

## **Die Zwangsversteigerung gegen den säumigen Miteigentümer**

- **Oder: Wie die Wohnungseigentümergeinschaft doch noch zu ihrem Geld kommen kann.**

### **Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.**

Ein Miteigentümer, der sein Hausgeld nicht bezahlt, kann für die übrigen Eigentümer nicht nur schnell lästig werden. Unter Umständen gefährdet er die wirtschaftliche Existenz des gesamten Verbandes. Schon immer konnte der Verband über die Versorgungssperre, eine Entziehungsklage oder die Zwangsversteigerung Druck auf den säumigen Miteigentümer ausüben. Mit der WEG-Novelle im Jahre 2007 ist die Wohnungseigentümergeinschaft durch § 10 (1) Nr. 2

Zwangsversteigerungsgesetz mit Hausgeldforderungen aus einem Zeitraum der letzten drei Jahre bis zu einer Höhe von 5 % des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerung bevorrechtigt worden. Damit wurde dem Verband ein probates Mittel an die Hand gegeben, bare Münzen in die Kasse des Verbandes zu spülen. Inzwischen haben die ersten Zweifelsfragen zur neuen Rechtslage auch den Bundesgerichtshof (BGH) erreicht.

Mit Urteil vom 04.02.2010 hat der BGH entschieden (Az.: V ZB 129/09), dass das besondere Zugriffsvorrecht der Wohnungseigentümer bei der Vollstreckung von Hausgeldforderungen nach § 10 (1) Nr. 2 ZVG in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nur einmal in Anspruch genommen werden kann.

Nach einer Darstellung von Inhalt und Reichweite der neuen BGH-Entscheidung wird diese zum Anlass genommen, kurz über die Voraussetzungen, den Ablauf sowie die Vor- und Nachteile der Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen zu informieren.

#### **1. Die BGH-Entscheidung**

##### **- Der Fall -**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte gleich mehrere Titel gegen einen Miteigentümer wegen ausstehender Hausgelder erstritten. Zunächst betrieb sie aufgrund zweier Titel die Zwangsversteigerung in das Wohnungseigentum des Säumigen. Der Höhe nach erreichten die beiden Titel 5 % des festgesetzten Verkehrswertes. Das für die Zwangsversteigerung zuständige Amtsgericht ordnete die geltend gemachten Ansprüche nach § 10 (1) Nr. 2 ZVG der Rangklasse 2 zu.

Noch vor dem Versteigerungstermin bezahlte eine Bank, die selbst erhebliche Forderungen gegen den säumigen Miteigentümer hatte, alle Hausgelder wegen denen die Zwangsversteigerung beantragt worden war an die Gemeinschaft und betrieb das Vollstreckungsverfahren eigenständig weiter. Erfreut über den plötzlichen

Zufluss schon abgeschrieben Hausgeldes, trat die Gemeinschaft nun auch noch mit ihren restlichen Titeln dem Zwangsversteigerungsverfahren bei. Anstatt jedoch wieder in Rangklasse 2, ordnete das Amtsgericht die titulierten Hausgeldforderungen nunmehr nur noch in Rangklasse 5 ein. Zu Recht, wie der BGH entschied.

#### - Die Gründe -

„Hat die Wohnungseigentümergeinschaft das Vorrecht der Zuordnung ihrer Forderungen zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG in voller Höhe in Anspruch genommen, steht ihr nach der Ablösung der Forderungen dieses Vorrecht in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nicht nochmals zu. [...] Anderenfalls müssten die nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger einen höheren Betrag als 5% des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts aufwenden, um die Gefahr des Verlustes ihres Rechts abzuwenden. Das wäre mit dem Sinn und Zweck der betragsmäßigen Begrenzung des Vorrangs für Hausgeldrückstände in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unvereinbar. [...] Bei der Schaffung dieses Vorrechts durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (BGBl. I 370) ist sich der Gesetzgeber bewusst gewesen, dass die dinglich berechtigten Gläubiger benachteiligt werden; er hat dies jedoch u.a. wegen der betragsmäßigen Begrenzung des Vorrangs auf 5% des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts für angemessen gehalten (Begründung des RegEntw., BT-Drucks. 16/887 S. 43 f.).“ (BGH a.a.O.)

#### - Die Lehre -

Für den Verband und – haftungsrechtlich damit auch – für den Verwalter hat diese Klarstellung lautete die Lehre aus der BGH-Entscheidung: Es gibt je Zwangsversteigerungsverfahren nur bis zur Höhe von 5 % des Verkehrswertes des Miteigentums die Chance, bevorrechtigt befriedigt zu werden. Diese Chance sollte man nutzen.

## **2. Die Zwangsversteigerung wegen titulierter Hausgelder**

Der der obigen BGH Entscheidung zugrunde liegende Sachverhalt zeigt einmal mehr die positive Reichweite und Bedeutung von § 10 (1) Nr. 2 ZVG für die Wohnungseigentümergeinschaft. Obwohl die Bank mit vier Grundschulden scheinbar ideal abgesichert war, musste sie die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund ihrer Bevorrechtigung in Rangklasse 2 vorab befriedigen. Unabhängig von der Durchführung einer Zwangsversteigerung und unabhängig von deren Erlös.

#### - Die Gefahr für die Banken -

Allein durch die Bevorrechtigung der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Vollstreckung von Hausgeldforderungen besteht für andere Gläubiger – insbesondere Banken - die Gefahr, dass sie im Fall der Versteigerung des Wohnungseigentums ihre in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen

Grundpfandrechte verlieren, weil diese zu der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG gehören, nicht in das geringste Gebot aufzunehmen sind (§ 44 Abs. 1 ZVG) mit der Folge, dass sie im Fall des Zuschlags erlöschen (§ 52 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Die Zahlung an die Gerichtskasse und die nachfolgende Auskehrung des Geldes an die Wohnungseigentümergeinschaft führt zum Übergang der Forderungen und des Vorrechts auf die Bank, § 268 (3) 1 BGB.

Grund genug, einen etwas ausführlicheren Blick auf die Voraussetzungen und den Ablauf der Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen zu werfen.

## **2.1. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung**

### **- Titel, Klausel, Zustellung -**

Zunächst sollte beachtet werden, dass die Zwangsversteigerung nur eines von mehreren Verfahren ist, in die Immobilie zwangsweise zu vollstrecken. Zwangsverwaltung und Sicherungshypothek sind ebenfalls eröffnete Möglichkeiten.

Jede Vollstreckungsmaßnahme bedarf zunächst eines Titels. Regelmäßig wird dies ein Zahlungsurteil oder ein Vollstreckungsbescheid sein. Soll in mehrere Einheiten eines säumigen Miteigentümers vollstreckt werden, bietet es sich an, schon bei der Titulierung eine optimale Zwangsvollstreckung vorzubereiten. Dies gelingt dann, wenn man für jede Einheit gesondert möglichst die Hausgeldrückstände der letzten drei Jahre tituliert. So kann man sich eine komplizierte Aufstellung verschiedener Hausgelder aus verschiedenen Titeln auf verschiedene Wohnungseigentumseinheiten beim Antrag auf Einleitung der Zwangsversteigerung ersparen. Die Zwangsversteigerung kann außer aus einem Zahlungstitel auch wegen eines Eigentumsentziehungsurteils nach § 18 (1) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) betrieben werden. Jeder Titel muss zugestellt und mit einer Vollstreckungsklausel versehen worden sein.

### **- Die Formulierung des Antrags -**

Der Antrag auf Zwangsversteigerung setzt die genaue Grundbuchbeschreibung des zu beschlagnehmenden Grundstücks und einen Nachweis voraus, dass der Schuldner, gegen den vollstreckt wird auch Eigentümer des Wohnungseigentums ist, in das vollstreckt wird. Dieser Nachweis ist ohne weiteres durch eine aktuelle Abschrift des Grundbuchs zu erbringen. Soweit die Zwangsvollstreckung gegen den noch nicht eingetragenen Erben betrieben wird, ist auch die Erbfolge durch Urkunden (Erbschein) glaubhaft zu machen.

Da die Privilegierung nur Hausgeldansprüche aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren erfasst, sollte bereits im Antrag erläuternd ausgeführt werden, welche Hausgeldforderungen aus welchem Monat tituliert sind. Soll in mehrere Einheiten eines säumigen Miteigentümers vollstreckt werden, ist eine Zuordnung der ausstehenden Hausgelder nach Entstehungsmonat und betroffener Wohnungseigentumseinheit vorzunehmen. Im Idealfall wurde bereits bei der Titulierung nach Einheiten getrennt (vgl. oben).

## - Mindestwert der Vollstreckung: 3 % des Einheitswertes -

Die Anordnung der Zwangsversteigerung wird nur erfolgen, wenn die Hausgeldrückstände 3 % des Einheitswerts der Wohnung überschreiten. Der Einheitswert ist nicht gleichzusetzen mit dem Verkehrswert sondern zumeist viel niedriger. Diese Voraussetzung ist durch Vorlage des Einheitswertbescheides zu belegen. Nach § 10 (3) ZVG kann der Verband die Übermittlung des Einheitswertbescheides vom für den Belegenheitsbezirk zuständigen Finanzamt verlangen. Das Finanzamt kann die Erteilung eines Einheitswertbescheides nicht mehr unter Berufung auf das Steuergeheimnis nach § 30 AO verweigern.

## 2.2. Ablauf und Kosten der Zwangsversteigerung

Nach Überprüfung der Unterlagen fordert der Rechtspfleger den erforderlichen Kostenvorschuss für Gerichtsgebühren und das Sachverständigengutachten an. Oft wird dem Verwalter geraten, schon frühzeitig dafür Sorge zu tragen, dass für die Begleichung der Gerichtskosten des Zwangsversteigerungsverfahrens ein Betrag von 2.000,00 € zur Verfügung steht (Jennißen/Heinemann, § 19 WEG, Rn. 26). Allein für das Sachverständigengutachten können Kosten zwischen 1.000 – 1.500 € entstehen.

## - Kosten und Gebühren -

Die Gerichtsgebühren für das Verfahren im Allgemeinen und für die Abhaltung des Versteigerungstermins werden nach den §§ 54 (1) 1, 74a (5) ZVG anhand des festgesetzten Verkehrswertes bestimmt. Welche Gebührensätze anfallen, bestimmen die KV Nrn 2211 ff. Gerichtskostengesetz. Für das Verfahren im Allgemeinen entsteht eine 0,5 fache Gebühr. Diese Gebühr ermäßigt sich um die Hälfte, wenn das Zwangsversteigerungsverfahren vor Ablauf des Tages beendet wird (z.B. durch Zahlung durch den Miteigentümer oder durch eine Bank), an dem die Verfügung mit der Terminbestimmung unterschrieben wird. Für die Abhaltung mindestens eines Zwangsversteigerungstermins entsteht eine weitere 0,5 Gerichtsgebühr. Sollte einem Bieter ein Zuschlag erteilt werden, entsteht eine weitere 0,5 Gerichtsgebühr. Wird das Zwangsversteigerungsverfahren von mehreren Gläubigern betrieben (die Wohnungseigentümergeinschaft gilt als ein Gläubiger), wird der Erlös in einem eigenen Verfahren zu verteilen sein, für das wiederum eine 0,5 Gerichtsgebühr erhoben wird. Diese ermäßigt sich auf 0,25 wenn keine oder nur eine beschränkte Verteilung stattfindet.

## - Die Beschlagnahme -

Mit dem gerichtlichen Beschluss, der die Zwangsversteigerung anordnet, ist das Wohnungseigentum beschlagnahmt. Die Beschlagnahme wirkt als Veräußerungsverbot. Sie erfasst den Grundbesitz sowie Zubehör, wesentliche Grundstücksbestandteile und Forderungen gegen Versicherungen, soweit sie

grundstücksbezogen sind. Nicht erfasst werden eingebrachte Sachen oder Einbauten von Mietern; genauso wenig Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, z.B. die Ansprüche des säumigen Miteigentümers auf Miete gegen seine Mieter. Mietzahlungsansprüche können und müssen separat vom Verband gepfändet werden.

#### **- Das niedrigste Gebot -**

Das Gericht errechnet das niedrigste Gebot. Wie oben bereits beschrieben, werden dabei nur die Forderungen berücksichtigt, die der des betreibenden Gläubigers im Rang vorgehen. Der Zwangsversteigerungstermin wird öffentlich bekannt gemacht. Der über dem niedrigsten Gebot liegende Höchstbietende erhält den Zuschlag.

Mit dem Zuschlag endet die Beschlagnahme des Wohnungseigentums. Der Ersteher wird ab diesem Zeitpunkt kraft Gesetzes Eigentümer. Sofort – nicht erst ab Eintragung – tritt er in die Rechte und Pflichten aus vor der Versteigerung abgeschlossenen Mietverträgen und in die Rechte- und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft ein.

### **2.3. Vor- und Nachteile für die Wohnungseigentümergeinschaft**

Der große Vorteil der zwangsweisen Beitreibung von Hausgeldforderungen ist die Privilegierung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Regelmäßig führt dieses Vorrecht dazu, dass andere Gläubiger, die bisher von einer Vollstreckung wegen der fehlenden Werthaltigkeit der Immobilie absahen, die Wohnungseigentümergeinschaft vorab befriedigen, um ihren Ausfall so gering wie möglich zu halten. Aus einem Zahlungstitel wegen rückständiger Hausgelder das Zwangsversteigerungsverfahren zu betreiben, ist wesentlich Kosten günstiger, als aus einem Eigentumsentziehungstitel nach § 18 WEG. Der Zwangsversteigerungsantrag spült zudem regelmäßig sicherer Geld in die Kasse des Verbandes als die Versorgungssperre.

Der Nachteil eines Zwangsversteigerungsverfahrens wegen rückständiger Hausgelder ist, dass es keine sichere Gewähr dafür bietet, den säumigen Miteigentümer endlich los zu werden. Auch dieser kann durch Zahlung des – verhältnismäßig geringen – Vollstreckungsbetrages, die weitere Zwangsvollstreckung abwenden. Theoretisch kann er so den Verlust seines Eigentums und damit die Lösung des durch ihn verursachten Problems verhindern. Ein Titel und die Vollstreckung wegen Eigentumsentziehung nach § 18 WEG bietet dem säumigen Miteigentümer zwar auch diese Abwendungsmöglichkeit. Weil die Kosten und Gebühren aber zumeist sehr hoch sind, ist es unwahrscheinlich, dass der säumige Miteigentümer das Geld aufbringen kann. Das Zwangsversteigerungsverfahren ist und bleibt – insbesondere im Verhältnis zur Versorgungssperre – zeit- und kostenintensiv.

### **3. Das Fazit**

Auch bei hohen Hausgeldrückständen ist es nicht notwendig, allzu früh den Kopf in den Sand zu stecken. Vor allem die Zwangsversteigerung aus einem Titel über Hausgeldrückstände kann je nach Lage des Einzelfalls ein probates Mittel sein, Bewegung in das Verfahren und Geld in die Kasse der Wohnungseigentümergeinschaft zu bringen. Ob dieser Weg oder aber eine Entziehungsklage oder Versorgungssperre eine sinnvolle Lösung bieten, sollte man nach kompetenter juristischer Beratung entscheiden. Diese gibt es natürlich wie immer beim BWE-Fachmann vor Ort.