

# Extraforum Zwangsvollstreckung

Zwangsversteigerung unter  
Berücksichtigung der Vorrechte aus  
10 I Nr. 2 ZVG

Dipl.-Rechtspfleger Wolfgang Schneider,  
Duisburg



Verband der nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V.



## Anwendungsbereich

62 Abs. 1 WEG n.F. lautet:

*"Für die am 1. Juli 2007 bei Gericht anhängigen Verfahren in (...) Zwangsversteigerungssachen (...) sind die durch Artikel (...) 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl I S. 370) geänderten Vorschriften (...) des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden."*

## BGH Beschl. v. 21. Februar 2008 - V ZB 123/07

**„Verfahren in Zwangsversteigerungssachen sind i.S. von 62 Abs. 1 WEG ab dem Erlass des Anordnungsbeschlusses ( 20 Abs. 1 ZVG) bei Gericht anhängig.“**

## BGH Beschl. v. 21. Februar 2008 - V ZB 123/07

Konsequenz:

- Das neue Recht ist erstmals für (Gesamt-) Verfahren anwendbar, die am 02.07.2007 bei einem Gericht anhängig werden.
- Für die vor Inkrafttreten bereits beim Versteigerungsgericht anhängigen Verfahren verbleibt es bei Anwendung des ZVG a.F. .
- Ein **Beitritt** zu einem bereits laufenden Verfahren, in dem die Rangklasse 2 noch anderweitig besetzt ist, führt nicht zur privilegierten Berücksichtigung von Wohngeldansprüchen.
- Eine **Anmeldung** in einem Versteigerungsverfahren im Vorrang der Rangklasse 2 ist nur möglich, wenn der Verband das Verfahren auch hätte betreiben können.

## Zwangsversteigerung

Es bestehen zwei Möglichkeiten der Teilnahme an einem Zwangsversteigerungsverfahren (mit unterschiedlichen Voraussetzungen!):

A. Betreiben seitens des „Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft“ aus der Rangklasse 2 des 10 Abs. 1 ZVG

B. Anmeldung seitens des „Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft“ in der Rangklasse 2 des 10 Abs. 1 ZVG im Falle des Betriebens eines Dritten

## A. Betreiben seitens des „Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft“

### Voraussetzungen:

1. Fälliger bevorrechtigter Anspruch
2. Titulierung des Anspruches
3. Beachtung des Höchstbetrages
4. Beachtung des Mindestbetrages

## Einzelprobleme

1. Titulierungsprobleme
2. Nachweis des Überschreitens des Mindestbetrages
3. Absinken der Hausgeldforderung nach Anordnung
4. Zusammentreffen von Hausgeldforderungen und Regressansprüchen
5. Ablösungsprobleme

## B. Anmeldung seitens des „Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft“

### Voraussetzungen:

1. Fälliger bevorrechtigter Anspruch
2. Titulierung des Anspruches bzw. Glaubhaftmachung
3. Beachtung des Höchstbetrages
4. Keine Beachtung des Mindestbetrages



# Einzelprobleme

1. Rechtzeitigkeit der Anmeldung und Glaubhaftmachung
2. Rechtsmittel bei Nichtberücksichtigung



Noch Fragen???