



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZB 81/05

vom

24. November 2005

in der Zwangsverwaltungssache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 24. November 2005 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Zoll, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der Zivilkammer 84 des Landgerichts Berlin vom 31. März 2005 wird auf Kosten des Gläubigers zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 9.700 €.

Gründe:

I.

- 1 Der Schuldner ist Miteigentümer des Grundstücks F. straße 17 in B. . Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Der Miteigentumsanteil des Schuldners ist mit dem Sondereigentum an Räumen im Dachgeschoss des sogenannten Quergebäudes verbunden. Der Ausbau der Räume als Wohnung ist begonnen; die Arbeiten sind unterbrochen und nicht abgeschlossen. Das Wohnungseigentum ist belastet. Seine Zwangsversteigerung ist nach einer von dem Schuldner zu den Akten gegebenen Kreditauskunft beantragt.
- 2 Die Eigentümergemeinschaft hat gegen den Schuldner eine Forderung in Höhe von 10.703,23 € zuzüglich gestaffelter Zinsen. Die Forderung ist seit dem

29. September 2000 tituliert. Zur Vollstreckung beantragte der Beteiligte zu 1, der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, als Verfahrensstandschaffer der übrigen Miteigentümer am 2. April 2002 die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums des Schuldners. Das Amtsgericht hat dem Antrag stattgegeben und eine Verwalterin ernannt.

3 Zur Deckung der Kosten der Verwaltung verlangte und erhielt die Verwalterin von den Gläubigern in der Folgezeit Vorschüsse in Höhe von insgesamt 9.700 €. Diese verwandte sie im Wesentlichen dazu, seit Juni 2002 das auf die Wohnung des Schuldners entfallende Wohngeld von monatlich 296,55 € zu bezahlen.

4 Der Beschwerdeführer hat die Festsetzung der Vorschusszahlungen als Kosten der Zwangsvollstreckung gegen den Schuldner beantragt. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde hiergegen ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Beschwerdeführer den Festsetzungsantrag gegen den Schuldner weiter.

## II.

5 Das Landgericht meint, gem. § 788 Abs. 1 ZPO habe der Schuldner nur die notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung zu tragen. Allein diese seien gem. §§ 788 Abs. 2, 103 Abs. 2 ZPO der Festsetzung zugänglich. Daran fehle es bei den Vorschusszahlungen der Gläubiger. Den Gläubigern sei bei Antragstellung bekannt gewesen, dass die Fertigstellung der Wohnung des Schuldners ausstehe und Erträge aus deren Vermietung oder die Zahlung einer Nutzungsentschädigung durch den Schuldner, der die eidesstattliche Versicherung

abgegeben habe, nicht zu erwarten seien. Soweit die Verwalterin durch die Vorschusszahlungen zur Zahlung des Wohngelds in den Stand gesetzt worden sei, sei nicht ersichtlich, dass die Zahlungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohnungseigentums notwendig gewesen seien.

### III.

6 Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

7 1. Der Festsetzung gem. §§ 788 Abs. 2, 103 Abs. 1 ZPO sind nur solche Kosten zugänglich, die von dem Gläubiger mit dem Ziel der Befriedigung der titulierten Forderung aufgewendet worden sind. Daran fehlt es, soweit eine Eigentümergeinschaft mit ihren Vorschusszahlungen das Ziel verfolgt, für die laufenden, nicht titulierten Wohngeldforderungen bei der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums die Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG zu erreichen (Senatsbeschl. v. 14. April 2005, V ZB 5/05, WuM 2005, 416, 417). So verhält es sich, soweit die Verwalterin aus den Vorschüssen der Gläubiger das auf die Wohnung des Schuldners entfallende Wohngeld bezahlt hat. Das greift die Rechtsbeschwerde nicht an.

8 2. Die Vorschusszahlungen bedeuten auch insoweit keine notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung, als die Zahlungen von der Verwalterin zur Bestreitung anderer Kosten verwendet worden sind, die mit der Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums des Schuldners verbunden sind. Die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums des Schuldners war auf der Grundlage der Kenntnis der Gläubiger nicht geeignet, zur Befriedigung der titulierten Forderung zu führen. Nach ihrem Eingangsbericht ist die Verwalterin von den

Gläubigern davon unterrichtet worden, dass der Ausbau der Wohnung des Schuldners nicht abgeschlossen sei und diese leer stehe. Die Gläubiger konnten daher nicht damit rechnen, dass durch die Zwangsverwaltung die Vollstreckungsforderung getilgt würde. Damit aber kommt die Festsetzung der mit der Vollstreckungsmaßnahme weiter verbundenen Kosten gegen den Schuldner nicht in Betracht (Senat, Beschl. v. 14. April 2005, V ZB 5/05, aaO).

- 9            Daran ändert sich nicht dadurch etwas, dass der Schuldner gegenüber der Zwangsverwalterin behauptet hat, die Räume würden von der "d. GmbH" als Lager genutzt. Er habe sie an die GmbH, deren Geschäftsführer er sei, als Geschäftsräume vermietet. Im Hinblick auf die fehlende Fertigstellung der Räume und deren Mängel zahle die GmbH jedoch keine Miete. Eine Forderung aus dem behaupteten Mietvertrag hat die Verwalterin gegen die GmbH bisher nicht gerichtlich geltend gemacht. Aufgrund des Zustands der Räume und dem bisher von dem Schuldner gezeigten Verhalten konnte und kann mit einer Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis gegen die GmbH auch nicht gerechnet werden. Ob der Schuldner die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, was die Rechtsbeschwerde verneint, ist insoweit ohne Bedeutung.

III.

10 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Klein

Zoll

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

AG Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 04.01.2005 - 30 L 1144/02 -

LG Berlin, Entscheidung vom 31.03.2005 - 84 T 87/05 -