

VNWI-Extraforum Attendorn: Zwangsverwaltung, Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren

Kostenprobleme

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld
28./29. August 2009 auf Burg Schnellenberg

1. Kostenarten

2. Die Umlage in der WE

§ 109 Abs. 1 ZVG: Kosten des Verfahrens

Aus dem Versteigerungserlös sind die Kosten des Verfahrens vorweg zu entnehmen, mit Ausnahme der durch die Anordnung des Verfahrens oder den Beitritt eines Gläubigers, durch den Zuschlag oder durch nachträgliche Verteilungsverhandlungen entstehenden Kosten.

§ 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

Das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück besteht auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung.

§ 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“).

§ 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, (...);
 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.

§ 16 WEG

- (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.

Folgerungen: Umlage in der WE

- 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.

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/