



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 99/07

vom

24. Januar 2008

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 149 Abs. 2

Einem Schuldner, dem gemäß § 149 Abs. 1 ZVG eine Eigentumswohnung belassen wurde, kann von dem Vollstreckungsgericht nicht deshalb nach § 149 Abs. 2 ZVG die Räumung aufgegeben werden, weil der Schuldner das auf sein Wohnungseigentum entfallende laufende Wohngeld nicht bezahlt.

BGH, Beschl. v. 24. Januar 2008 - V ZB 99/07 - LG Wiesbaden
AG Idstein

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 24. Januar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 1. August 2007 wird zurückgewiesen.

Der Wert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 2.360,20 €.

Gründe:

I.

- 1 Das Grundstück L. Straße 53 in I. ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. 2004 erwarb der Schuldner das im Eingang bezeichnete Wohnungseigentum und bezog die mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbundene Wohnung. Wohngeld bezahlte er nicht. Die Gläubigerin, die Eigentümergemeinschaft, erwirkte wegen der Wohngeldrückstände im Juli 2004 und April 2005 Vollstreckungsbescheide gegen den Schuldner über 861,20 € bzw. 1.850 € zuzüglich Zinsen und Kosten. Auf Antrag der Gläubigerin ordnete das Amtsgericht am 30. September 2005 die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums des Schuldners an und bestellte den Beteiligten zu 3 zum Zwangsverwalter. Dieser beließ die Wohnung dem Schuldner. Wohngeld zahlt der Schuldner weiterhin nicht.
- 2 Die Gläubigerin hat beantragt, dem Schuldner gemäß § 149 Abs. 2 ZVG aufzugeben, die Wohnung zu räumen und an den Beteiligten zu 3 herauszuge-

ben. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Gläubigerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt sie ihren Antrag weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht verneint eine Verpflichtung des Schuldners zur Herausgabe der Wohnung. Es meint, dass der Schuldner das laufende Wohngeld nicht entrichte, führe weder zu einer Gefährdung des Grundstücks oder des Gebäudes noch der Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums im Sinne von § 149 Abs. 2 ZVG.

III.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung stand. Dass ein Wohnungseigentümer eine zwangsverwaltete Eigentumswohnung weiterhin nutzt, ohne Wohngeld zu bezahlen, bedeutet keine Gefährdung des Wohnungseigentums oder der Zwangsverwaltung, wegen derer das Vollstreckungsgericht dem Schuldner die Räumung der Wohnung aufgeben kann.

5 Durch die Anordnung der Zwangsverwaltung eines Grundstücks wird dem Schuldner dessen Verwaltung und Benutzung entzogen, § 148 Abs. 2 ZVG. Wohnungseigentum steht einem Grundstück dabei gleich, § 864 Abs. 2 ZPO. Die Verwaltung des Wohnungseigentums im Sinne des Zwangsversteigerungsgesetzes wird durch die Anordnung der Zwangsverwaltung dem Zwangsverwalter übertragen, § 152 Abs. 1 ZVG. Grundsätzlich hat der Verwalter die Wohnung in Besitz zu nehmen.

6 Hiervon macht § 149 Abs. 1 ZVG eine Ausnahme. Der Verwalter hat den Besitz an den von dem Schuldner als Wohnung genutzten Räumen diesem zu belassen, soweit der Besitz für den Schuldner und dessen Angehörige unent-

behrlich ist. Sinn der Regelung ist es, die Obdachlosigkeit des Schuldners und seiner Familienangehörigen durch die Anordnung der Zwangsverwaltung zu verhindern (vgl. Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 18. Aufl., § 149 Rdn. 1 Anm. 1.1). Das Vollstreckungsgericht kann dem Schuldner jedoch die Räumung aufgeben, wenn er durch sein Verhalten das Grundstück oder die Zwangsverwaltung gefährdet, § 149 Abs. 2 ZVG. So verhält es sich nicht, wenn der Schuldner die Forderungen der Eigentümergemeinschaft auf das laufende Wohngeld nicht erfüllt.

- 7 1. a) Die aus § 16 Abs. 2 WEG folgende Verpflichtung des Schuldners gegenüber der Eigentümergemeinschaft, das auf sein Wohnungseigentum entfallende Wohngeld zu bezahlen, wird von der Anordnung der Zwangsverwaltung grundsätzlich nicht berührt (vgl. Stöber, aaO, § 152 ZVG Anm. 19.3). Soweit der Schuldner seine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht erfüllt, hat der Zwangsverwalter die Zahlungen zu erbringen (Stöber, aaO, § 155 ZVG Rdn. 4 Anm. 4.2; Hintzen/Wolf, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Rdn. 13.19). Ist der Zwangsverwalter aus den Erträgen der Verwaltung hierzu nicht in der Lage, hat der Gläubiger, der die Anordnung der Zwangsverwaltung erwirkt hat, dem Zwangsverwalter die notwendigen Beträge als Vorschuss bereit zu stellen (Stöber, aaO, § 152 ZVG Rdn. 18 Anm. 18.1). So verhält es sich auch im vorliegenden Fall: Nach den Jahresberichten über die Verwaltung bezahlt der Beteiligte zu 3 seit Oktober 2005 aus Vorschüssen, die ihm die Gläubigerin zur Verfügung stellt, das auf die Wohnung des Schuldners entfallende Wohngeld. Damit ist für die Feststellung kein Raum, das Ausbleiben der von dem Schuldner zu erbringenden Zahlungen gefährde das von dem Beteiligten zu 3 verwaltete Wohnungseigentum.

- 8 Soweit in Rechtsprechung und Literatur ausgeführt wird, die beharrliche Nichtzahlung des Wohngelds durch den Schuldner gefährde den Bestand des Grundstücks oder Gebäudes, da die Eigentümergemeinschaft ohne das auf das Wohnungseigentum des Schuldners entfallende Wohngeld die Unterhaltung und Instandhaltung von Grundstück und Gebäude auf Dauer nicht möglich sei (so AG Heilbronn Rpfleger 2004, 236 f. mit zust. Anm. Schmidberger; LG Zwickau Rpfleger 2004, 646 [LS]; AG Schwäbisch Hall NZM 2006, 600; LG Dresden NZM 2006, 665; Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 149 Rdn. 7; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 149 Rdn. 5; a.M. Drasdo, NZM 2006, 765 f.), wird nicht berücksichtigt, dass die von dem Zwangsverwalter zu erbringenden Zahlungen dazu führen, eine Gefährdung des Wohnungseigentums des Schuldners und des Grundstücks zu vermeiden.
- 9 Dass die Eigentümergemeinschaft als Gläubigerin die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums erwirkt hat, ändert hieran nichts. Soweit es zur Zahlung von Vorschüssen an den Zwangsverwalter der Umlage auf die Wohnungseigentümer bedarf, ist dies Folge der Finanzausrüstung und -struktur der Gemeinschaft als betreibender Gläubigerin, für die der Schuldner grundsätzlich nicht verantwortlich ist.
- 10 b) Der zur Begründung der abweichenden Meinung teilweise herangezogene Vergleich zu § 543 BGB geht fehl. Die Miete ist Gegenleistung für die aufgrund eines Mietvertrags von dem Vermieter dem Mieter geschuldete Gewährung des Gebrauchs. Kommt der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung nicht nach, ist das Gegenleistungsverhältnis gestört. Die Störung berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Vertrags. Damit hat das Rechtsverhältnis zwischen dem Zwangsverwalter und dem Schuldner, dem seine Wohnung belassen wurde, nichts zu tun. Das von dem Schuldner der Eigentümergemeinschaft geschuldete Wohngeld bildet, auch wenn es von dem Zwangsverwalter

gezahlt wird, nicht die Gegenleistung oder einen Teil einer Gegenleistung für die Belassung des Besitzes.

11 c) Für eine andere Beurteilung besteht auch kein Grund. Kommt ein Wohnungseigentümer seiner Verpflichtung zur Zahlung des Wohngelds nicht nach, kann die Gemeinschaft unter den Voraussetzungen von § 18 WEG von dem zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Eigentümer die Veräußerung von dessen Wohnungseigentum verlangen und so dessen Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft herbeiführen (Senat, BGHZ 170, 369 ff.). Darüber hinaus ist die Forderung der Gemeinschaft auf Wohngeld in der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums - nunmehr - gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG grundsätzlich im Rang vor den Ansprüchen aus Grundpfandrechten zu befriedigen. Die Titulierung der Wohngeldforderung eröffnet gemäß § 10 Abs. 3 ZVG der Gemeinschaft das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Recht zur vorrangigen Befriedigung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.

12 2. Dass der Schuldner seiner Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Wohngelds nicht nachkommt, verteuert die Zwangsverwaltung für den betreibenden Gläubiger, gefährdet sie jedoch nicht.

13 Ziel der Zwangsverwaltung ist es grundsätzlich, dem Gläubiger die Erträge aus der Vermietung oder Verpachtung des zwangsverwalteten Grundstücks zukommen zu lassen. Ist eine Eigentumswohnung Gegenstand der Zwangsverwaltung, scheidet eine Vermietung aus, wenn die Wohnung gemäß § 149 Abs. 1 ZVG dem Schuldner zu belassen ist. Eine dennoch erwirkte Zwangsverwaltung ist unabhängig von der Frage, ob der Schuldner seiner Verpflichtung zur Zahlung von Wohngeld gegenüber der Eigentümergemeinschaft nachkommt, nicht geeignet, zur Befriedigung des Gläubigers zu führen (Senat, Beschl. v. 14. April 2005, V ZB 5/05, NJW 2005, 2460, 2462). Insoweit gibt es

nichts, das der Schuldner gefährden könnte. Die abweichende Auffassung der Rechtsbeschwerde hätte zur Folge, dass einem Schuldner, der nicht nur die titulierte Forderung, sondern auch das laufende auf die von ihm genutzte Wohnung entfallende Wohngeld nicht bezahlen kann, der von § 149 Abs. 1 ZVG beabsichtigte Schutz nicht zugute käme und sich die besonders bedrängte Situation des Schuldners zum Vorteil des Gläubigers auswirkte.

IV.

14 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Verpflichtung der Beteiligten zu 1, die Gerichtsgebühren zu tragen, ergibt sich aus dem Gesetz. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet bei Beschwerden in Zwangsverwaltungsverfahren grundsätzlich nicht statt, weil sich die Beteiligten des Verfahrens nicht im Sinne von Parteien gegenüber stehen (Senat, Beschl. v. 25. Januar 2007, V ZB 125/05, NJW 2007, 2993 f., zur Veröffentlichung in BGHZ 170, 378 ff. bestimmt; Beschl. v. 15. März 2007, V ZB 117/06, NJW-RR 2007, 1150; Beschl. v. 29. November 2007, V ZB 179/06, Rdn. 10, zur Veröffentlichung vorgesehen). Der Wert der Rechtsbeschwerde wird gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1, § 43 Abs. 1 GKG von dem Betrag der Forderungen bestimmt, wegen

derer die Gläubigerin die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums des Schuldners erwirkt hat.

Krüger

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Vorinstanzen:

AG Idstein, Entscheidung vom 05.06.2007 - 41 L 14/05 -

LG Wiesbaden, Entscheidung vom 01.08.2007 - 4 T 402/07 -