



Zwangsversteigerung und Ersteigerung von Wohnungseigentum

Bedeutung des Themas I/II

Abberufung des Verwalters bei

- » ungeordneten finanziellen Verhältnissen der Gemeinschaft
OLG Köln ZMR 1999, 789

Haftung des Verwalters bei (I/II)

- » verspäteter Abrechnung für den vermietenden Eigentümer
LG Mönchengladbach, B.v. 28.06.2006 – 5 T 16/06
- » Verzögerungsschaden des vermietenden Eigentümers
OLG Düsseldorf, B.v. 22.12.2006 – I Wx 160/06

Bedeutung des Themas II/II

Haftung des Verwalters bei (II/II)

- » Inkasso von bereits erfüllten bzw. verjährten Ansprüchen,
(hier nein vor der WEG-Reform, da Verwalter nicht beteiligt)
KG, B.v. 16.01.2006 – 24 W 50/05
- » Einzug von nicht fälligen Hausgeldern
BayOblG B.v. 25.07.2005 – 2 ZBR 230/05
- » verzögerter Titulierung von Forderungen (bis zu 15 Monate)
AG Idstein, B.v. 30.10.2003 – 3 UR II 111/01

Rechte und Pflichten des Verwalters

Verwalter als Treuhänder der Gemeinschaft

- » Verwaltung gemeinsamer Gelder § 27 I 3
- » Empfang von Geldern § 27 II
- » Vertretung der Gemeinschaft § 9b I 2 WEG

Rechte des Verwalters

- » Prozessführungsbefugnis des Verwalters (vor WEG-Reform)
(BayOblG MDR 1982, 151)
außergerichtliche rechtsberatende Nebentätigkeit im Zusammenhang mit
der Haus- und Wohnungsverwaltung zulässig § 5 II Nr.2 RDG
Inkassotätigkeit unklar/überwiegend für zulässig erachtet
Beauftragung eines Rechtsanwaltes nach Beschluss

Sonderregelungen im WEG-Recht

Befugnisse des Verwalters

- » Geltendmachung von Forderungen
- » Einschaltung eines Rechtsanwaltes
- » Vollmacht

Zahlungsregelungen

- » Fälligkeit der Forderungen
- » Verzug und Verzugsfolgen
- » Vorfälligkeit der Jahresforderung
- » Ratenzahlungsvereinbarungen

Zwangsvollstreckung

Entstehen der Forderung

Hausgeldforderungen

- » Vorschüsse nach WP/Nachschüsse nach JA, Sonderumlage
- » Andere Forderungen mit anderen Voraussetzungen

Entstehen der Forderung

- » Wirksame Vorschüsse/Nachschüsse aus WP/JA
- » Bestandskräftiger Beschluss nach Eintritt in WEG

Fälligkeit der Forderung

- » Besondere Voraussetzungen aus Beschluss/TE
z.B. konkreter Zahlungszeitpunkt

Rechtsstreit I/II

Zahlungsaufforderung/Mahnung

- » Regelmäßig erforderlich für Verzug

Abwägung Mahnverfahren oder Klage

- » Dauer der Verfahren
- » Einschätzung des Gegners
- » Kosten unterschiedlich
- » Eigener MB, Inkassounternehmen oder Klage/Rechtsanwalt

Rechtsstreit II/II

Unterlagen zusammenstellen

- » Abrechnung, WP, Protokoll, Teilungserklärung
- » Abstimmung mit dem RA
- » Bezugnahme auf Abrechnungen erforderlich
BGH U. v. 10.07.2008 – IX ZR 160/07

Vollstreckbarer Titel

- » Forderung unstreitig/durchsetzbar/30 Jahre gültig

Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung

Allgemeine Voraussetzungen

- » **Titel**
Urteil, VB, not. Schuldanerkenntnis, Vergleich
- » **Klausel**,
Zusatz zum Zweck der Zwangsvollstreckung
- » **Zustellung**
des Titels beim Schuldner vor oder bei der Vollstreckung
- » **Antrag**
des Gläubigers
- » **Eselsbrücke**: ZV ist oft für die **KATZ**

Besondere Voraussetzungen im Einzelfall

Maßnahmen der Zwangsvollstreckung I/II

Sachpfändung durch Gerichtsvollzieher

- » Pfändung, Durchsuchungsbefehl,
- » Eidesstattliche Versicherung/Haftbefehl

Forderungspfändung

- » Gehalt, Konto, Miete etc.

Zwangshypothek

- » Mindestens Forderung von € 750

Maßnahmen der Zwangsvollstreckung II/II

Zwangsverwaltung

- » Nur bei vermietetem Objekt

Zwangsversteigerung

- » Antrag mit Titel oder Anmeldung ohne Titel

Insolvenz

Zwangsvollstreckung Zwangshypothek I/II

Zuständig

- » Amtsgericht am Ort der Wohnung

Zwangshypothek im Grundbuch

- » titulierte Forderung (mindestens Forderung von € 750)
mehrere Titel = 1 Gläubiger (z.B. WEG + Verwalter)
OLG München, B. v. 13.01.2010 – 34 Wx 117/09 -

Zwangsvollstreckung Zwangshypothek II/II

Verfahrensablauf

- » Antrag etc. beim Grundbuchamt des Amtsgerichts
ohne Zustellungsnachweis keine rangwahrende Eintragung
OLG München B. v. 29.01.2009 – 34 Wx 116/08
Aufstellung der Forderung, Vollstreckungstitel, Vollmacht

Zweck

- » Sicherung der Forderung;
Berücksichtigung bei Veräußerung und Versteigerung

Zwangsvollstreckung Zwangsverwaltung I/II

Zuständig

- » Amtsgericht am Ort der Wohnung

Beschlagnahme des Objekts

- » Nur bei vermietetem Objekt

Zwangsvollstreckung Zwangsverwaltung II/II

Verfahrensablauf

- » Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung
- » Darstellung der Forderung mit Titel
- » Vermietung/Vermietbarkeit glaubhaft machen
- » Anordnung und Einsetzung des Zwangsverwalters
- » Maßnahmen des ZV bezüglich des Objektes

Ziel

- » Verwertung der erzielten Einnahmen bzw. des Objekts

Zwangsvollstreckung Zwangsversteigerung I/II

Zuständig

- » Amtsgericht am Ort der Wohnung

Pfändbar

- » Wohnung

Zwangsvollstreckung Zwangsvolleigerung II/II

Ablauf

- » Antrag auf Zwangsvolleigerung
- » Beschlagnahme
- » Einholung eines Verkehrswertgutachtens
- » Versteigerungstermin
- » Frist für das geringste Gebot

Ziel

- » Verteilung des Versteigerungserlöses unter den angemeldeten Forderungen

Zwangsversteigerung und Ersteigerung von Wohnungseigentum

Rangklasse Vorschrift	Ansprüche Beispiele
0	Gerichtskosten, Steuern
1	Aufwendungen in der Zwangsverwaltung zur Verbesserung des Grundstücks
1a	Kosten zur Feststellung der Insolvenzmasse, z.B. erhöhte Vergütung des Insolvenzverwalters
2	Fällige Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer auf Zahlung der Lasten u. Kosten von GE und SE
3	Öffentliche Lasten (Grundsteuer, Erschließungskosten etc.)
4	Beschränkt dingliche Rechte (Hypothek, Grundschuld, Dienstbarkeiten u.a.) vor der Beschlagnahme, sonst Kl. 6
5	persönliche Rechte z .B. titulierte Forderungen, Hausgelder außerhalb Klasse 2
6-8	Nachrangige Rechte

Anmeldung von Hausgeldansprüchen

Hausgeldansprüche

- » (Abrechnung, WP, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage, Rückgriffsansprüche)

Jahr der Beschlagnahme u. 2 Jahre davor

Max. 5% des Verkehrswertes § 74a V ZVG

Glaubhaft machen

- » Vorlage von Unterlagen (JA, WP, Protokoll)

Kein Titel erforderlich

Antrag/Beitritt der Zwangsversteigerung I/II

Ansprüche

» (JA, WP, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage)

Mit Titel

Jahr der Beschlagnahme u. 2 Jahre davor

» Aus dem Titel o. Klagebegründung

Antrag/Beitritt der Zwangsversteigerung II/II

Nachweisen § 10 III ZVG

- » Ohne Nachweis nur Einordnung in Klasse 5,
Kosten des Hausgeldverfahrens nicht privilegiert
LG Berlin, B.v.26.03.2010 – 82 T 236/10 –
Vorrang Klasse 2 der WEG-Forderung ist einmaliges Vorrecht im
gleichen Zwangsversteigerungsverfahren
BGH, B.v. 04.02.2010 – V ZB 129/09 -

Nachweis der Voraussetzung § 10 III ZVG

Vollstreckung nach § 10 I Nr.2 ZVG mit Titel, aus dem

- » Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung,
die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs
sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind.

Sind Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie Fälligkeit **nicht** aus dem Titel zu erkennen, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

z.B. Unterlagen (JA, WP, Klagebegründung etc.)

Wirkung der Anordnung der Zwangsversteigerung

- » Eintragung eines ZV-Vermerks im Grundbuch
§ 19 I ZVG
- » Beschlagnahme Wohnung zu G. des Gläubigers
§ 20 I ZVG
- » Beschlagnahme Bestandteile + Zubehör
§ 20 II ZVG iVm §§ 93,94,95,96,97,98 BGB
- » Bevorzugtes Befriedigungsrecht
§ 22 I ZVG
- » Relatives Veräußerungsverbot z.G. des Gläubigers
§§ 23 I ZVG, 135, 136 BGB

Festsetzung des Verkehrswertes

Wertermittlung durch das Gericht § 74 V 1 ZVG

- » Freie Schätzung nach vorgelegten Unterlagen
- » Anhörung eines Gutachters
- » Einholung eines Verkehrswertgutachtens
- » Stellungnahme der Beteiligten

Wertermittlung durch das Gericht § 74 V 1 ZVG

Festsetzung des geringsten Gebotes § 44 I ZVG

Mindestwert für Erteilung eines Zuschlags

- » Verfahrenskosten (Verfahrensgebühr, Zustellkosten, Kosten d. SV-Gutachtens gem. § 74a Abs. 5 ZVG)
- » Und die dem Anspruch des bestrangig betreibenden Gläubigers vorgehenden Rechte
- » Alle Ansprüche, die dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehen, dürfen nicht beeinträchtigt werden (Deckungsgrundsatz)
- » Bargebot

Festsetzung des geringsten Gebotes § 44 I ZVG

1. Der als bar mindestens zu zahlende Teil (Mindestbargelb):
 - › Die Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens (Verfahrensgebühr, Zustellkosten, Kosten d. SV-Gutachtens gem. § 74a Abs. 5 ZVG)
 - › Öffentliche Lasten
 - › Laufende und ggf. rückständige Zinsen für vorrangige Rechte
2. Die dem bestbetreibenden Gläubiger im Rang vorgehenden Belastungen (bestehenbleibende Rechte) in der Abteilung II und III des Grundbuchs.

Ziel des Deckungsprinzips:

Nachrangig eingetragene Gläubiger sollen vorrangig eingetragene Gläubiger in ihren Rechten nicht beeinträchtigen.

Vorbereitung eines Bietinteressenten I/II

- » Information über anstehende Zwangsversteigerungen
- » Information über Objekte, Zustand, Lage
- » Gespräche mit Eigentümer, Verwalter, Gläubiger
- » Besichtigung mit Baufachmann erbitten
- » Unterlagen erbitten (GB-Auszug, Gutachten, Teilungserklärung)

Vorbereitung eines Bietinteressenten II/II

- » Information über Ablauf des ZV-Termins
- » 10% des Verkehrswertes vorher hinterlegen (Sicherheit)
- » Teilnahme am ZV-Termin (Personalien, Sicherheit)
- » Zuschlagsbeschluss und Zahlung

Versteigerungstermin Bekanntmachungsteil I/II

- » Vorbereitung des Versteigerungsgeschäfts
- » Aufruf zur Sache
- » Feststellung der anwesenden Beteiligten mit PA
- » Vertreter mit öffentlich beglaubigter Urkunde
- » Bekanntmachung aller Umstände zur Wohnung
(Grundbuch, Gläubiger, Ansprüche, Verkehrswert u.a.)

Versteigerungstermin Bekanntmachungsteil II/II

- » Feststellung des geringsten Gebots
- » Versteigerungsbedingungen
- » Aufforderung zur Abgabe von Geboten
- » Vermerk im Protokoll § 78 ZVG

Versteigerungstermin Bietstunde

- » Ab Aufforderung mindestens 30 Minuten § 73 I 5 ZVG
- » Generell mündliche Gebote in Euro
- » Schriftliche Gebote durch taubstumme Personen, die vom Vollstreckungsgericht zu verlesen sind
- » Verkündung des letzten Gebots dreimal
- » Nochmals Aufforderung zu Geboten
- » Verkündung des Versteigerungsschlusses

Versteigerungstermin Verhandlung über den Zuschlag

Nach Ende der Bietstunde Äußerung der Beteiligten zur Erteilung/Nichterteilung des Zuschlags § 74 ZVG

Sofortige Verkündung oder in einem Termin § 87 I ZVG

Zuschlagsversagung wegen

- » Nichterreicherung der 70% Grenze auf Antrag § 74aZVG
- » Nichterreicherung des Mindestgebots § 85a ZVG
- » Ergebnisloser Versteigerung ohne Gebote § 77 I ZVG
- » Nach Zahlung im Termin

Wirkungen des Zuschlagsbeschlusses I/II

- » Eigentumsübergang auf Ersteher § 90 ZVG
- » Rangverlust f. nicht angemeldete Rechte § 110 ZVG
- » Nicht bestehenbleibendes Recht erlöscht § 91 I ZVG
- » Übergang von Nutzen und Lasten auf Ersteher
- » Übernahme persönlicher Schuld für Hypothek u.a.

Wirkungen des Zuschlagsbeschlusses II/II

- » Eintritt in Miet- u. Pachtverhältnis § 57 ZVG
- » Haftung Kosten des Zuschlagsbeschlusses § 58 ZVG
- » Haftung für Grunderwerbssteuer
- » Räumungstitel gegenüber Voreigentümer § 93 ZVG
- » Sonderkündigungsrecht ggü. Mieter §§ § 57a ZVG

Checkliste der Zwangsversteigerung I/II

1. Wenn möglich u. sinnvoll Forderung titulieren
2. Grundbuchstand einsehen
3. Wenn möglich u. sinnvoll Zwangssicherungshypothek eintragen
4. Antrag/Beitritt zur Zwangsversteigerung prüfen
5. Einblick in die Zwangsversteigerungsakte prüfen

Checkliste der Zwangsversteigerung II/II

6. Kontaktaufnahme zum Realgläubiger prüfen
7. Anmeldung vorrangiger Hausgelder prüfen
8. Verhandlungen mit Kaufinteressenten außerhalb d. Verfahrens
9. Kontakt mit dem zuständigen Rechtspfleger
10. Verhandlungen mit den Beteiligten im Termin

Checkliste beim Hausgeldinkasso I/II

1. Sonderregelungen prüfen, ergänzen oder schaffen
2. Bestehen Hausgeldrückstände?
3. Sind die Forderungen fällig?
4. Ist der Schuldner in Verzug?
5. Einschaltung eines Rechtsanwaltes?
6. Titulierung der Forderung?
7. Allgemeine ZV Voraussetzungen?

Checkliste beim Hausgeldinkasso II/II

8. Anfrage beim Schuldnerregister?
9. Grundbuchstand einsehen
10. Welche konkreten ZV Möglichkeiten bestehen?
11. Sachpfändung und eidesstattliche Versicherung
12. Auswertung des Vermögensverzeichnisses
13. Regelmäßige Wiederholung nach 3 Jahren

Zwangsversteigerung aus anderen Gründen

Entziehung des Wohnungseigentums § 17 WEG

- » Bestandskräftiger Beschluss
- » Wohnungseigentümer reagiert nicht

Teilungsversteigerung § 180 ZVG

wegen Beendigung des Miteigentums am Grundstück
bzw. Auflösung einer Gemeinschaft

- » Erbengemeinschaft
- » BGB-Gesellschaft
- » Bruchteilsgemeinschaft
- » OHG-Gesellschaft

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Ihre Fragen

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Kontakt Daten des Referenten

Rechtsanwalt Klaus Eichhorn, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Huysenallee 99-103, 45127 Essen
Tel. 0201 747 188-0, eichhorn@ra-klaus-eichhorn.de
www.ra-klaus-eichhorn.de



Zwangsversteigerung und Ersteigerung von Wohnungseigentum