

# **TERRAG Treuhand GmbH.**

**Wir sind für Sie da.**

## **Zwangsversteigerung**

Die Zwangsversteigerung ist die wichtigste Art der Immobilienzwangsvollstreckung. Durch die Grundstücks- bzw. Immobilienveräußerung soll der Gläubiger aus dem Erlös befriedigt werden. Zuständig ist das Amtsgericht als Versteigerungsgericht. Auf Antrag des beitreibenden Gläubigers wird die Zwangsversteigerung durch Beschluss angeordnet. Durch diesen Beschluss wird das Grundstück beschlagnahmt. Im Folgenden wird der Versteigerungstermin bestimmt, und die Beteiligten werden aufgefordert, ihre Rechte anzumelden.

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 13.9.2013, V ZR 209/12: Das in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG enthaltene Vorrecht begründet kein dingliches Recht der Wohnungseigentümergeinschaft.

BGH, Beschluss v. 20.7.2011, V ZB 300/10: Der Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek, "soweit die zugrunde liegende Forderung nicht dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfällt", ist zulässig.

OLG Dresden, Beschluss v. 22.11.2010, 17 W 1165/10: Auch zur Sicherung titulierter Hausgeldforderungen, die derzeit das Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genießen (würden), ist auf Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft eine unbedingte und nicht lediglich eine aufschiebend auf den Wegfall des Vorrechts bedingte Zwangshypothek am Wohnungseigentum des Schuldners einzutragen.

BGH, Beschluss v. 16.7.2009, V ZR 57/09: Der Hausgeldschuldner ist nicht verpflichtet, der Gemeinschaft seinen Einheitswertbescheid zur Verfügung zu stellen. Einen allgemeinen Grundsatz, der den Schuldner verpflichtet, dem Gläubiger die Zwangsvollstreckung in sein Eigentum zu erleichtern, gibt es nicht. Er folgt auch nicht aus Treu und Glauben.

BGH, Beschluss v. 17.4.2008, V ZB 13/08: Die Tatsache, dass die titulierten Hausgeldrückstände einen Betrag in Höhe von 3 % des Einheitswerts übersteigen, sind bei einer Vollstreckung aus der Rangklasse 2 mit Antragstellung nachzuweisen.

# TERRAG Treuhand GmbH.

## Wir sind für Sie da.

### Die häufigsten Fallen

#### 1. Bei Zahlungsverzug keine Eigentumsentziehung

Befindet sich ein Wohnungseigentümer mit seinen Hausgeldzahlungen in Höhe von mehr als 3 % des Einheitswerts seines Wohnungseigentums in Verzug, sollte stets das Zwangsversteigerungsverfahren einer Entziehung des Wohnungseigentums vorgezogen werden, da das Zwangsversteigerungsverfahren wesentlich unkomplizierter und schneller ist.

#### 2. Zeitliche und betragsmäßige Begrenzung beachten

Soweit die Wohnungseigentümergeinschaft einem Zwangsversteigerungsverfahren beitrifft, sind die bevorrechtigten Forderungen auf die laufenden sowie die beiden vergangenen Kalenderjahre beschränkt. Der Höhe nach kann aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG ein Betrag von höchstens 5 % des gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswerts geltend gemacht werden.

#### 3. Überschießende Forderungen dennoch geltend machen

Zwar ist der Vorrang der Eigentümergemeinschaften gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern zeitlich und betragsmäßig begrenzt. Dennoch sollten die Begrenzung übersteigende Forderungen angemeldet werden, sodass sie in der Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG berücksichtigt werden können.

#### 4. Forderungen müssen fällig sein

Damit die Forderungen der Gemeinschaft gegen einen Miteigentümer im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden können, müssen diese fällig sein. Soweit also aus einer Jahresabrechnung etwa ein Nachzahlungsanspruch besteht, muss über die Jahresabrechnung und auch die entsprechende Einzelabrechnung beschlossen worden sein.