwalterpflichten:
 - Keine Klage beim Prozessgericht,
 - Anregung/Antrag beim Vollstreckungs-/Insolvenzgericht (Rechtspfleger) auf Einschreiten.
2. Schadensersatzbegehren wegen der Verletzung von Verwalterpflichten:
 - Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter persönlich aus § 154 ZVG/§ 60 InsO,
 - vor dem Prozessgericht durch Klage.

Teil 3:

Der neue Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, (...). Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. (...);

4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, (...);



- Umfang
 - Zeitliche Dimension
 - Laufende Beiträge
 - Beiträge aus letzten zwei Jahren vor Zwangsanordnung.
 - Deckelung
 - 5 % des Verkehrswerts
- Nachweis (§§ 10 Abs. 3, 45 Abs. 3 ZVG)
 - Titel
 - Niederschrift der Beschlüsse oder
 - Sonstige Glaubhaftmachung



- Zwangsversteigerungsantrag durch WE-Gemeinschaft (§ 10 Abs. 3 ZVG)
 - Titel
 - Nachweis der Bevorrechtigung
 - Nachweis der Überschreitung des Verzugsbetrages (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG): 3 % des Einheitswertes
- Anmeldung durch WE-G bei Fremdantrag (§ 45 Abs. 3 ZVG)
 - Nachweis der Bevorrechtigung



Zur Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nr. 2 müssen die dort genannten Beträge die Höhe des Verzugsbetrages nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes übersteigen; **liegt ein vollstreckbarer Titel vor, so steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die in Absatz 1 Nr. 2 genannten Gläubiger nicht entgegen.** 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. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.



- Nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG sind Ansprüche auf Hausgeld bei der Vollstreckung in ein Wohneigentum nicht mehr der fünften, sondern der zweiten Rangklasse zugewiesen. Damit besteht für solche Ansprüche nunmehr ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück, das im Insolvenzverfahren im Wege der abgesonderten Befriedigung verfolgt werden kann.
- Daher:
 - Vorrang greift auch in der Insolvenz des Eigentümers,
 - Zwangsversteigerung muss dann ggf. schnell beantragt werden (mit Titel gegen Insolvenzverwalter).

Teil 4:

Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens

Kosten des § 109 ZVG

§ 109 ZVG betrifft bei Gericht anfallende Kosten:

- Gerichtsgebühr für
 - Verfahren im Allgemeinen,
 - Abhaltung (mindestens) eines Versteigerungstermins,
 - Verteilungsverfahren.
- Auslagen für
 - Zustellungen,
 - öffentliche Bekanntmachungen,
 - für Sachverständige,
insbesondere Verkehrswertgutachten (§ 74a Abs. 5 ZVG).



§ 10 Abs. 2 ZVG betrifft unmittelbar beim Gläubiger entstehende Kosten:

- Sämtliche Anwaltskosten,
- Kosten des Zwangsversteigerungsantrages,
- Kosten der Rechtsverfolgung für die Beschaffung eines Titel,
- Kosten möglicher Kündigung.



- § 109 ZVG
 - Gericht kann Vorschuss vom antragstellenden Gläubiger verlangen (§ 15 GKG).
 - Berücksichtigung bei Erlösverteilung von Amts wegen, allerdings Erstattung eines Vorschusses nur gegen Zahlungsnachweis.
 - Vorschusserstattung berührt 5 %-Grenze des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nicht.
- § 10 ZVG
 - Kosten treffen Gläubiger unmittelbar.
 - Rechtzeitige Anmeldung nach § 37 Nr. 4 ZVG erforderlich.
 - Berücksichtigung wird auf 5 %-Grenze des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG angerechnet („Nebenleistungen“).



- (1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:
2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, (...). Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. **Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes.** (...);
 4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, (...);
 5. der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;



Wie legt der Wohnungseigentumsverwalter die Kosten für das Zwangsversteigerungsverfahren (eigene Kosten, verauslagte Gerichtskosten) um, im Falle

- Eines beendeten Zwangsversteigerungsverfahrens
 - Antrag wird zurückgewiesen,
 - Bei Erlösverteilung wurden Kosten voll gedeckt,
 - Bei Erlösverteilung wurden Kosten nur teilweise gedeckt.
- Eines laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens?



- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
- (...)
- (8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6) handelt.



- § 16 Abs. 5 WEG (a.F. = § 16 Abs. 8 WEG) nimmt Rechtsverfolgungskosten, die aus Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern entstanden sind, von den nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegenden Kosten der Verwaltung aus. Die Norm soll verhindern, dass Konflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetragen werden.
- Das hat aber nicht zur Folge, dass solche Rechtsverfolgungskosten unter den kostenpflichtigen Wohnungseigentümern gemäß § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB nach Kopfteilen aufzuteilen wären. Vielmehr sind sie nach dem in § 16 Abs. 2 WEG zum Ausdruck gekommenen natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter Wohnungseigentümern, also nach Miteigentumsanteilen, umzulegen. Dieser Übernahme des Ausgleichsmaßstabs steht § 16 Abs. 5 WEG (a.F. = § 16 Abs. 8 WEG) nicht entgegen.



- Grundsätzlich müsste § 16 Abs. 2 WEG (oder ein nach der Gemeinschaftsordnung speziellerer Verteilungsschlüssel) gelten. Die Erwägungen für einen Rechtsstreit nach § 43 WEG in § 16 Abs. 8 WEG gelten sinngemäß aber auch im Falle des Zwangsversteigerungsverfahrens (BGH: „Rechtsverfolgung“).
- Daher gilt:
 - primär die Kostenregelung des Zwangsversteigerungsverfahrens (zeitlich und inhaltlich),
 - ergänzend analog BGH innerhalb der aktiven Eigentümer § 16 Abs. 2 WEG,
 - bei Ausfall in der Versteigerung allerdings materielle Haftung des Schuldners, überdies § 21 Abs. 7 WEG.



- Laufendes Zwangsversteigerungsverfahren
 - Betreibende Eigentümer, d.h. die vom Schuldner verschiedenen, müssen vorfinanzieren,
 - Umlage nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG).
- Beendetes Zwangsversteigerungsverfahren
 - Antrag wird zurückgewiesen:
 - Kosten sind unter den betreibenden Eigentümern (endgültig) zu verteilen,
 - Umlage nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG).
 - Bei Erlösverteilung wurden Kosten voll gedeckt:
Keine Kosten, Vorschusserstattung ist gutzuschreiben.
 - Bei Erlösverteilung wurden Kosten nur teilweise gedeckt:
 - Schuldner ist wg. Verzug zu belasten,
Vorschusserstattung ist gutzuschreiben.

Teil 5: Haftung des Zwangsverwalters

§ 155 ZVG

- (1) Aus den Nutzungen des Grundstücks sind die Ausgaben der Verwaltung sowie die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme derjenigen, welche durch die Anordnung des Verfahrens oder den Beitritt eines Gläubigers entstehen, vorweg zu bestreiten.
- (2) Die Überschüsse werden auf die in § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Ansprüche verteilt. Hierbei werden in der zweiten, dritten und vierten Rangklasse jedoch nur **Ansprüche auf laufende wiederkehrende Leistungen**, einschließlich der Rentenleistungen, sowie auf diejenigen Beträge berücksichtigt, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind. Abzahlungsbeträge auf eine unverzinsliche Schuld sind wie laufende wiederkehrende Leistungen zu berücksichtigen, soweit sie fünf vom Hundert des ursprünglichen Schuldbetrages nicht übersteigen.



- Vorneweg zu befriedigen (sog. Rang 0):
 - Ausgaben der Verwaltung (§ 155 Abs. 1 ZVG)
 - Nach altem Recht: **Forderungen der Gemeinschaft**.
 - Kosten des Verfahrens (§ 155 Abs. 1 ZVG)
- Erlösverteilung (Rang nach §§ 10, 155 Abs. 2 ZVG)
 - Ohne förmliches Verfahren
 - Öffentliche Lasten (§ 156 Abs. 1 ZVG),
 - „Laufende wiederkehrende“ **Forderungen der Gemeinschaft** (§ 156 Abs. 1 ZVG).
 - Teilungsplan



- Welche Forderungen können gegen Zwangsverwalter geltend gemacht werden?
 - Laufendes Wohngeld,
 - Abrechnungsspitze,
 - Sonderumlage.
- Kann sich Zwangsverwalter auf leere Kasse berufen?
 - Wird Klage gegen Zwangsverwalter wegen seiner Mittellosigkeit als unbegründet abgewiesen?



- § 155 Abs. 2 S. 2 ZVG beschränkt auf „laufende wiederkehrende Leistungen“.
 - Einschränkendes (wortlautorientiertes) Verständnis:
 - Laufende (monatliche) Hausgeldbeiträge
 - Weite Ansicht (Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 173 f.):
 - Laufende (monatliche) Hausgeldbeiträge,
 - Sonderumlage (nach Anordnung beschlossen),
 - Abrechnungsspitze.



- Auf Wohnung des S entfallen 140 € monatliches Hausgeld.
- Für Wohnung wird Zwangsverwaltung angeordnet und Z zum Zwangsverwalter bestellt.
- WE-Gemeinschaft, vertreten durch Verwalter, klagt Hausgeld gegen Z ein.
- Z verweist auf leere Kasse.
- Verwalter verlangt Vorschuss anzufordern.



- Klage wird abgewiesen:
 - Kein Anspruch aus § 155 Abs. 1 ZVG, weil Hausgeld keine Kosten der Verwaltung (mehr) sein sollen.
 - Kein Anspruch aus §§ 155 Abs. 2, 156 ZVG, weil keine verteilungsfähige Masse mehr da ist.



1. Der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2007 wollte zwar die Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung verbessern, nicht aber ihre Rechtsstellung in der Zwangsverwaltung verschlechtern. Trotz der Begünstigung der Hausgeldansprüche in der neuen Rangklasse 2 des § 10 I ZVG ist daraus deshalb kein Verbot herzuleiten des Inhalts, dass der Zwangsverwalter diese Ansprüche nicht als Ausgaben der Zwangsverwaltung anzusehen hat und hierfür entsprechende Vorschüsse verlangen darf.
2. Laufendes Wohngeld einschließlich künftiger Abrechnungsspitzen etc. stellt nach wie vor Ausgaben i.S. des § 155 I ZVG dar, so dass der betreibende Gläubiger insoweit auch vorschusspflichtig ist.

Teil 6: Persönliche Haftung des Zwangsverwalters

Zwei Hüte des Zwangsverwalters

- **Amtsstellung des Verwalters (Massebestand)**
 - Pflicht zur Auskehr von Geld an Beteiligte.
 - Verteilungsgrundlage: §§ 10, 155 f. ZVG

- **Persönliche Stellung des Verwalter (eigener Bestand)**
 - Haftung für Pflichtverletzung gegenüber Beteiligten.
 - Anspruchsgrundlage: § 154 ZVG



- Zwangsverwalter erzielt Einnahmen und hätte daraus Hausgeld zu begleichen.
- Zwangsverwalter bestreitet aber Hausgeldverbindlichkeit und verwendet Einnahmen anderweit zur Befriedigung von (nachrangigen) Gläubigern.
- Zwangsverwaltungsverfahren wird aufgehoben.

Haftet Zwangsverwalter nun persönlich für Hausgeld?



Der Verwalter ist für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen allen **Beteiligten** gegenüber verantwortlich. Er hat dem Gläubiger und dem Schuldner jährlich und nach der Beendigung der Verwaltung Rechnung zu legen. Die Rechnung ist dem Gericht einzureichen und von diesem dem Gläubiger und dem Schuldner vorzulegen.



1. Der Zwangsverwalter ist allen Personen verantwortlich, gegenüber denen ihm das Zwangsversteigerungsgesetz besondere Pflichten auferlegt.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann "Beteiligte" im Sinne von § 154 Satz 1 ZVG sein.

Folglich:

Zwangsverwalter haftet der Eigentümergeinschaft für von ihm pflichtwidrig nicht getilgte Verbindlichkeiten persönlich!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und
Gesellschaftsrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/jacoby/