

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

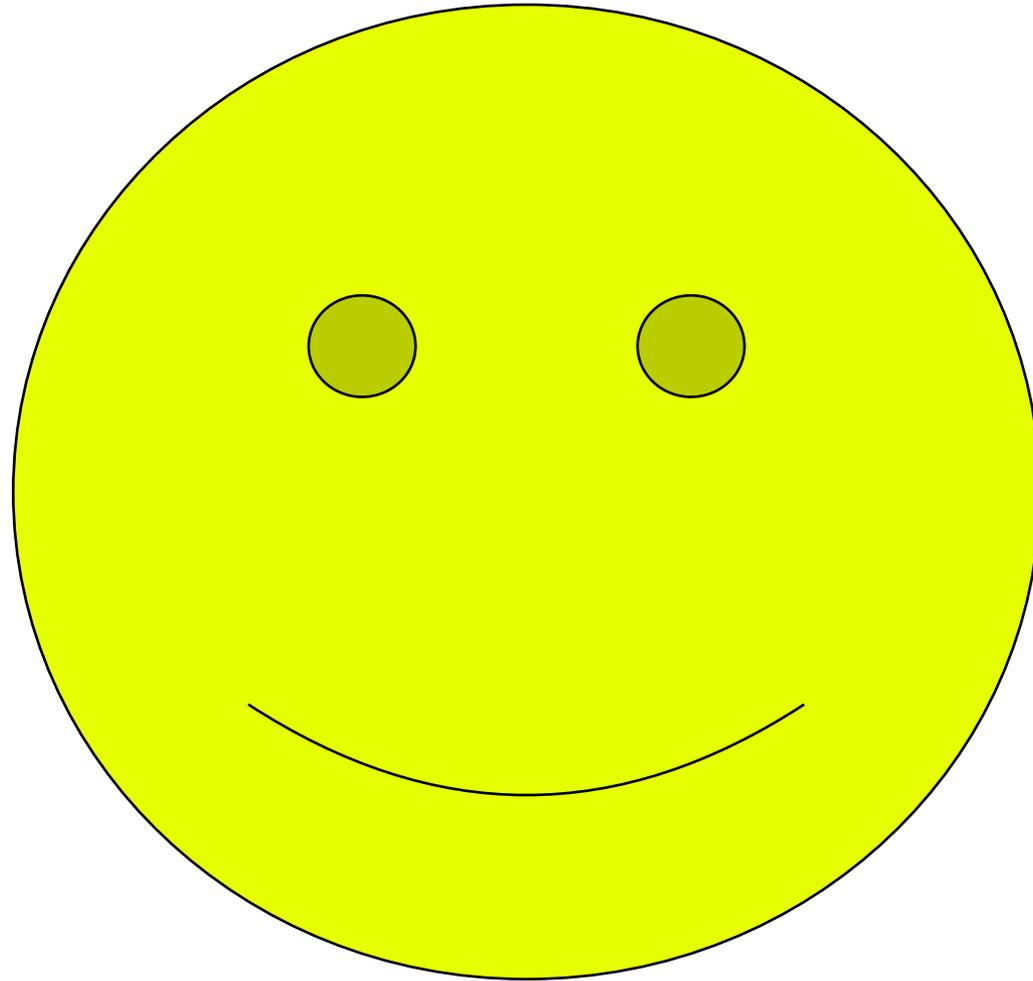
B. Anmeldung seitens des „Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft“

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???