



**Geltendmachung des  
Vorranges von  
Wohngeldschulden gemäß  
§ 10 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 ZVG**

**Referent: Rechtsanwalt und Dipl. Rpfl.  
Reiner Heyer**

**I. Voraussetzungen des Vorranges gemäß  
§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG**

**1.**

**Neue Rangordnung gilt nur für neue  
Zwangsversteigerungssachen, die am  
01.07.2007 noch nicht bei Gericht  
anhängig waren**

# **I. Voraussetzungen des Vorranges gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG**

## **2.**

### **Fällige Ansprüche auf Zahlung von Wohngeld für das zu versteigernde Wohnungseigentum:**

- Wohngeldvorauszahlungen
- Nachzahlungssalden
- Beschlossene Sonderumlagen sowie
- Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer

# **I. Voraussetzungen des Vorranges gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG**

## **3.**

### **Das Vorrecht erfasst**

- die laufenden Beträge sowie
- die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei (Kalender-) Jahren

## **Beispiele zu den rückständigen Beträgen aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten 2 (Kalender-) Jahren**

**Sachverhalt:**

- Jahr der Beschlagnahme: 2007
- Versteigerungstermin und Zuschlag:  
28.07.2008

### **Fall 1:**

**Beträge aus Beschlussfassung über Jahresabrechnung 2004  
am 15.06.2005**

### **Ergebnis:**

**Es besteht kein Vorrecht, da die Beträge – wirtschaftlich – aus dem Kalenderjahr 2004 stammen.**

## **Beispiele zu den rückständigen Beträgen aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten 2 (Kalender-) Jahren**

**Sachverhalt:**

- Jahr der Beschlagnahme: 2007
- Versteigerungstermin und Zuschlag:  
28.07.2008

### **Fall 2:**

**Beträge aus Beschlussfassungen über Jahresabrechnungen:**

- 2005 am 20.06.2006
- 2006 am 14.06.2007 sowie
- 2007 am 30.06.2008

### **Ergebnis:**

**Alle Beträge genießen das Vorrecht, da sie – wirtschaftlich – aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Kalenderjahren davor stammen.**

## **Beispiele zu den rückständigen Beträgen aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten 2 (Kalender-) Jahren**

### **Sachverhalt:**

- Jahr der Beschlagnahme: 2007
- Versteigerungstermin und Zuschlag:  
28.07.2008

### **Fall 3:**

**Beträge aus Beschlussfassungen über Sonderumlage am  
15.06.2005**

### **Ergebnis:**

**Es besteht ein Vorrecht, da es sich um einen rückständigen Betrag aus dem Kalenderjahr 2005 handelt.**

## **Beispiele zu den rückständigen Beträgen aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten 2 (Kalender-) Jahren**

**Sachverhalt:**

- Jahr der Beschlagnahme: 2007
- Versteigerungstermin und Zuschlag: 28.07.2008

### **Fall 4:**

**Beträge aus Beschlussfassungen über Sonderumlagen am 14.06.2007 mit Fälligkeitstellung des ersten Teilbetrages am 01.06.2008 sowie des zweiten Teilbetrages am 01.12.2008**

### **Ergebnis:**

**Für den ersten Teilbetrag besteht das Vorrecht, da er durch eine Beschlussfassung im Jahre 2007 (Jahr der Beschlagnahme) begründet worden ist und zum Zeitpunkt des Zuschlages fällig ist.**

**Für den zweiten Teilbetrag besteht das Vorrecht nicht, da er erst am 01.12.2008 und damit nach Erteilung des Zuschlages fällig wird.**



## **Beispiele zu den rückständigen Beträgen aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten 2 (Kalender-) Jahren**

### **Sachverhalt:**

- Jahr der Beschlagnahme: 2007
- Versteigerungstermin und Zuschlag:  
28.07.2008

### **Fall 5:**

**Beträge aus einer Beschlussfassung über Sonderumlagen am 30.06.2008**

### **Ergebnis:**

**Es besteht kein Vorrecht, da dieser Betrag erst durch eine Beschlussfassung im Kalenderjahr 2008 begründet worden ist und es sich damit nicht um einen rückständigen Betrag aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Kalenderjahren davor handelt.**

## **Beispiel zu den laufenden Beträgen (wiederkehrender Leistungen) gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG**

- Fall:**
- Jahr der Beschlagnahme: 2007
  - Versteigerungstermin und Zuschlag: 28.07.2008
  - Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2008 am 14.06.2007 mit der Maßgabe, dass der gesamte Restbetrag aus dem Wirtschaftsplan fällig wird, wenn sich ein Miteigentümer mit zwei Monatsraten in Rückstand befindet. Der Schuldner zahlt weder die monatlichen Raten für Januar und Februar 2008 noch die weiteren Beträge. Die Monatsraten waren bis spätestens zum 3. des jeweiligen Monats fällig.

### **Frage:**

Für welche Beträge kann das Vorrecht geltend gemacht werden?

### **Ergebnis:**

Das Vorrecht kann für sämtliche Beträge aus dem Wirtschaftsplan 2008 geltend gemacht werden, da diese durch den Zahlungsrückstand des Schuldners vor dem Zwangsversteigerungstermin fällig geworden sind.

# **I. Voraussetzungen des Vorranges gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG**

**4.**

**Begrenzung des Vorrechts**

# **I. Voraussetzungen des Vorranges gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG**

## **5.**

### **Anmeldung und Glaubhaftmachung**

- a) Rechtzeitigkeit der Anmeldung
- b) Form der Anmeldung
- c) Inhalt der Anmeldung und Glaubhaftmachung

## **II. Voraussetzungen der Geltendmachung von Wohngeldschulden gemäß § 10 Abs. 3 ZVG durch Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung bzw. Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren**

- 1. Vorliegen der allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen**
- 2. Titulierte Forderungen gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG sowie Mindesthöhe der Vollstreckungsforderung**
- 3. Glaubhaftmachung der notwendigen Voraussetzungen**

### **III. Taktische Ausnutzung der (neuen) Beteiligtenstellung**

1.

Bei der Geltendmachung durch Anmeldung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG zum Zwangsversteigerungsverfahren, das durch einen anderen Gläubiger betrieben wird

2.

Bei der Geltendmachung der Wohnungsschulden gemäß § 10 Abs. 3 ZVG durch einen eigenen Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung bzw. einen Antrag auf Zulassung des Beitritts zu einem bereits laufenden Zwangsversteigerungsverfahren eines anderen Gläubigers

## **IV. Verhältnis zu §§ 155, 156 ZVG (Zwangsvverwaltung)**



**BUNDESGERICHTSHOF**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

IX ZR 106/02

Verkündet am:  
10. April 2003  
Preuß  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: ja

ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 1

- a) Ausgaben der Zwangsverwaltung genießen nur dann den Vorrang vor Grundpfandrechten, wenn von ihnen im Einzelfall eine objekterhaltende oder -verbessernde Wirkung ausgeht; hierfür reicht es weder aus, daß die Zwangsverwaltung mit Recht angeordnet ist, noch, daß die Ausgaben bei vorhandenen Nutzungen aus diesen zu bestreiten gewesen wären.
- b) .....
- c) Wird ein Wohnungs- oder Teileigentum versteigert, sind erbrachte Wohngeldzahlungen des Zwangsverwalters nur insoweit zu berücksichtigen, als sie objekterhaltend oder -verbessernd verwandt worden sind; dies muß der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger darlegen und beweisen.

BGH, Urteil vom 10. April 2003 - IX ZR 106/02 - LG Frankfurt a.M.  
AG Frankfurt a.M.





# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 5/05

v o m

14. April 2005

in der Zwangsverwaltungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

ZPO § 788 Abs. 1

Aufwendungen des Gläubigers, deren Zweck nicht darin besteht, die Befriedigung der titulierten Forderung zu erreichen, stellen keine von dem Schuldner zu erstattenden notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung dar.

BGH, Beschl. v. 14. April 2005 - V ZB 5/05 - LG Berlin

AG Tempelhof-Kreuzberg

Vielen Dank  
für

Ihre Aufmerksamkeit