

## **Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Wohnungseigentumsrecht**

### **I. Die Haftung der Wohnungseigentümer für zivilrechtliche Leistungen der öffentlichen Verwaltung**

VII ZR 196/08, Urteil vom 18.6.2009<sup>1</sup>

Dem Beklagten gehört eine Wohnung in Berlin. Der für die Abfallentsorgung und die Straßenreinigung zuständige Betrieb, eine rechtfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, verlangt von dem Beklagten die Bezahlung der im Jahr 2003 entstandenen Kosten für die Reinigung der Straße vor dem Haus. Der Beklagte wendet ein, nach § 10 Abs. 8 WEG allenfalls anteilig zur Zahlung verpflichtet zu sein. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Berufung und Revision des Beklagten blieben ohne Erfolg.

Die Straßenreinigung ist Maßnahme der Abfallentsorgung, an der die Anlieger nach dem einschlägigen Landesrecht teilnehmen müssen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die Kosten, die im Rahmen eines solchen Verhältnisses entstehen, können auf öffentlich rechtlicher Grundlage durch Gebührenbescheid<sup>2</sup> oder auf privatrechtlicher Grundlage<sup>3</sup> erhoben werden. Berlin hat sich für das Privatrecht entschieden. Kostentragungspflichtig ist der Eigentümer des jeweiligen Anliegergrundstücks. Miteigentümer haften nach § 7 Abs. 2 BerlStrReinG als Gesamtschuldner.

Das gilt nach der Auslegung der Bestimmung durch das Kammergericht in der angefochtenen Entscheidung auch dann, wenn das Miteigentum auf der Teilung eines Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz beruht. Diese Auslegung hat Berliner Recht zum Gegenstand. Sie war nach § 545 ZPO a.F. vom Bundesgerichtshof hinzunehmen, weil hiernach Landesrecht nur eingeschränkt der Prüfung durch den Bundesgerichtshof zugänglich war. Nach der zum 1.9.2009 wirksam gewordenen Ände-

---

<sup>1</sup> BGHZ 181, 304 ff = NZM 2009, 622 = ZMR 2009, 54 = ZWE 2009, 373, dazu Schmid ZWE 2009, 325.

<sup>2</sup> Vgl. zur Frage gesamtschuldnerischer Haftung der Wohnungseigentümer bei Regelung des Benutzungsverhältnisses nach öffentlichem Recht VGH Mannheim ZMR 2009, 160 ff.; OLG Hamm ZfIR 2009, 253 (Leitsatz); OVG Sachsen-Anhalt ZWE 2009, 277 (Kurzwiedergabe); VG Gelsenkirchen NJW-Spezial 2008, 707; BVerwG NZM 2006, 146.

<sup>3</sup> Vgl. KG ZMR 2009, 783; KG ZMR 2009, 786 (zur Bejahung einer Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft).

rung der Vorschrift wäre dies anders. Ob dies zu einer anderen Entscheidung geführt hätte, muss indessen in Zweifel gezogen werden. Die von dem VII. Zivilsenat getroffene Entscheidung ist in die amtliche Sammlung, BGHZ, aufgenommen worden. Das wäre wohl nicht geschehen, wenn der Entscheidung nach der Meinung des VII Zivilsenats nur kurzfristig Bedeutung zukäme.

Tatsächlich scheint mit Blick auf § 10 Abs. 6 WEG das dem Privatrecht zugeordnete "Benutzungsverhältnis" zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Abfall- und Stadtreinigungsbetrieben zu bestehen<sup>4</sup>. So ist es jedoch nicht. § 10 Abs. 6 WEG nimmt den Wohnungseigentümern nicht das Recht, sich für privatrechtliche Verbindlichkeiten im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum gesamtschuldnerisch zu verpflichten. Dasselbe gilt, soweit eine solche Haftung, wie in Berlin, gesetzlich angeordnet ist. Verhält es sich so, bevor die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft Anerkennung gefunden hatte, verbleibt es hierbei. Das hatte der X. Zivilsenat im Beschluss vom 12.7.2006 offengelassen<sup>5</sup>. Der VII. Zivilsenat hat die Frage mit dem Urteil vom 18.8.2009 nunmehr zugunsten der Stadtreinigungsbetriebe als Träger der Daseinsfürsorge beantwortet.

Insoweit verhält es sich anders als bei der Gas- und Wasserversorgung. Für diese Rechtsverhältnisse bejaht der VIII Zivilsenat die Vertragspartnerschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft, auch wenn das Versorgungsverhältnis vor dem 1.7.2007 zustande gekommen ist. Die insoweit geschlossenen Verträge zielen nach der gebotenen Auslegung auf die Wohnungseigentümergemeinschaft.<sup>6</sup> Diese schuldet das vereinbarte Entgelt. Die Wohnungseigentümer haften nach dem Urteil vom 21.1.2010 für die Altverbindlichkeit der Gemeinschaft als Teilschuldner gemäß § 10 Abs. 8 WEG.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. BayVGH ZMR 2007, 150 zur der Frage von in den Straßenraum ragenden Werbeschildern.

<sup>5</sup> X ZR 152/05, ZMR 2006, 785 f.

<sup>6</sup> NZM 2007, 363 = ZMR 2007, 432 = ZWE 2007, 242 – Gas; VIII ZR 329/08, Urteil vom 21.1.2010 – Wasser; bisher nur als Presseveröffentlichung bekannt.

<sup>7</sup> Bisher nur als Presseverlautbarung veröffentlicht.

## **II. Das Anfechtungsverfahren**

### **1. Die Frist zur Begründung der Anfechtungsklage, § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG**

#### **a) Die Rechtsnatur der Frist**

V ZR 74/08, Urteil vom 16.1.2009<sup>8</sup>

Diese Entscheidung war bei dem Bericht im vergangenen Jahr noch nicht veröffentlicht. Kern der Aussage des Bundesgerichtshofs war es gewesen, dass trotz Verlagerung der für die Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer zur Verfügung stehenden Monatsfrist aus dem Bereich des materiellen Rechts, § 23 Abs. 4 WEG aF, in die prozessrechtlichen Vorschriften der §§ 43 ff. WEG, in concreto § 46 Abs. 1 S. 2 WEG, sich nichts daran geändert hat, dass es sich bei der Anfechtungsfrist um eine Frist des materiellen Rechts handelt und die Frist ihren Sinn nur erfüllen kann, wenn das "Nachschieben" weiterer Anfechtungsgründe ausgeschlossen ist.

Diesen Weg ist der Bundesgerichtshof in den Urteilen vom 2. Oktober 2009 und vom 27. März 2009 weiter gegangen.

#### **b) Verlängerung der Klagebegründungsfrist?**

V ZR 235/08, Urteil vom 2. Oktober 2009<sup>9</sup>

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gemeinschaft fasste am 9. Juli 2007 eine Vielzahl von Beschlüssen. Am 9. August 2007 richteten die Kläger an das Amtsgericht den "Antrag", die getroffenen Beschlüsse für ungültig zu erklären. Am Montag, dem 10. September 2007, beantragten sie, die Frist zur Begründung der Anfechtung um einen Monat zu verlängern. Diesem Antrag gab das Amtsgericht statt. Innerhalb der so verlängerten Frist wurde die Klage auf einen Teil der getroffenen Beschlüsse mit dem Antrag beschränkt, "diese für nichtig zu erklären" bzw. deren "Ungültigkeit festzustellen". Darüber hinaus beantragten die Kläger

---

<sup>8</sup> BGHZ 179, 230 ff. = NZM 2009, 199 = NJW 2009, 999 = ZfIR 2009, 514 ff. m. Anm. Hogenschurz = ZMR 2009, 296, dazu Elzer, ZMR 2009, 256 f.

<sup>9</sup> NJW 2009, 3655 = NZM 2009, 864 = ZMR 2010, 126.

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, sofern die Klagebegründungsfrist versäumt sei.

Nach Richterwechsel hat das Amtsgericht die Wiedereinsetzung abgelehnt und die Klage als unbegründet abgewiesen. Die in § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG bestimmte Frist zur Klagebegründung sei versäumt; sie habe nicht verlängert werden können. Eine Nichtigkeit der Beschlüsse liege nicht vor. Dem ist das Landgericht beigetreten. Die Revision der Kläger führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Hierzu hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass es zwar richtig ist, dass die in § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG bestimmte Frist als materiell rechtliche Frist einer Verlängerung nicht zugänglich ist. Das hatte entgegen der Meinung des Landgerichts jedoch nicht zur Folge, dass der Verlängerungsbeschluss keine Wirkungen entfaltet hätte. Der Beschluss bedeutete eine gerichtliche Maßnahme, die als Hoheitsakt wirksam ist, es sei denn dem Beschluss fehlte offensichtlich jegliche Grundlage. So verhielt es sich nicht, solange der Bundesgerichtshof die Möglichkeit der Fristverlängerung nicht verneint hatte. Dies ist erst durch den Beschluss vom 2. Oktober 2009 geschehen.

Damit aber kam es nicht mehr darauf an, ob die von den Klägern behaupteten Gründe zur Nichtigkeit oder zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft führen. Ob die aus demselben Lebenssachverhalt abgeleitete Unwirksamkeit eines Beschlusses zu dessen Anfechtbarkeit führt oder dessen Nichtigkeit begründet, ist nur bei Versäumung der Anfechtungsfrist von Bedeutung, weil das Anfechtungsrecht mit Ablauf der Anfechtungsfrist bzw. der zur Begründung der Klage zu wahren Frist erlischt. Das ist die zweite Kernaussage der Entscheidung: Wird die Frist zur Anfechtung gewahrt, kann auf die Anfechtungsklage hin die Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses festgestellt werden; umgekehrt kann auf eine innerhalb der Anfechtungsfrist erhobene Nichtigkeitsklage ein Beschluss für ungültig erklärt werden.

Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage haben keinen unterschiedlichen Streitgegenstand.<sup>10</sup>

**c) Wahrung der Begründungsfrist durch Streitgenossen?**

V ZR 196/08, Urteil vom 27.3.2009<sup>11</sup>

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungserbbauberechtigten Gemeinschaft. In der Versammlung vom 25. August 2007 fassten die Erbbauberechtigten verschiedene Beschlüsse, die den Interessen des Klägers zuwiderliefen. Mit bei dem Amtsgericht am 18. September 2007 eingegangenen Schriftsatz wandte sich der Kläger gegen die gefassten Beschlüsse. Mit Schriftsatz vom 24. September 2007 teilte er mit, die Eingabe vom 17. September 2007 solle als Klage behandelt werden. Am selben Tag gingen bei dem Amtsgericht die Klagen eines weiteren Erbbauberechtigten und der in der Versammlung abgewählten Verwalterin ein. Diese Klagen wurden jeweils näher begründet, am 8. Oktober bzw. 10. November 2007 jedoch zurückgenommen.

Am 18. Oktober 2007 bestellte sich ein Rechtsanwalt für den Kläger. Dieser wies darauf hin, dass die Beschlüsse vom 25. August 2007 angefochten werden sollten, weil die Versammlung "nicht beschlussfähig gewesen sei" und beantragte, "der Beklagten" die Vorlage von Abstimmungsunterlagen aufzugeben. Die "Begründung der Klage" behalte er sich vor. Sie erfolgte mit Schriftsatz vom 21. Januar 2008. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung des Klägers und seine Revision blieben ohne Erfolg.

Entscheidend war wiederum, ob die Klage innerhalb der Frist von § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG begründet worden war. Hierzu bedarf es zwar nach dem Urteil vom 27. März 2009 zwar keiner ausdrücklichen Bezeichnung eines Schriftsatzes als "Klagebegründung", zur Wahrung der Anfechtungsfrist muss sich jedoch der Sachverhalt, auf den die Anfechtung gestützt wird, aus dem Vorgetragenen ergeben. Hierzu reicht

---

<sup>10</sup> BGHZ 156, 279 ff. = ZWE 2004, 77 ff.

die Angabe nicht aus, der Versammlung habe die Beschlussfähigkeit gefehlt, weil das Fehlen der Beschlussfähigkeit auf einem Fächer unterschiedlicher Umstände beruhen kann.

Damit wurde entscheidend, ob die Begründung der Klagen des weiteren Erbbauberechtigten und der Verwalterin vom 24. September 2007 zur Folge gehabt hatte, dass die von dem Kläger versäumte Frist als gewahrt zu werten ist. Hierfür ließe sich anführen, dass die Kläger bzw. die Beklagten im Beschlussanfechtungsverfahren notwendige Streitgenossen sind und die Wahrung einer Frist durch einen Streitgenossen gemäß § 62 Abs. 1 ZPO für die übrigen wirkt. Dies gilt jedoch nur für die von dem Prozessrecht bestimmten Fristen. Um eine solche Frist handelt es sich bei den in § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG bestimmten Fristen jedoch nicht. Bei diesen Fristen handelt es sich, wie in der zuvor dargestellten Entscheidung vom 16. Januar 2009 ausgeführt ist, um Fristen des materiellen Rechts. Die Möglichkeit, einen Beschluss anzufechten, weil die Versammlung, in der er gefasst worden ist, "nicht beschlussfähig" war, kann nicht dadurch gewahrt werden, dass etwa die Verwalterin ihrer Abwahl entgegen hält, der Zeitraum ihrer Bestellung sei nicht abgelaufen. Um seine Interessen wenigstens mittelbar zu wahren, hätte der Kläger allenfalls den von dem anderen Erbbauberechtigten und der Verwalterin eingeleiteten Verfahren beitreten können, § 69 ZPO. Das scheiterte jedoch daran, dass diese Klagen zurückgenommen worden waren.

Die von dem anderen Erbbauberechtigten und die von der Verwalterin erhobenen Klagen waren mit dem von dem Kläger anhängig gemachten Rechtsstreit gemäß § 47 Satz 1 WEG zu verbinden. Die Verbindung führt jedoch nicht dazu, dass die Entscheidung einheitlich zu ergehen hätte. Soweit ein Kläger die Klage- oder die Klagebegründungsfrist nicht eingehalten hat, ist die von dem betroffenen Kläger erhobene Klage abzuweisen, während die Kläger, die die Fristen gewahrt haben, mit ihren Klagen durchdringen können.

---

<sup>11</sup> NJW 2009, 2132 ff. = ZfIR 2009, 513 ff. m. Anm. Hogenschurz = NZM 2009, 436 ff., dazu Müller NZM 2009 Nr. 12 V, VI; zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen.

Soweit der Kläger im Berufungsverfahren hilfsweise beantragt hatte, die Nichtigkeit der Beschlüsse vom 25. August 2007 festzustellen, war die Klage ebenso wenig erfolgreich. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG findet auf die Nichtigkeitsklage zwar keine Anwendung, weil die Nichtigkeitsfeststellungsklage keiner Befristung unterliegt. Dass das für einen Beschluss notwendige Quorum nicht erreicht wird, wie der Kläger zur Begründung dieses Antrags schließlich behauptet hatte, führt zur Anfechtbarkeit, nicht jedoch zur Nichtigkeit des gefassten Beschlusses.<sup>12</sup>

#### **d) Erhebung der Anfechtungsklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft**

V ZR 73/09 Urteil vom 6.11.2009<sup>13</sup>

Den Parteien gehören die Wohnungen einer aus zwei Häusern bestehenden Anlage. Die Eigentümer der im Obergeschoss des Vorderhauses gelegenen Wohnungen sind nach der Teilungserklärung berechtigt, den Bodenraum über ihren Wohnungen „zu erschließen“ und näher bezeichnete Veränderungen am Dach des Gebäudes vorzunehmen. Bei dem Hinterhaus handelt es sich um einen Bungalow, in dem sich nur eine Wohnung befindet. Der Eigentümer dieser Wohnung ist nach der Teilungserklärung berechtigt, das Gebäude abzureißen und auf eigene Kosten "aufzubauen". Er möchte es – unter Beibehaltung eines Flachdachs – aufstocken. Ein Nachbar möchte sein Grundstück bebauen, ohne den Bauwuch zur Grenze des Grundstücks der Wohnungseigentümer einzuhalten. In der Eigentümerversammlung vom 16. Juni 2008 stimmten die Wohnungseigentümer mehrheitlich dem Bauvorhaben des Nachbarn und der Aufstockung des Hinterhauses zu. Mit der am 14. Juli 2008 gegen die "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" erhobenen Klage hat die Klägerin beide Beschlüsse angefochten. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat ihr stattgegeben.

Die Beschlussanfechtungsklage ist nach § 46 Abs. 1 S. 1 WEG "gegen die übrigen Wohnungseigentümer" zu richten. Trotz dieses eindeutigen Wortlauts der Vorschrift

---

<sup>12</sup> BayObLG WE 1991, 285 (286); 1994, 184 (185).

<sup>13</sup> ZWE 2010, 33 = NZM 2010, 46 m. Anm. Bergerhoff NZM 2010, 32 = ZfIR 2010, 103 m. Anm. Häublein.

sind seit Inkrafttreten des WEG-Änderungsgesetzes zahllose Anfechtungsklagen gegen die jeweilige WEgem erhoben worden. So auch in dem der Entscheidung vom 6.11.2009 zugrunde liegenden Fall. Die Rechtsprechung hat derartige Klagen teilweise als gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet ausgelegt,<sup>14</sup> teilweise eine Auslegbarkeit jedoch verneint und die Klage abgewiesen.<sup>15</sup> Der Bundesgerichtshof hat diesen Streit dadurch beendet, dass er den – nach Aufdeckung des Irrtums in allen Fällen versuchten - Übergang auf die übrigen Wohnungseigentümer als Parteiwechsel qualifiziert und diesen als insoweit privilegiert angesehen hat, als nach dem Urteil vom 6. November 2009 die Erhebung gegen den Verband die Klagefrist von § 46 Abs. 1 WEG wahrt, wenn der Parteiwechsel bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung im ersten Rechtszug erfolgt. Das folgt aus § 44 Abs. 1 S. 2 WEG. Nach dieser Vorschrift müssen die beklagten Wohnungseigentümer in der Klageschrift nicht namentlich bezeichnet werden. Es ist vielmehr zulässig, die namentliche Bezeichnung, die dem Anfechtungskläger innerhalb der Monatsfrist von § 46 Abs. 1 WEG häufig nicht möglich ist, bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachzuholen. Das rechtfertigt es, eine Klage, die den Kläger, den Anfechtungsgegenstand, die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwalter benennt, als hinreichend zur Fristwahrung anzusehen. Daran ändert sich nicht dadurch etwas, dass die Klage bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht im Wege des Parteiwechsels von der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Wohnungseigentümer umgestellt wird.

Die Klage war auch begründet. Der Bauwuch ist die vom Bauordnungsrecht verlangte Abstandsfläche zwischen zwei Gebäuden. Sie muss mindestens zur Hälfte auf dem eigenen Grundstück liegen. Wird dem Nachbarn gestattet, dichter an der Grundstücksgrenze zu bauen, weil das eigene Gebäude um mehr als die halbe Breite des Bauwuchs von der Grenze entfernt ist, wird im Ergebnis der Bauwuch auf das eigene Grundstück verlegt und damit dessen künftige weitere Bebauung ausgeschlossen oder beschränkt. Das bedeutet zwar keine bauliche Veränderung, steht ihr jedoch so nahe, dass es gerechtfertigt ist, § 22 Abs. 1 WEG auch auf eine derartige Gestattung anzu-

---

<sup>14</sup> LG Düsseldorf ZMR 2009, 67; LG Nürnberg-Fürth NJW 2009, 2142 (2143).

<sup>15</sup> LG Köln ZMR 2009, 632; LG Itzehoe NZM 2009, 750; LG Hamburg ZMR 2010, 144).



wenden. Die mit der Verlegung des Bauwuchs auf das gemeinschaftliche Grundstück verbundene Entwertung braucht kein Wohnungseigentümer hinzunehmen; die Aufstockung des Hinterhauses berührte die Eigentümer der Wohnungen im Vorderhaus zwar nicht unmittelbar, hätte jedoch zu einer Verdopplung der Wohnfläche dieses Gebäudes geführt. Dass eine solche Verschiebung gestattet sei, folgte aus der Teilungserklärung nicht. Beide Maßnahmen beeinträchtigten nach der Feststellung durch das Landgericht die Klägerin über das von ihr nach § 14 Abs. 1 WEG hinzunehmende Maß hinaus. Diese Feststellung ist im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar. Ein revisionsrechtlich zu beachtender Fehler lag nicht vor.

#### **e) Die Einlegung der Berufung bei einem unzuständigen Landgericht**

V ZB 67/09, Beschluss vom 10.12.2009<sup>16</sup>

Nach § 72 Abs. 2 GVG ist für Berufungsverfahren in WEG-Sachen das Landgericht zuständig, das sich am Ort des Oberlandesgerichts befindet, in dessen Zuständigkeit das Ausgangsgericht angesiedelt ist. Zweck ist die Konzentration der Wohnungseigentumssachen aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Oberlandesgerichts bei einem Landgericht.

Obwohl sich die Parteien vor den Landgerichten durch Rechtsanwälte vertreten lassen müssen, wird auch gegen diese Regelung immer wieder verstoßen. Folge der Einlegung der Berufung bei dem für das Amtsgericht sonst zuständigen Landgericht anstelle des WEG-Landgerichts ist die Unzulässigkeit der Berufung. Eine Verweisung nach § 281 kommt grundsätzlich nicht in Betracht, weil die Vorschrift diese grundsätzlich nur für die örtliche und sachliche, nicht jedoch für die funktionale Zuständigkeit vorsieht.

---

<sup>16</sup> Bisher nur bei juris veröffentlicht.

## f) Anschlussrechtsmittel in Anfechtungssachen

V ZB 151/09, Beschluss vom 10.12.2009<sup>17</sup>

Dass der Anfechtungsantrag nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG aF gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG aF nur innerhalb eines Monats gestellt werden konnte, sollte nach Meinung des KGs dazu führen, dass in Anfechtungssachen Anschlussrechtsmittel nicht stattfinden.<sup>18</sup> Dieser Meinung waren das Bayerische Oberste Landesgericht<sup>19</sup> und die OLG Frankfurt<sup>20</sup> und Saarbrücken<sup>21</sup> gefolgt. Das OLG Köln wollte ihr nicht folgen und hat eine Altsache, die zeitweilig ausgesetzt war, im Jahre 2009 dem BGH zur Entscheidung vorgelegt.

Die Vorlage war zulässig. Auf das Verfahren findet nach § 62 Abs. 1 WEG das bis zum 30. Juni 1997 geltende Recht und damit nach § 43 Abs. 1 WEG aF das FGG weiterhin Anwendung. Hierbei bleibt es nach Art. 111 Abs. 1 FGG-ReformG für Verfahren, die vor der Ablösung des FGG durch das FamFG anhängig geworden sind.

Der BGH hat die Vorlagefrage im Sinne des vorlegenden Oberlandesgerichts beantwortet. Das materielle Recht ordnet die Befristung der Möglichkeit zur Anfechtung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer an. Wird die Frist gewahrt, ist die Frage nach dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft, nach dem zulässigen Rechtsmittel, der Möglichkeit eines Anschlussrechtsmittels oder der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vom Prozessrecht zu beantworten. Die von dem materiellen Recht bestimmte Klagefrist ist insoweit ohne Bedeutung. Das Verfahrensrecht eröffnet bei einem Teilverurteil das Anschlussrechtsmittel, um Rechtsmittel gegen Entscheidungen zu verhindern, die ohne eine Anfechtung durch die Gegenseite nicht geführt werden.<sup>22</sup> Die gegenteilige Auffassung findet weder im materiellen noch im Verfahrensrecht eine

---

<sup>17</sup> Bisher nur bei juris veröffentlicht.

<sup>18</sup> KG OLGZ 1991, 306.

<sup>19</sup> BayObLG WuM 2004, 424

<sup>20</sup> OLG Frankfurt, Beschluss vom 24.11.2005, juris.

<sup>21</sup> OLG Saarbrücken NZM 2006, 228.

<sup>22</sup> Jacoby ZMR 2005, 321 (322).

Grundlage und führt zu Rechtsmitteln, die durch die Eröffnung der Anschlussberufung bzw. Anschlussbeschwerde gerade vermieden werden sollen.<sup>23</sup>

## **2. Die zu erstattenden Kosten**

### **a) Der Erstattungsanspruch bei Mehrfachvertretung**

V ZB 11/09, Beschluss vom 16.7.2009<sup>24</sup>

Der Kläger sind drei von 14 Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie haben einen im September 2007 von der Gemeinschaft gefassten Beschluss angefochten. Ihre Klage wurde dem Verwalter als Vertreter der beklagten übrigen Wohnungseigentümer zugestellt. Der Verwalter beauftragte einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der Interessen der beklagten Wohnungseigentümer. Drei der Beklagten, die Beschwerdeführer, beauftragten einen anderen Rechtsanwalt.

Die Klage wurde mit der Kostenfolge von § 91 Abs.1 ZPO abgewiesen. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Festsetzung der Kosten ihres Rechtsanwalts hatte keinen Erfolg. Beschwerde und Rechtsbeschwerde blieben ebenso erfolglos.

Nach § 50 WEG ist Kostenerstattungsanspruch der Obsiegenden in Wohnungseigentumssachen grundsätzlich auf die Kosten eines Rechtsanwalts beschränkt. Bildet die Anfechtung eines Beschlusses den Gegenstand des Verfahrens, sind die Interessen der beklagten Wohnungseigentümer grundsätzlich gleich gerichtet; sie verfolgen dasselbe Ziel, nämlich die Abweisung der Klage. Damit fehlt es an einem Grund, einen weiteren Rechtsanwalt zu beauftragen.

Nach dem mit der Beschränkung des Kostenerstattungsanspruchs durch den Gesetzgeber verfolgten Ziel, die Kostenbelastung gering zu halten, bedeuten Unterschiede der wirtschaftlichen Auswirkungen der Beschlussanfechtung keinen Anlass, der eine gesonderte Vertretung gebietet. Andernfalls liefe § 50 Satz 1 WEG weitestgehend leer,

---

<sup>23</sup> Jacoby ZMR 2005, 321 (322).

<sup>24</sup> NJW 2009, 3168 = NZM 2009, 705 ff. = ZfIR 2009, 745 f. m. Anm. Krüger.

weil es sich regelmäßig so verhält. Dasselbe gilt, soweit die Beschwerdeführer geltend gemacht hatten, sie hätten gegen den angefochtenen Beschluss gestimmt. Auf diese Frage kommt es nicht an, soweit ein Beklagter einen Beschluss im Anfechtungsverfahren verteidigt.

Mit der Verneinung der Kostenerstattungspflicht ist jedoch die Frage nicht beantwortet, wie die zu erstattenden Kosten zwischen den Beklagten zu verteilen sind. Diese Frage ist auf der Grundlage der dem Verwalter durch § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG eingeräumten Befugnis, den Rechtsstreit für die Wohnungseigentümer zu führen, dahin zu beantworten, dass den Kosten des von diesem beauftragten Rechtsanwalts der Vorrang zukommt.

#### **b) Die Kosten der Unterrichtung der beklagten Wohnungseigentümer**

V ZB 172/08, Beschluss vom 14.5.2009<sup>25</sup>

Die Kläger, zwei von 109 Mitgliedern eine Wohnungseigentümergeinschaft, haben einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft angefochten. Die Klage wurde dem Verwalter zugestellt. Dieser lichtete die Klage und die Ladung zur mündlichen Verhandlung ebenso ab wie das schließlich erstrittene klageabweisende Urteil und leitete die Ablichtungen den beklagten Wohnungseigentümern zu. Die hierdurch entstandenen Kosten meldeten die Beklagten zur Festsetzung gegen die Kläger an. Das Amtsgericht hat dem Antrag stattgegeben, das Landgericht hat ihn zurückgewiesen. Die Rechtsbeschwerde der Beklagten hatte teilweise Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 25. September 1980<sup>26</sup> entschieden, dass die Kosten, die dadurch entstehen, dass der Verwalter die Wohnungseigentümer von einer ihm zugestellten gegen die Wohnungseigentümer erhobenen Klage unterrichtet, von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind. Hieran hat der V. Zivilsenat für die Anfechtungsklage grundsätzlich festgehalten, auch wenn die Klage nicht gegen alle, sondern nur gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu erheben ist. Die Vertre-

---

<sup>25</sup> NJW 2009, 2135 = ZMR 2010, 51 = ZWE 2009, 306 ff. m. Anm. Briesemeister.

tung der beklagten Wohnungseigentümer durch den Verwalter der Eigentümergemeinschaft nähert das Beschlussanfechtungsverfahren der Verbandsklage an. Darüber hinaus kann das mit § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG verfolgte Ziel, die Verfahrenskosten gering zu halten, sonst nicht erreicht werden.

Anders verhält es sich, wenn das Verfahren von dem Verwalter nicht für die Wohnungseigentümer geführt werden kann, etwa weil es um dessen Abberufung geht. Erfolgt die Zustellung trotzdem an ihn, handelt es sich bei den Kosten der Ablichtung der Klageschrift nicht um Kosten eines Internums der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern um Kosten, die von der unterliegenden Partei zu tragen sind. Diese Kosten wären auch dann entstanden, wenn die Zustellung an die Beklagten und nicht an den Verwalter erfolgt wäre, der an der Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer nach § 45 Abs. 1 Halbsatz 2 gehindert war.

### **III. Parabolantenne**

Urteil vom 13. November 2009, V ZR 10/09<sup>27</sup>

Der Beklagten gehört eine Eigentumswohnung, die sie zusammen mit ihren Familienangehörigen bewohnt. An dem Geländer vor einem bodentiefen Fenster ihrer Wohnung brachte sie eine Parabolantenne an. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss, der Beklagten eine Frist zur Entfernung zu setzen, nach deren Ablauf verlangte sie mit der Klage, die Beklagte zur Entfernung zu verurteilen. Die Beklagte macht demgegenüber geltend, sie stamme aus Oberschlesien; nur mithilfe der Antenne könne sie Regionalprogramme aus Polen empfangen, die über ihre frühere Heimat berichten. Demgegenüber meinte die Klägerin, nachdem die Beklagte und ihre Familienangehörigen die deutsche Staatsangehörigkeit erworben hätten, sei reiche es zur Erfüllung des Informationsinteresses der Beklagten aus, dass zwei polnischsprachige Sender über das im Hause installierte Breitbandkabel zu empfangen seine. Amts- und Landgericht haben der Klage stattgegeben.

---

<sup>26</sup> BGHZ 78, 166 ff.

<sup>27</sup> ZWE 2010, 33 m. Anm. Elzer.

Der Bundesgerichtshof hat das Argument verworfen, mit der Einbürgerung der Beklagten sei ihr schützenswertes Informationsinteresse geringer geworden. Damit ist jedoch nichts dazu besagt, ob die Antenne an der von der Beklagten gewählten Stelle angebracht werden darf. Hierzu hat der Bundesgerichtshof klar gestellt, dass kein Wohnungseigentümer berechtigt ist, an dem gemeinschaftlich Gebäude eine Antenne anzubringen. Soweit er ein beachtenswertes Interesse hat, sich in einem Umfang über fremde Ereignisse zu informieren, dass es hierzu einer Satellitenschüssel bedarf, muss er sich an die Wohnungseigentümergeinschaft wenden, um deren Genehmigung zur Anbringung zu erhalten. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss der Bitte um Genehmigung zwar nachkommen. Sie ist jedoch diejenige, die über den Ort der Anbringung der Antenne entscheidet. Hierzu kann eine Stelle wie den Dachbereich des gemeinschaftlichen Hauses wählen, wo die Antenne weniger störend wirkt. Die hierdurch begründeten Mehrkosten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, der die Anbringung der Antenne wünscht.

#### **IV. Zahlungsrückstände auf die Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung**

Urt. v. 4.12.2009, V ZR 44/09<sup>28</sup>

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Abrechnung für das Jahr 2006 weist einen Zugang zur Instandhaltungsrücklage auf, die zwar dem Sollbetrag der Zuführung entspricht, tatsächlich der Wohnungseigentümergeinschaft aber nicht zur Verfügung steht, weil nur ein Teil der Wohnungseigentümer der Zahlungspflicht nachgekommen war. Trotzdem wurde die Abrechnung beschlossen. Das Amtsgericht hat der hiergegen gerichteten Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers stattgegeben. Berufung und Revision der beklagten übrigen Wohnungseigentümer sind erfolglos geblieben.

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat er eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgaben-

rechnung vorzulegen,<sup>29</sup> die Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält und für einen Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein muss.<sup>30</sup> Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nach dem Urteil vom 4.12.2009 nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist.

Für die Zuführung zur Rücklage soll hiervon nach einer verbreiteten, auf die Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts zurückgehenden Ansicht hiervon eine Ausnahme zu machen sein.<sup>31</sup> Danach ist es zulässig, den der Soll-Betrag der Zuführung als Teil der Ausgaben in die Jahresabrechnung einzustellen.<sup>32</sup> Daraus wird sodann der Schluss gezogen, dass in der Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage auch nur der Soll-Betrag anzugeben ist.<sup>33</sup> Nach einer Gegenmeinung darf der Soll-Betrag der Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung jedenfalls nicht als fiktive Ausgabe angesetzt werden.<sup>34</sup> Unterschiedliche Vorstellungen bestehen bei den Vertretern dieser Ansicht dann darüber, wie die tatsächlich eingegangenen Zahlungen in der Abrechnung zu berücksichtigen sind. Sie werden teilweise als fiktive Ausgaben<sup>35</sup> teilweise aber auch als Einnahmen<sup>36</sup> angesehen. Teilweise wird unabhängig von der Frage, ob und wie die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage in dem Abschnitt Einnahmen/Ausgaben zu berücksichtigen sind, verlangt, dass die Übersicht

---

<sup>28</sup> Bisher noch nicht veröffentlicht.

<sup>29</sup> (KG NJW-RR 1987, 1160 (1161); OLG Hamm ZMR 1997, 251 (252); OLG Hamm ZWE 2001, 446 (448); OLG Hamburg ZMR 2007, 550 (552); Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 28 Rn. 67; MünchKomm-BGB/Engelhardt, 5. Aufl., § 28 WEG Rn. 15.

<sup>30</sup> OLG Hamm ZWE 2001, 446 (447 f); Demharter, ZWE 2001, 416.

<sup>31</sup> BayObLGZ 1987, 86 (91); NJW-RR 1991, 15 (16); WuM 1996, 795.

<sup>32</sup> vgl. KG NJW-RR 1987, 1160 (1161); 1994, 1105 (1106); ZMR 2008, 67 (69); OLG Hamm ZMR 1997, 251 (252); ZWE 2001, 446 (448); OLG Celle OLGR 2000, 137 (138); Erman/Grizwotz, BGB, 12. Aufl., § 28 WEG Rn. 4; MünchKomm-BGB/Engelhardt, § 28 WEG Rn. 17; Jennißen/Heinemann, WEG, § 28 Rn. 73; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl., Rn. 460; Weitnauer/Hauger, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn. 25).

<sup>33</sup> Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 28 Rn. 54.

<sup>34</sup> Staudinger/Bub, § 28 WEG Rn. 318; Merle, § 28 Rn. 72; Niedenführ § 28 Rdn. 54; Palandt/Bassenge, BGB, 69. Aufl., § 28 WEG Rn. 10; Riecke/Schmid/Abramenko, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., § 28 WEG Rn. 74; Demharter, ZWE 2001, 416; Drasdo, ZWE 2002, 166 (168).

<sup>35</sup> so wohl Staudinger/Bub, Rn. 318.

<sup>36</sup> Merle, § 28 Rn. 72.

über die Höhe der Rücklage zumindest auch die tatsächlich verfügbare Rücklage ausweist.<sup>37</sup>

Diesen Ansichten ist der Bundesgerichtshof sämtlich nicht gefolgt. Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind vielmehr die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und die ausstehenden Zahlungen zusätzlich anzugeben. Eine Abrechnung, in welcher der Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage als fiktive Ausgabe angesetzt wird, entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie ist für die Wohnungseigentümer nicht ohne fachkundige Unterstützung zu verstehen und obendrein irreführend. Eine solche Darstellung wird sogar sachlich falsch, wenn die Buchung des Soll-Betrags als Ausgabe, wie es in dem zu entscheidenden Fall geschehen war, bei der Darstellung der Entwicklung der Rücklage als Zugang nachvollzogen wird. Denn der Soll-Betrag steht der Gemeinschaft bei Rückständen einzelner Wohnungseigentümer nicht im ausgewiesenen Umfang zur Verfügung.

Die Überlegung, die im Wirtschaftsplan beschlossenen Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage seien in der Abrechnung mit dem Soll-Betrag als Ausgaben anzusetzen, beruht auf der Befürchtung, der Beschluss über die Abrechnung könnte mit der Folge als Änderung des Wirtschaftsplans verstanden werden, dass die erfolgten Zahlungen wieder zu erstatten wären. Hierfür gibt es in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keinen Beleg. Der Bundesgerichtshof hat vielmehr ausgesprochen, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung zwar die aus dieser folgenden Verpflichtungen der Wohnungseigentümer regelt<sup>38</sup> und erstmalig Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft zu Nachzahlungen begründet, soweit die anteilig auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegten tatsächlich entstandenen Lasten und Ko-

---

<sup>37</sup> OLG Saarbrücken NZM 2006, 228 (229); ähnlich Niedenführ, § 28 Rn. 54; Riecke/Schmid/Abramenko, § 28 Rn. 74.

<sup>38</sup> BGH, NJW 1994, 1866 (1867) = ZMR 1994, 256.



sten hinter den mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen (Soll-)Vorschüssen zurückbleiben (Abrechnungsspitze).<sup>39</sup> Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung ändern die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan jedoch nicht. Alles andere widerspräche dem Interesse der Wohnungseigentümer an dem Erhalt der etwaigen für die Vorschussforderung bestehenden Sicherungs- und Vorzugsrechte und der wegen Verzugs entstandenen Schadensersatzansprüche. Deshalb ändert der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung die noch offenen Vorschussforderungen nicht; sondern bestätigt und verstärkt sie.<sup>40</sup>

Die tatsächlich erfolgten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage bilden wie die Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld eine Einnahme der Gemeinschaft. Diese muss in der Abrechnung als solche erscheinen. Daran ändert es nichts, wenn die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingehen und von dort entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf ein davon getrenntes Rücklagenkonto weitergeleitet werden. Denn das ist nicht mehr als ein interner, bei Fehlen eines besonderen Rücklagenkontos sogar ein lediglich buchungstechnischer Vorgang.<sup>41</sup> Anders als die in § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WEG genannten Ausgaben führt die Zuordnung der Zahlungen zur Rücklage auch nicht zu einem Geldabfluss. Die Zahlungen bleiben der Gemeinschaft vielmehr, wie von § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG geboten und mit den Zahlungen angestrebt, erhalten. Das schließt eine Behandlung als Ausgabe oder sonstige Kosten aus.

Das gilt erst recht für den Ansatz des Soll-Betrags. Geschuldete, jedoch tatsächlich nicht geleistete Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage können weder auf ein Rücklagenkonto weitergeleitet noch auf ein für sie in der Buchführung eingerichtetes Konto gebucht werden, weil sie der Gemeinschaft nicht zur Verfügung stehen. Würde man die geschuldeten Beträge als fiktive Ausgabe buchen, müsste diese Buchung zudem in der Darstellung der Rücklage nachvollzogen werden. Das führt dann, wie in dem entschiedenen Fall geschehen, dazu, dass die Rücklage bei der Darstellung ihrer

---

<sup>39</sup> BGHZ 131, 228 (232) = NJW 1996, 725 = ZMR 1996, 215; BGH NJW 1994, 1866 (1867).

<sup>40</sup> BGHZ 131, 228, (231) im Anschluss an Hauger in Festschrift Bärmann und Weitnauer, 353 (361); Wenzel in Festschrift Seuß, 313 (315).

Entwicklung in der Abrechnung größer erscheint, als sie ist. Dem könnte man zwar dadurch begegnen, dass in diesem Abschnitt der Abrechnung auch der wirkliche Zustand der Rücklage dargestellt wird. Dann aber wäre noch weniger nachzuvollziehen, weshalb der Soll-Betrag in der Abrechnung überhaupt als Ausgabe angesetzt wird.

Wie die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung darzustellen sind, bestimmt sich nach dem Zweck der Abrechnung einerseits und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage andererseits. Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahme die Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte.<sup>42</sup> Deshalb dürfen in ihr nur tatsächlich erzielte Einnahmen und tatsächlich erfolgte Ausgaben gebucht werden. Die Darstellung der Entwicklung der Rücklage in der Abrechnung soll den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu überprüfen.<sup>43</sup> Eine Prüfung der Abrechnung ist jedoch nur anhand des tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage und auch nur dann möglich, wenn die Darstellung der Entwicklung der Rücklage erkennen lässt, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind. Das erfordert zwar keine gesonderte Abrechnung der Rücklage, wohl aber eine Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die den Wohnungseigentümern diesen Einblick verschafft. Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht geleistet haben.

Diesen Anforderungen genügte die Abrechnung des Verwalters weder in der Gesamt- noch in der Einzelabrechnung nicht; der Beschluss der Wohnungseigentümer war zu Recht für ungültig erklärt worden.

---

<sup>41</sup> Ott, ZWE 2007, 508 (509).

<sup>42</sup> BGHZ 131, 228 (231); 142, 290 (296) = NZM 1999, 1101 = ZfIR 1999, 914 = ZWE 2000, 29; OLG Düsseldorf WuM 1991, 619; KG NJW-RR 1993, 1104; OLG Hamm ZWE 2001, 446 (448); OLG Saarbrücken NZM 2006, 228 (229); Merle, § 28 Rn. 70; Staudinger/Bub, § 28 WEG Rn. 323).

<sup>43</sup> OLG Saarbrücken NZM 2006, 228 (229).

## **V. Die Zwangsvollstreckung in Wohnungseigentum**

### **1. Zwangsverwaltung**

#### **a) Das laufende Hausgeld als Kosten der Zwangsverwaltung**

V ZB 43/09, Beschluss vom 15.10.2009<sup>44</sup>

Die Gläubigerin, eine Sparkasse, erwirkte wegen Rückständen des Schuldners auf ein durch eine Grundschuld gesichertes Darlehen im Juni 2008 die Anordnung der Zwangsverwaltung der Eigentumswohnung des Schuldners. Das auf die Wohnung des Schuldners entfallende Hausgeld wurde seit Beginn der Zwangsverwaltung nicht mehr bezahlt. Die Wohnungseigentümergeinschaft regte aus diesem Grund bei dem Vollstreckungsgericht an, der Gläubigerin aufzugeben, an den Zwangsverwalter einen Vorschuss zu zahlen. Das Amtsgericht hat dem Antrag stattgegeben und der Gläubigerin zur Vermeidung der Aufhebung des Verfahrens Frist zur Zahlung gesetzt. Diese Entscheidung hat das Landgericht<sup>45</sup> aufgehoben. Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Amtsgerichts wiederhergestellt.

Das Landgericht meinte, im Hinblick auf die Änderung von §§ 10 Abs. 1 Nr. 2, § 156 Abs. 1 ZVG durch das Wohnungseigentumsänderungsgesetz könne das laufende Hausgeld nicht mehr zu den laufenden Ausgaben der Verwaltung im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG gerechnet werden.

Für die Zeit bis zum 30. Juni 2007 war allgemein anerkannt, dass bei der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum das laufende Hausgeld eine Ausgabe der Verwaltung im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG bildet und damit unabhängig von der Erzielung von Einkünften aus der Verwaltung von dem Zwangsverwalter zu bezahlen ist. Dass der betreibende Gläubiger die hierzu notwendigen Beträge als Vorschuss bereitzustellen hatte, sofern der Zwangsverwalter aus den Erträgen der Verwaltung die Hausgeldver-

---

<sup>44</sup> ZfIR 2010, 37 m. Anm. Becker ZfIR 2010 77; dazu Schmidbauer ZfIR 2010, 1 ff.

<sup>45</sup> LG Leipzig ZfIR 2009, 334.

bindlichkeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht oder nicht vollständig zu erfüllen vermochte, unterlag keinem Zweifel.<sup>46</sup>

Durch das Gesetz vom 26. März 2007 haben die Hausgeldforderungen eine Aufwertung erfahren. Sie sind seit dem 1. Juli 2007 - in begrenztem Umfang - durch die Einordnung in die Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG privilegiert. Für die Zwangsverwaltung wurde in § 156 Abs. 1 Satz 2, 3 ZVG die Regelung getroffen, dass das Hausgeld im Verteilungsverfahren den öffentlichen Lasten gleichgestellt ist. Ob angesichts dessen an der bisherigen Behandlung der Hausgeldzahlungen festgehalten werden kann, wurde in Rechtsprechung und Schrifttum unterschiedlich beantwortet.

Die im Schrifttum wohl herrschende Meinung verneint die Frage.<sup>47</sup> Dieser Auffassung haben sich Teile der erstinstanzlichen Rechtsprechung angeschlossen.<sup>48</sup> Zur Begründung wird angeführt, dass das Hausgeld nach der Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes im Hinblick auf die Systematik des Gesetzes erst bei der Verteilung der durch die Zwangsverwaltung erzielten Überschüsse, dort allerdings bevorzugt nach Maßgabe von § 156 Abs. 1 ZVG, zu berücksichtigen sei. Infolgedessen scheidet - von dem Gesetzgeber möglicherweise nicht beabsichtigt - eine Heranziehung des betreibenden Gläubigers zu Vorschusszahlungen aus, da eine solche nur für die in § 155 Abs. 1 ZVG genannten Aufwendungen in Betracht komme.

Andere Teile der Rechtsprechung<sup>49</sup> und des Schrifttums<sup>50</sup> meinen demgegenüber, das Hausgeld sei weiterhin den Verwaltungsausgaben zuzuordnen, weil der Gesetzgeber

---

<sup>46</sup> BGH NJW-RR 2008, 679 = NZM 2008, 209 (210) = ZMR 2008, 471 = ZWE 2008, 247; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 155 Rn. 5; Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Rn. 403, 407.

<sup>47</sup> Engels in Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 156 Rn. 10; Hock/Mayer/Hilbert/Deimann, Immobiliervollstreckung, 4. Aufl., Rn. 1833d; Stöber, aaO, § 152 Rn. 18.7; ders., ZVG-Handbuch, 8. Aufl., Rn. 637a; Bergsdorf, ZfIR 2008, 343 f.; Böhringer/Hintzen, Rpfleger 2007, 353 (360); Drasdo, ZInsO 2009, 862 (865); Haut/Schmidberger, IGZInfo 2008, 7 (15); Keller, ZfIR 2009, 385 (386); Mayer, RpfStud. 2006, 71 (72); Sievers, IGZInfo 2007, 81 (85 f.); Schmidberger, ZfIR 2007, 746 (750); Schneider, NZM 2008, 919 f.; ders., ZfIR 2008, 161 (169).

<sup>48</sup> AG Duisburg, NZM 2008, 937; AG Schöneberg, ZMR 2009, 157 (158).

<sup>49</sup> LG Frankenthal, Rpfleger 2008, 519 f.; LG Köln, NJW 2009, 599, 600; LG Düsseldorf ZMR 2009, 713; AG Leipzig, Beschl. v. 21. April 2008, 470 L 147/08, juris.

<sup>50</sup> Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 165 (174); Sauren, ZWE 2009, 214 (215); Schädlich, ZfIR 2009, 265 (268) ff.; Stapper/Schädlich, ZfIR 2009, 335 f.; Schmidberger, ZWE 2009, 336, (340); Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rn. 176; Kümmel in Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., ZVG Rn. 84; Abra-

die Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsversteigerung habe verbessern, nicht aber diejenige in der Zwangsverwaltung habe verschlechtern wollen. Zumindest soweit das auf den Schuldner entfallende Hausgeld durch die Einnahmen der Zwangsverwaltung nicht gedeckt werden könne, sei der Gläubiger weiterhin zu Vorschusszahlungen verpflichtet.<sup>51</sup> Vereinzelt wird schließlich vorgeschlagen, jedenfalls diejenigen Teile des Hausgelds unter die Verwaltungsausgaben zu fassen, deren Bezahlung der Abwendung einer drohenden oder bereits eingetretenen Versorgungssperre dient.<sup>52</sup>

Nach dem Beschluss vom 15.10.2009 ist eine Änderung der Qualifikation nicht erfolgt. Nach dem gesetzlichen Leitbild, das in § 152 Abs. 1 und § 155 ZVG seinen Ausdruck findet, hat die Zwangsverwaltung das Ziel, die Ansprüche der Gläubiger wegen laufender Verbindlichkeiten des Schuldners aus den Erträgen eines Grundstücks zu befriedigen und die Zwangsversteigerung zu vermeiden.<sup>53</sup> Voraussetzung hierfür ist es, dass das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten wird und im Eigentum des Schuldners verbleibt. Das unterscheidet die Zwangsverwaltung von der auf Verwertung und anschließende Verteilung des Versteigerungserlöses gerichteten Zwangsversteigerung. Hieran muss sich die Beurteilung ausrichten, welche Ausgaben zur ordnungsgemäßen Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich und als solche gemäß § 155 Abs. 1 ZVG oder § 156 Abs. 1 ZVG vor den sonstigen Ansprüchen zu berichtigen sind. Dazu ist es notwendig, im Einzelfall zu bestimmen, ob eine Ausgabe in den durch § 152 Abs. 1 ZVG festgelegten Pflichtenkreis des Zwangsverwalters fällt.

Ob einer Forderung in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ff. ZVG ein besonderer Rang zuerkannt wird, ist für die Beantwortung der Frage ohne Bedeutung, ob der Zwangsverwalter gemäß

---

menko, Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis, § 8 Rn. 30; Sauren in Röll/Sauren, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl., Rn. B 700, 701; wohl auch Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 2. Aufl. § 16 Rn. 227.

<sup>51</sup> Elzer in Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 15 Rn. 44; ders., ZAP 2007, 1025 (1031); Müller, ZMR 2007, 747 (751).

<sup>52</sup> Wedekind, ZfIR 2008, 600 (604 f.); krit. Schneider, NZM 2008, 919 (920).

<sup>53</sup> Denkschrift zum Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Erster Abschnitt, Erläuterung zu § 155 ZVG; Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 155 Rn. 1; Haarmeier/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Einleitung Rn. 1; Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. Aufl., § 36 I; Mayer, Rpfleger 2000, 260 (262).

§ 152 Abs. 1 ZVG die Forderung als zur Verwaltung notwendig zu erfüllen hat und ob die Kosten der Erfüllung Ausgaben der Verwaltung im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG bedeuten. § 10 ZVG betrifft, auch wenn die Vorschrift für die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung gilt, in erster Linie die Erlösverteilung in der Zwangsversteigerung. Für diese ist von wesentlicher Bedeutung, ob bestimmte Forderungen vor anderen zu befriedigen sind und ob sich ein Vorrang auf Forderungen erstreckt, die während der Dauer des Verfahrens fällig werden oder entstehen. Für die Zwangsverwaltung hat die Vorschrift nur insoweit Bedeutung, als nach Erfüllung der dem Zwangsverwalter obliegenden Pflichten ein verbleibender Restbetrag gemäß § 155 Abs. 2 ZVG auf die weiteren Gläubiger zu verteilen ist.

Die Zwangsverwaltung hat anders als die Zwangsversteigerung den Zweck, die Erhaltung eines Grundstücks sicher zu stellen und dem Gläubiger den Zugriff auf die laufenden Einnahmen aus der Bewirtschaftung des verwalteten Grundstücks zu eröffnen. Soweit der Gläubiger die mit der Bewirtschaftung verbundenen Kosten nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erwirtschaftet, hat er diese dem Zwangsverwalter durch entsprechende Vorschüsse bereit zu stellen. Dem kann er sich nicht entziehen, ohne die Aufhebung des Verfahrens gemäß § 161 Abs. 3 ZVG zu riskieren. Der Gläubiger, der den Nutzen aus dem Wohnungseigentum zieht oder ziehen will, muss für die mit der Nutzungsbefugnis verbundenen Lasten aufkommen. Das gilt unabhängig davon, ob der Forderung, auf die die Zahlung des Gläubigers erfolgt, ein Vorrecht nach § 10 Abs. 1 ZVG zukommt.

Dass den Forderungen auf laufenden und rückständigen Litlohn bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vom 26. März 2007 der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG a.F. bestimmte Vorrang zukam, ist niemals als Hindernis begriffen worden, aufgrund dessen die mit der Erfüllung laufender Litlohnansprüche in der Zwangsverwaltung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke verbundenen Kosten nicht als Verwaltungsausgaben anzusehen gewesen wären.<sup>54</sup> Grund hierfür war, dass die Tätigkeit der land- und forstwirt-

---

<sup>54</sup> Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 155 Rn. 8, 22; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, § 155 Rn. 18; Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 155 Rn. 4.2, 6.4; Jaeckel/Güthe, § 155 Rn. 4; Eickmann, § 41 II 2a.

schaftlich Beschäftigten dazu bestimmt war, Erträge aus dem Zwangsverwaltungsobjekt zu erzielen und ohne diese Tätigkeit ein Ertrag nicht erzielt werden konnte.

Der Sache nach verhält es sich bei der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum mit dem laufenden Hausgeld nicht anders. Mit dem Wohnungseigentum sind notwendig Aufwendungen für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Gebäudes und Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Sondereigentums verbunden. Von den mit der Erhaltung und Bewirtschaftung eines Grundstücks verbundenen Kosten unterscheidet sich das Hausgeld im Wesentlichen nur dadurch, dass es nicht dazu dient, von der Eigentümergemeinschaft auf vertraglicher Grundlage den Wohnungseigentümern geschuldete, zur Bewirtschaftung der einzelnen Wohnungen erforderliche Leistungen zu bezahlen, sondern dazu, die Eigentümergemeinschaft als Leistungsmittlerin in den Stand zu setzen, diese Forderungen zu erfüllen. Im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern hat die Wohnungseigentümergemeinschaft für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen und den Bestand der zur Nutzung der Wohnungen notwendigen Versorgungsverträge zu gewährleisten, soweit diese Verträge im Hinblick auf die technische Ausgestaltung des Gebäudes nur gemeinschaftlich abgeschlossen werden können. Das kann die Wohnungseigentümergemeinschaft nur so lange, wie die Wohnungseigentümer das hierzu notwendige Hausgeld bezahlen.

Auch wenn die hiermit verbundenen Kosten bei der Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen, ändert dies in der Sache nichts daran, dass es sich bei dem Hausgeld um den Aufwand handelt, den jeder Wohnungseigentümer zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks und des gemeinschaftlichen Gebäudes sowie zur Bewirtschaftung seines Sondereigentums, insbesondere in Gestalt der Kosten für Wasser und Wärme, zu tragen hat. Ohne Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergemeinschaft und die aus dieser folgenden Verpflichtung zur Zahlung des Hausgelds ist Wohnungseigentum grundsätzlich nicht möglich. Im Sinne von §§ 10 Abs. 1 Nr. 1, 152 Abs. 1 Halbs. 1, 155 Abs. 1 ZVG bedeuten die zur Bezahlung des Hausgelds laufend aufzubringenden Beträge Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Wohnungseigentums des Schuldners untrennbar verbunden sind. Ein inhaltlicher Grund, das Hausgeld anders als die Kosten zu qualifizieren, ohne die die Bewirtschaftung eines im Alleinei-

gentum des Schuldners stehenden Grundstücks nicht möglich ist, ist nicht ersichtlich. Soweit der Zwangsverwalter das laufende Hausgeld nicht bezahlt, gefährdet er zudem den Bestand des Eigentums des Schuldners, indem er der Eigentümergemeinschaft Anlass gibt, die Rückstände zu titulieren und die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums zu betreiben oder dem Schuldner das Eigentum nach § 18 WEG zu entziehen.

Eine Änderung der Qualifikation der Ansprüche der Gemeinschaft auf Bezahlung des Hausgelds in der Zwangsverwaltung ist durch die Ergänzung von § 156 Abs. 1 ZVG durch das Gesetz vom 26. März 2007 nicht erfolgt. § 156 Abs. 1 Satz 2, 3 ZVG wäre nur dann etwas Anderes zu entnehmen, wenn festgestellt werden könnte, dass die Ergänzung von § 156 Abs. 1 ZVG durch das Gesetz vom 26. März 2007 auf einer fundierten Analyse der Rechtslage beruhte.<sup>55</sup> Daran fehlt es.

Die Ergänzung von § 156 Abs.1 ZVG wurde als "Folgeänderung zur Neufassung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG" gesehen. Sie hatte zum Ziel, die Wohnungseigentümergeinschaft davor zu bewahren, durch die in der Zwangsversteigerung aus der Zuerkennung des Rangs von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG folgende Aufwertung der Hausgeldforderungen im Falle der Zwangsverwaltung schlechter als bisher gestellt zu werden.<sup>56</sup> Dabei ist ebenso übersehen worden, dass es allein für das Zwangsversteigerungsverfahren wesentlich war, das in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bestimmte Vorrecht auf die laufenden Forderungen der Eigentümergemeinschaft zu erstrecken, wie der Umstand übersehen worden ist, dass § 10 Abs. 1 Nr. 2 ff. ZVG nicht entnommen werden kann, ob Aufwand zur Erfüllung einer Forderung eine Ausgabe der Verwaltung im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG bedeutet.

Eine andere Sichtweise läuft dem von dem Gesetzgeber mit der Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes verfolgten Anliegen zuwider, den Ausfall der Wohnungseigentümergeinschaft mit ihren Hausgeldansprüchen zu verhindern, zu dem es im Zwangsversteigerungsverfahren früher häufig gekommen ist. Dass die in der

---

<sup>55</sup> Vgl. BGH WM 2009, 1852 (1854).

<sup>56</sup> BT-Drucks. 16/887 S. 47.



Begründung des Entwurfs zum Ausdruck kommenden Erwägungen unzureichend sind, zeigt im Übrigen der Blick darauf, dass eine Änderung der Zwangsverwalterverordnung im Zusammenhang mit dem Gesetz vom 26. März 2007 durch das Bundesjustizministerium bisher unterblieben ist. Wäre § 156 Abs. 1 Satz 2, 3 ZVG zu entnehmen, dass Zahlungen des Zwangsverwalters auf das laufende Hausgeld nicht mehr als Verwaltungsausgaben zu qualifizieren seien, bestünde in den seit dem 1. Juli 2007 anhängig gewordenen Verfahren auf Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum ein Widerspruch zwischen § 156 Abs. 1 ZVG einerseits und § 11 Abs. 1 ZwVwV andererseits.

**b) Zwangsverwaltung wegen Forderungen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft?**

V ZB 19/09, Beschluss vom 23.9.2009<sup>57</sup>

Die Schuldner haben vom Bauträger einer Eigentumswohnung gekauft. Zur Sicherung ihres Anspruchs auf den Erwerb des Wohnungseigentums wurde eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen. Die Wohnung wurde von den Schuldnern bezogen. Der Bauträger zahlte das laufende Hausgeld fortan nicht mehr, die Schuldner ebenso wenig. Die Wohnungseigentümergeinschaft erwirkte gegen die Schuldner einen Vollstreckungsbescheid wegen der Rückstände und beantragte die Anordnung der Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums.

Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die Beschwerde und die Rechtsbeschwerde der Gläubigerin blieben ohne Erfolg.

Im Falle des Erwerbs vom Bauträger wird der Käufer mit der Eintragung einer Vormerkung und der Überlassung des Besitzes Mitglied der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gemeinschaft entsteht mit der Eintragung einer Vormerkung und der Überlassung des Besitzes an den ersten Erwerber; die werdende Gemeinschaft setzt sich in der Wohnungseigentümergeinschaft fort, die mit der Eintragung des

---

<sup>57</sup> NJW-RR 2010, 16 = NZM 2009, 912 = ZfIR 2009, 829.

ersten Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch entsteht. In entsprechender Anwendung von § 16 Abs. 2 WEG schuldet der durch eine Vormerkung gesicherte Erwerber, dem der Besitz überlassen worden ist, von seinem Eintritt in die werdende Wohnungseigentümergeinschaft an der Gemeinschaft das Wohngeld<sup>58</sup>.

Die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums aus einem Titel gegen den Erwerber kann jedoch nicht angeordnet werden, solange der Erwerber nicht als Eigentümer eingetragen ist, §§ 17, 146 ZVG. § 147 ZVG lässt die Anordnung der Zwangsverwaltung zwar auch gegen einen nicht in das Grundbuch eingetragenen Eigenbesitzer eines Grundstücks zu. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Vollsteckung aus einem im Grundbuch eingetragenen Recht betrieben wird. Das ist deshalb gerechtfertigt, weil der Gläubiger eines solchen Rechts gegen jedermann und damit auch gegen den nicht eingetragenen Eigenbesitzer Befriedigung aus seinem Recht suchen kann. So verhält es sich mit Rückständen auf das Hausgeld nicht. Hausgeldrückstände sind als solche kein in das Grundbuch eintragungsfähiges Recht. Die Formalisierung der Zugriffstatbestände erlaubt die Anordnung der Zwangsverwaltung gegen den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zur Vollstreckung einer titulierten persönlichen Forderung; soll die Zwangsverwaltung zur Durchsetzung einer persönlichen Forderung gegen den nicht in das Grundbuch eingetragenen Eigenbesitzer angeordnet werden, können die Zugriffsvoraussetzungen vom Vollstreckungsgericht nicht vollständig geprüft werden. Anders verhält es sich nur, wenn diese in formalisierter Form, nämlich in Gestalt des Titels, des Nachweises der Zustellung und der Eintragung des Rechts, aus dem die Vollstreckung betrieben werden soll, geprüft werden können. Daran fehlt es, solange die Rechtsstellung des Erwerbers nur darin besteht, dass sein Erwerbsanspruch durch eine Vormerkung gesichert und ihm der Besitz überlassen ist.

---

<sup>58</sup> BGHZ 177, 53 ff. = ZWE 2008, 805 ff.

## **2. Zwangsversteigerung**

### **Der Nachweis des Einheitswerts**

V ZB 13/08, Beschluss vom 17.4.2008<sup>59</sup>; V ZB 14/08, Beschluss vom 17.4.2008<sup>60</sup>, V ZB 157/08, Beschluss vom 2.4.2008<sup>61</sup>; V ZB 142/08, Beschluss vom 7.5.2009<sup>62</sup>; V ZB 178/08, Beschluss vom 14. 5.2009<sup>63</sup>; V ZB 48/09, Beschluss vom 10. Juli 2009<sup>64</sup>, Beschluss vom 16.7.2009, V ZR 57/09<sup>65</sup>; V ZR 137/09, Beschluss vom 22.10.2009<sup>66</sup>

Versteigerungsanträge im Rang von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG lagen den Beschlüssen vom 17. April 2008 zugrunde: Die Zwangsversteigerung wegen einer Hausgeldforderung in Rangklasse § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG setzt nach § 10 Abs. 3 ZVG voraus, dass die Forderung 3 % des Einheitswertes des Wohnungseigentums übersteigt. Der Einheitswert des Wohnungseigentums des Schuldners ist dem Verwalter und den übrigen Miteigentümern jedoch in der Regel nicht bekannt; erst recht verfügt die Eigentümergemeinschaft nicht über den Festsetzungsbescheid. Das Finanzamt erteilte im Hinblick auf das Steuergeheimnis keine Auskunft.

Da der behauptete Einheitswert jedoch nach § 16 Abs. 2 ZVG in öffentlich beurkundeter oder öffentlich beglaubigter Form nachzuweisen ist, drohte das Verfahren leer zu laufen. Insoweit ist das Gesetz vom 16. März 2007 misslungen. Im Anschluss an Schneider<sup>67</sup> hatten die Beschlüsse vom 17. April 2008 einen Ausweg aufgezeigt: Die Zwangsversteigerung kann von der Eigentümergemeinschaft in Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG beantragt und dementsprechend angeordnet werden. Im Rahmen des Kostenberechnungsverfahrens konnte das Gericht die Finanzbehörde sodann um Mitteilung des Einheitswertes zu ersuchen - gemäß § 54 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 2 GKG

---

<sup>59</sup> NZM 2008, 450 ff = WE 2008, 51 ff; zusammengefasst wiedergegeben ZWE 2008, 397 mit Praxishinweis Hörmann; zu dieser Entscheidung ferner Heinemann MietRB 2008, 207; Hintzen Rpfleger 2008, 377 ff.

<sup>60</sup> Bisher nur in juris veröffentlicht.

<sup>61</sup> ZfIR 2009, 477. m. Anm. Schneider.

<sup>62</sup> ZMR 2009, 775 f. = ZfIR 2009, 475 m. Anm. Schneider.

<sup>63</sup> Grundeigentum 2009, 985.

<sup>64</sup> ZMR 2009, 936.

<sup>65</sup> NZM 2009, 707 (Auszug).

<sup>66</sup> Bisher nur bei juris veröffentlicht.

<sup>67</sup> Schneider ZfIR 2008, 161 (163).

ist das Finanzamt in diesem Verfahren auskunftspflichtig. Dadurch wurde der Einheitswert gerichtsbekannt und brauchte nicht mehr von dem Gläubiger nachgewiesen zu werden. Sobald das Finanzamt dem Vollstreckungsgericht Auskunft erteilt hat, tritt die Wohnungseigentümergeinschaft dem von ihr mit dem Rang von § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG eingeleiteten Verfahren mit ihrer Forderung in der Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bei.

Dem ist ein Teil der Instanzgerichte nicht gefolgt. Das hat zu den weiteren Entscheidungen des Bundesgerichtshofs geführt. Die Entscheidungen brauchen nicht mehr nachgezeichnet zu werden, weil sich das zugrunde liegende Problem erledigt hat.

Der Gesetzgeber hat durch Art. VIII des Gesetzes zur Reform des Kontenpfändungsschutzes vom 7. Juli 2009<sup>68</sup> § 10 Abs. 3 ZVG um die Worte ergänzt "liegt ein vollstreckbarer Titel vor, so steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die in Abs. 1 Nr. 2 genannten Gläubiger nicht entgegen". Insoweit ist das Gesetz vom 7. Juli 2009 am 11. Juli 2009 in Kraft getreten. Seither kann die Wohnungseigentümergeinschaft, soweit sie wegen rückständigen Hausgelds aus dem laufenden und den beiden vorangegangenen Jahren die Zwangsvollstreckung in das Eigentum eines ihrer Mitglieder betreiben will, dem Finanzamt den erstrittenen Titel vorlegen. Das Finanzamt müsste ihr nach der mit der Ergänzung von § 10 Abs. 3 ZVG verfolgten Absicht des Gesetzgebers den letzten Bescheid bekannt geben, durch den der Einheitswert des Wohnungseigentums festgesetzt worden ist, in das die Vollstreckung betrieben werden soll.<sup>69</sup> Damit ist das Vollstreckungshindernis behoben; das Problem, zu dem die genannten Entscheidungen ergangen sind, besteht nicht mehr. Im Rahmen der vorliegenden Darstellung brauchen sie nicht weiter dargestellt zu werden.

---

<sup>68</sup> BGBl. I S.1707.

<sup>69</sup> Zweifelnd Drasdo ZMR 2009 742 (744 f).