

Rechtaktuell

Klagt der Zwangsverwalter erst nach Aufhebung des Verfahrens...

... Mietrückstände gegenüber dem Mieter ein, ist er, wenn das Haus oder die Wohnung versteigert wurde und die Rückstände aus der Zeit vor Wirksamkeit des Zuschlags stammen, hierzu auch befugt.

Dieser Ansicht sind zumindest das OLG Koblenz und das OLG Düsseldorf. Anders als die Rheinländer sieht es das OLG Frankfurt. Es will die Prozeßführungsbefugnis bei einem erst nach der Aufhebung eingeleiteten Rechtsstreit davon abhängig machen, ob die gerichtliche Geltendmachung zu einem ordnungsgemäßen Verwaltungsabschluss zu rechnen sei. Einzelne namhafte Rechtspfleger sprechen sich ganz gegen eine so weit reichende Prozessführungsbefugnis aus.

Der BGH hat diese Rechtsfrage bisher nicht entschieden.

Zur Sicherheit sollte ein Zwangsverwalter daher nach Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens wegen Zuschlags die Ansprüche an den Gläubiger abtreten. Dieser kann sie dann im eigenen Namen geltend machen.

OLG Koblenz vom 21.10.2008, 11 U 362/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Wenn Mieter Zwangsverwaltungsobjekte kaufen

Nicht selten sind Mieter daran interessiert, das von ihnen bewohnte Heim käuflich zu erwerben. Wenn ihr Vermieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist und bereits die Zwangsverwaltung angeordnet wurde, ist dies für einige die Gunst der Stunde.

Allerdings wird immer wieder die Stellung des Zwangsverwalters verkannt, was den Abschluss der Kaufverträge und alle in diesem

Zusammenhang mit dem Zwangsverwaltungsschuldner getroffenen Abreden betrifft. Selbst Notare wissen manchmal nicht, so die Erfahrung, dass der Zwangsverwalter mit der Veräußerung des Objekts nichts zu tun hat, ihr weder zustimmen muss, noch zur Eigentumsverschaffung beitragen.

Erfeulicher Weise hat dies der BGH nun mit Urteil vom 17.12.2008 einmal klargestellt:

„Durch die Beschlagnahme des Grundstücks nach § 148 II ZVG findet kein Eigentumswechsel und kein Rechtsübergang auf den Zwangsverwalter statt, sondern dem Eigentümer wird lediglich die Verwaltung und die Benutzung des Grundstücks entzogen... Der Zwangsverwalter kann daher weder die Auflassung erklären noch die Grundbucheintragung einer Verfügung über das Grundstück beantragen oder bewilligen.“

Daher hat der Mieter auch nach Abschluss des Kaufvertrages solange die Miete an den Zwangsverwalter weiter zu bezahlen, bis er selbst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Erst dann erlischt der Anspruch auf Zahlung des Mietzinses durch Konfusion. Auch ein Zurückbehaltungsrecht besteht gegenüber dem Zwangsverwalter nicht. Denn der Eigentumsverschaffungsanspruch richtet sich allein gegen den veräußernden Zwangsverwaltungsschuldner.

BGH vom 17.12.2008, VIII ZR 13/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Nebenkostenabrechnung und Zwangsverwaltung

Nebenkostenabrechnungen sind ständig Streitgegenstand in der Rechtsprechung.

Das Amtsgericht Altona hat hierzu in Anlehnung an die bisherige Rechtsprechung entschieden, dass ein Mieter gegen den Zwangsverwalter nicht nur keinen Anspruch auf Rückzahlung

Rechtaktuell

der Mietkaution hat, wenn das Mietverhältnis vor der Anordnung der Zwangsverwaltung beendet worden ist. Denn in diesem Fall trete der Vermieter in keinem Fall in das Mietverhältnis ein. Auch ein Anspruch auf Abrechnung der Nebenkosten bestehe in diesem Fall nicht.

AG Altona vom 28.03.2008, 11 C 151/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Besondere Härte durch Zwangsverwaltung

§ 765 a ZPO schützt einen Schuldner vor Zwangsvollstreckungsmaßnahmen die eine besondere Härte für ihn darstellen. Oft wird bei der Immobilienvollstreckung durch Schuldner eines selbstgenutzten Grundstücks eine Suizidgefährdung ins Felde geführt. Wird durch einen Sachverständigen attestiert und bestätigt, dass die Gefahr der Selbsttötung gerade im Zusammenhang mit der konkreten Zwangsvollstreckungsmaßnahme besteht, wird die Vollstreckung eingestellt oder die Anordnung einer bestimmten Maßnahme aufgehoben.

Der BGH hatte am 20.11.2008 wieder über einen solchen Fall zu entscheiden. Die Zwangsverwaltung bedeutet aber an sich noch nicht den Verlust der Immobilie und zieht auch nicht deren Räumung nach sich, wenn die Räume vom Schuldner und dessen Familie gem. § 149 I ZVG zum Wohnen benötigt werden. Sie ist nur auf den Entzug der Verwaltungs- und Benutzungsrechte gerichtet. Der BGH fordert aber von den Gerichten, die über einen Vollstreckungsschutzantrag zu entscheiden haben, folgendes:

Es muss mit Sicherheit fest stehen und gewährleistet sein, dass dem psychisch labilen Schuldner die vorstehende Bedeutung der Zwangsverwaltung bekannt ist. Und es muss aufgeklärt werden, ob der Sachverständige dann immer noch in der Zwangsverwaltung an sich bereits eine Gefahr für Leib und Leben des Schuldners sieht.

Ferner weist der BGH darauf hin, dass eine Härte unter Umständen schon dann vorliegt, wenn die Vollstreckung für den Gläubiger sowieso aussichtslos ist. Wenn feststeht, dass Erträge in der Zwangsverwaltung nicht erwirtschaftet werden können, weil der Schuldner die Räume selbst benötigt und weder er noch Mitbewohner in der Lage sind, eine Nutzungsentschädigung für nicht benötigte, nicht selbstständig vermietbare Räume zu leisten, kommt eine sittenwidrige Härte auch ohne weitere schwerwiegende Gründe in Betracht.

Letzteres ist gar nicht so selten der Fall.

BGH Beschluss vom 20.11.2008; AZ: V ZB 31/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Luxus will bezahlt sein – Nutzungsentgelt für entbehrlichen Wohnraum in der Zwangsverwaltung

Wenn für Wohnhäuser oder Wohnungen die Zwangsverwaltung angeordnet wird, trifft man immer wieder auch einmal auf sehr großzügige weitläufige Objekte, ausgestattet mit allem Schnick und Schnack, die vom Eigentümer und Zwangsverwaltungsschuldner selbst bewohnt werden.

Das LG Berlin hatte im vergangenen Herbst darüber zu entscheiden, was der Zwangsverwalter als „unentbehrliche Räume“ nach § 149 I ZVG zu betrachten hat und inwieweit der Zwangsverwaltungsschuldner für die Nutzung von entbehrlichen Räumen Nutzungsentschädigung leisten muss.

Es ging um eine Wohnfläche von 118,90 m². Zur Zeit der Beschlagnahme hatten in der Wohnung mit 4 Zimmern, Wintergarten und Spitzboden nach Mitteilung des Zwangsverwalters nur die beiden Schuldner gewohnt. Für eine Fläche von 59,45 m² verlangte der Zwangsverwalter die ortsübliche Miete von € 6,50/m² netto und die Zahlung des Wohngeldes.

Rechtaktuell

Das Landgericht gab ihm Recht und hat im Urteil hervorgehoben, dass für eine Beurteilung allein entscheidend sein kann, wieviele Personen des Hausstands zum Zeitpunkt der Beschlagnahme schon auf den Wohnraum angewiesen waren.

LG Berlin vom 24.09.2008, 33 O 145/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Ansprüche gegen den Zwangsverwalter

Bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen den ehemaligen Zwangsverwalter?

Werden an den Zwangsverwalter nach Aufhebung der Zwangsverwaltung von Mietern des zwangsverwalteten Objekts noch Mieten gezahlt, ist als Leistungsempfänger die Masse anzusehen. Bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen den ehemaligen Zwangsverwalter bestehen daher nicht.

Wird die Zwangsverwaltung aufgehoben, ist der Zwangsverwalter nach § 14 Zwangsverwalterverordnung verpflichtet, eine stichtagsbezogene Schlussrechnung zu erstellen. Die Mieter werden regelmäßig umgehend über die Aufhebung der Zwangsverwaltung informiert und gebeten, weitere Mietzahlungen bei Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Antragsrücknahme an den Schuldner oder bei Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlagserteilung an den Ersteher zu bezahlen. Trotz dieser Benachrichtigung kommt es immer wieder vor, dass einzelne Mieter weiterhin an den Zwangsverwalter bezahlen. Solche aufhebungsübergreifenden Einnahmen hat der Zwangsverwalter ebenso wie weitere Ausgaben in die so genannte Endabrechnung nach § 14 Zwangsverwalterverordnung einzustellen. Etwaige Überschüsse aus der Endabrechnung werden von der Gläubigerbank regelmäßig rechtzeitig vor der Aufhebung gepfändet.

Im nunmehr vom Landgericht Berlin entschie-

denen Fall hat die Erwerberin Zahlungsklage gegen den ehemaligen Zwangsverwalter wegen der aufhebungsübergreifenden vereinnahmten Mieten erhoben. Das Landgericht Berlin hat derartige Ansprüche abgelehnt. Der Leistungsempfänger solcher Zahlungen von Mietern ist nicht der Zwangsverwalter, sondern vielmehr die Zwangsverwaltungsmasse und damit letztlich der Schuldner.

LG Berlin vom 07.08.2008, 51 S 53/08



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Räumung bei Nichtzahlung des Wohngeldes

Bisher war umstritten, ob sich der Schuldner gemäß § 149 I ZVG darauf berufen darf, dass er die Räume während der Zwangsverwaltung weiterhin nutzen kann, wenn er das Wohngeld nicht zahlt. Dies wurde überwiegend als Gefährdung der Zwangsverwaltung angesehen. In diesem Falle konnte ihm das Gericht gemäß § 149 II ZVG die Räumung im Beschlusswege auferlegen.

Damit hat der BGH mit Beschluss vom 24.01.2008 (V ZB 99/07) aufgeräumt. Er hat betont, dass der Gläubiger ja das Wohngeld im Vorschusswege über den Zwangsverwalter zahlen müsse. Eine Gefährdung der Verwaltung oder gar des Grundstücks trete somit nicht ein.

Diese Entscheidung ist noch zur alten Fassung des ZVG ergangen. Nach jetzt herrschender Meinung ist ja der Gläubiger nicht mehr zur Zahlung des Wohngeldes im Vorschusswege verpflichtet. Es bleibt daher abzuwarten, ob diese Frage nach neuem Recht anders beurteilt wird.

BGH vom 24.01.2008, V ZB 99/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Rechtaktuell**Suizidandrohung in der Versteigerung**

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass Suizidandrohung nicht immer ein Grund für die Einstellung der Zwangsversteigerung darstellt. Ein solcher Grundsatz sei verfassungsrechtlich nicht geboten.

Eine Gläubigerbank betrieb die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum einer Schuldnerin. Bereits in früheren Vollstreckungsverfahren, hatte die Schuldnerin erfolglos Selbsttötungsabsichten geltend gemacht. Das zuständige Amtsgericht stellte in diesem Fall jedoch gem. § 765a ZPO wegen Suizidalität – in einem fachpsychiatrischem Gutachten festgestellt – das Verfahren einstweilen ein. Das Landgericht entschied anders, wogegen sich die Schuldnerin mit einer Verfassungsbeschwerde gewendet hat.

Das BVerfG stellt fest, dass die Entscheidung des Landgerichts nicht die Rechte der Schuldnerin aus Art. 2 II 1 GG verletzt hat, da ein Abwägungsvorgang stattgefunden habe. Das Landgericht durfte davon ausgehen, dass nur eine latente Suizidalität vorgelegen habe, der bei Verschlechterung durch eine stationäre Akut-Therapie begegnet werden könne. Bei (feststellbarer), akuter Suizidgefahr kann diese jedoch zu einer Einstellung führen.

BVerfG vom 25. 9. 2006, 1 BvR 2266/06



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Wer zu spät kommt, den bestraft der BGH – Anfechtung eines Gebotes in der Zwangsversteigerung

Kein Erbarmen kannte der BGH mit einem Bieter in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Dieser war zu spät zur Versteigerung erschienen und hatte 70.000 € für das Grundstück geboten. Vor seinem Erscheinen hatte der Rechtspfleger auf nach § 52 Abs. 1 ZVG bestehen

bleibende Rechte Dritter in Höhe von 44.000 € hingewiesen. Dem Bieter wurde als Meistbietendem der Zuschlag erteilt. Später wollte er hiervon loskommen und legte Beschwerde gegen den Zuschlagsbeschluss des Gerichts ein. Der BGH sprach ihm ein solches Recht auf Anfechtung seines Gebotes wegen Irrtum (§§ 142 Abs. 1, 119 Abs. 1 BGB) ab, wobei er offen ließ, ob eine solche Anfechtung im Versteigerungsverfahren überhaupt möglich sei. Denn der Bieter habe sich lediglich bei seiner Kalkulation über die Höhe seines Gebotes geirrt, nicht hingegen über seine Erklärung als solche.

Wie der vorliegende Fall zeigt, sollte der Interessent an einem Zwangsversteigerungsobjekt nicht nur genaue Kenntnisse im Zwangsversteigerungsrecht haben, sondern auch pünktlich zum Termin erscheinen, um wirklich alle Versteigerungsbedingungen mitzubekommen. Gern stehen wir daher zur Beratung beim Erwerb eines Objektes in der Zwangsversteigerung zur Verfügung.

BGH vom 05.06.2008, V ZB 150/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Rechtsmissbräuchliche Gebote in der Zwangsversteigerung

Der BGH hat in einer aktuellen Entscheidung die Rechtsprechung zur Frage der Wirksamkeit von Geboten, die allein darauf ausgerichtet sind, die 5/10 Grenze des § 85 a I ZVG zu brechen, fortgeführt.

Im vergangenen Jahr hat er (BGH 10.05.2007; V ZB 83/06) festgestellt, dass bei einem Eigengebot des Gläubigervertreeters im Zwangsversteigerungstermin eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, dass das Gebot allein dem Zweck dient, den Schuldnerschutz zu unterlaufen um die Wertgrenzen bei der Versteigerung eines Grundstücks zu beseitigen. Dies hat zur Folge, dass ein Zuschlag in einem Folge-

Rechtaktuell

termin bei einem Gebot das unter der Hälfte des Verkehrswertes liegt nicht erteilt werden darf. Das Gericht ist auch nicht einmal daran gehindert den Zuschlag zu versagen, wenn es das Gebot im vorangegangenen Termin nicht ausdrücklich zurückgewiesen hat.

Der BGH hat den Schutz des Schuldners nun abermals verstärkt. In seiner aktuellen Entscheidung betont er, dass auch Beauftragte des Gläubigers, die nicht Terminsvertreter sind, dem Verbot des Rechtsmissbrauchs unterliegen. Wenn positiv festgestellt werden kann, dass sie selbst kein Erwerbsinteresse bezüglich des Grundstücks haben, dann löst auch ihr Gebot keinerlei Wirkungen aus.

Bisher war es gängige Praxis, dass durch Beauftragte der Gläubiger die Wertgrenzen in Zwangsversteigerungen gebrochen werden. Vereinzelt haben sogar Rechtspfleger entsprechendes im Termin angeregt. In Zukunft wird daher verstärkt das Augenmerk darauf gerichtet sein, dass die eingeschalteten Bieter den Eindruck erwecken das Grundstück tatsächlich erwerben zu wollen.

Tatächlich verändern wird sich an der bisherigen Handhabung zum Zweck das Grundstück notfalls auch weit unter Wert „vermarkten“ zu können sicher nichts.

BGH vom 17.07.2008, V ZB 1/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Das Ende der Zwangsverwaltung

Wenn der Gläubiger den Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung im laufenden Zwangsverwaltungsverfahren uneingeschränkt zurücknimmt, endet die Beschlagnahme des Grundstücks erst mit dem Aufhebungsbeschluss des Gerichts.

Dies hat der BGH aktuell entschieden und sich damit gegen die bisher überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur gewendet.

Bisher wurde vertreten, dass bei einer uneingeschränkten Rücknahme dem Aufhebungsbeschluss nur noch klarstellende Bedeutung zu komme. Der BGH sagt nun, die Zwangsverwaltung werde durch hoheitliches Handeln des Vollstreckungsgerichts bewirkt und könne daher auch nur durch ein solches wieder beendet werden.

Die Entscheidung erleichtert in der Praxis vor allem die Fortführung von Rechtsstreitigkeiten des Zwangsverwalters zwischen Antragsrücknahme und Aufhebungsbeschluss.

BGH vom 10. Juli 2008, V ZB 130/07



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

**Rechtsmissbrauch ist nichts
allein Subjektives**

Über einen lustigen Fall hatte jetzt der BGH zu entscheiden:

Eine Gläubigerin hatte eine Rechtsanwältin zur Vertretung in einen Zwangsversteigerungstermin geschickt und ihr die Weisung erteilt, sie möge mit einem Gebot unter 50 % des Verkehrswertes die Grenzen brechen. In diesem Blog wurde bereits ausgeführt, dass Eigengebote der Gläubigervertreter zu diesem Zweck rechtsmißbräuchlich und daher unwirksam sind.

Nun aber hat die Anwältin das unter 50 % liegende Gebot in dem Termin im Namen der Gläubigerin selbst abgegeben. Sie hatte Glück: Der Rechtspfleger übersah, dass das Gebot zusammen mit dem Betrag, mit dem die Gläubigerin bei der auf den Zuschlag folgenden Erlösverteilung ausgefallen wäre, die Hälfte des festgesetzten Grundstückswertes überschritten hat. Der Gläubigerin hätte demnach gem. § 85 a III ZVG der Zuschlag erteilt werden müssen. Der Rechtspfleger verfügte aber die Einstellung nach § 85 a I ZVG. Im Folgetermin wurde einem Dritten der Zuschlag bei einem unter

Recht aktuell

50 % liegenden Gebot erteilt. Das passte dem Schuldner nicht und er legte Zuschlagsbeschwerde ein. Hiermit hatte er nur vor dem Amtsgericht selbst Erfolg. Landgericht und BGH haben entschieden, dass das Gebot im ersten Termin seine Rechte nicht verkürzt habe, da es für eine Zuschlagserteilung grundsätzlich geeignet war. Dass die Gläubigerin lediglich subjektiv andere Zwecke verfolgt habe, reiche für die Annahme des Rechtsmissbrauchs nicht aus.

BGH vom 09.10.2008, V ZB 21/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Nicht nur Kauf bricht nicht Miete

Grundsätzlich tritt der Erwerber eines Grundstücks bzw. einer Eigentumswohnung nach § 566 BGB in alle bestehenden Mitverträge ein. Dass dies auch dann gilt, wenn der Eigentumsübergang nicht durch Veräußerung, sondern kraft Gesetz erfolgt ist, hat der BGH unlängst entschieden.

Nach Auffassung des Gerichts weist das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke auf. § 566 BGB solle verhindern, dass ein Mieter ohne sein Zutun plötzlich einem neuen Eigentümer gegenübersteht, mit dem keine mietvertragliche Bindung besteht. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb der Mieter eines veräußerten Grundstücks besser stehen solle, als im Falle eines gesetzlichen Eigentumsüberganges.

Für die Praxis bedeutet dies, dass jeder neue Eigentümer in der Regel auch in die Vermieterstellung einrückt. Dies trifft auch auf den Erwerb in der Zwangsversteigerung zu.

BGH vom 09.07.2008, VIII ZR 280/07



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Wohn- und Gewerbemietrecht

Zurückweisung von Geboten

Nach § 72 Abs. 2 Zwangsversteigerungsgesetz werden Gebote im Zwangsversteigerungstermin unwirksam, wenn der Rechtspfleger sie zurückweist und der Mieter nicht sofort widerspricht. Dies kann ganz erhebliche Folgen haben. Es kommt für diesen Fall gar nicht darauf an, ob das ursprüngliche Gebot eigentlich möglich gewesen wäre oder nicht. Eine Zurückweisung kommt z.B. deshalb in Betracht, weil keine Sicherheitsleistung nachgewiesen werden kann oder ähnliches.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Beschluss vom 14.02.2008 (V ZB 80/07) festgestellt, dass er sich später mit der inhaltlichen Richtigkeit des Gebotes gar nicht mehr befassen muss, weil der Mieter nicht sofort widersprochen hatte. Er prüft also nicht mehr, ob eine Sicherheitsleistung zu erbringen gewesen wäre oder nicht. Es ist also wichtig, beim Zwangsversteigerungstermin einer eventuellen Zurückweisung eines Gebotes sofort zu widersprechen. Ansonsten verliert man seine spätere Beschwerdemöglichkeit

Bundesgerichtshof, Grundeigentum 2008, S. 553



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Sicherheitsleistung bei mehreren Versteigerungen durch den selben bankbestätigten Scheck

Nachdem seit einiger Zeit die bei einer Zwangsversteigerung zu erbringende Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des Verkehrswertes des Objekts nicht mehr durch Barzahlung erbracht werden kann, hat der BGH erfreulicherweise im Mai eine praxisnahe und zugleich praktische Entscheidung getroffen:

Der Bieter kann einen bankbestätigten Scheck, der über eine Summe lautet, welche die Beträge der erforderlichen Sicherheitsleistungen in

Rechtaktuell

verschiedenen Verfahren abdeckt, auch entsprechend mehrfach einsetzen. Voraussetzung ist allerdings unbedingt, dass dem zuständigen Rechtspfleger der Originalscheck vorliegt und er sofort feststellen kann, dass dieser noch einen bislang unverbrauchten Wert verkörpert. Dies ist dann der Fall, wenn die Versteigerungstermine aufeinander folgen und die Akte des Termins, in welchem von dem Scheck erstmals Gebrauch gemacht wurde, noch vorliegt. Der BGH hat festgestellt, dass ein Bieter, der ausdrücklich nichts anderes erklärt, die Sicherheit nur in Höhe des erforderlichen Betrages (10 % des Verkehrswertes) leisten will. Wenn der Scheck über einen höheren Betrag ausgestellt ist, kann er den Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vollstreckungsgericht bezüglich des Mehrbetrages als neue Sicherheit einsetzen. § 69 I ZVG ist bei dieser Vorgehensweise gewahrt.

BGH vom 15.05.2008, V ZB 122/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Versteigerungskündigung zugunsten der Gläubigerbank

Wenn die Gläubigerbank ein Objekt mangels Verwertbarkeit in der Zwangsversteigerung selbst erworben hat, kann sie unter bestimmten Voraussetzungen eine ordnungsgemäße Kündigung eines Mietverhältnisses wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung aussprechen. Der Bundesgerichtshof hat dies in einem Urteil vom 16.01.2008 (VIII ZR 254/06) in einem Fall bejaht, wo der Gläubiger ein Einfamilienhaus unter Eintragung eines Wohnrechts zehn Jahre mietfrei vermietet hatte. Die Mieten waren in diesem Falle mit einem Darlehen verrechnet worden.

Dies ist eine typische Konstellation der Gläubigerbenachteiligung. Der BGH hat darin ein starkes Indiz für die Kenntnis des Mieters von

den Umständen gesehen und bejaht, dass die Gläubigerbank hierdurch an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert sei. Die fristgemäße Kündigung ging durch. Dieser Fall ist sicherlich nicht verallgemeinerungsfähig. Es wird aber eine Menge Fälle geben, in denen man diese neuartige Rechtsprechung erfolgreich heranziehen kann.

Bundesgerichtshof, Grundeigentum 2008, S. 402



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Beitritt der WEG zu Zwangsversteigerungsverfahren

Bekanntlich ist die Wohnungseigentümergeinschaft mit Inkrafttreten der WEG-Novelle per 01.07.2007 mit ihren Ansprüchen sehr viel besser gestellt. Sie kann die zweite Rangstelle im Zwangsversteigerungsverfahren beanspruchen.

Dies gilt indes erst, wenn das konkrete Zwangsversteigerungsverfahren ab dem 01.07.2007 angeordnet worden ist. Der BGH hat mit Beschluss vom 21.02.2008 (V ZB 123/07) entschieden, dass ein Beitritt der WEG nach dem 01.07.2007 in ein Verfahren, das vor dieser Zeit erstmals angeordnet worden ist, nicht mehr für den besseren Rang ausreicht. Es bleibt dadurch ein Altverfahren mit dem – weit schlechteren – Rang der Wohngeldansprüche.

Praktisch heißt das also, dass ein Beitritt in ein Altverfahren keinen Sinn macht. Sollte dieses allerdings zurückgenommen und später neu beantragt werden, wäre die interessante neue Rangstelle frei.

Bundesgerichtshof, NJW 2008, S. 1383



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar