

Mit Wirkung vom 01.07.2007 wurde die Rangklasse 2 des § 10 ZVG neu gefasst und bestimmten Ansprüchen von Wohnungseigentümergeinschaften ein Vorrecht bei der Verteilung des Versteigerungserlöses eingeräumt. Den Text des § 10 ZVG, soweit er hier interessiert, finden Sie [hier](#).

Das Vorrecht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG besteht für laufende bzw. maximal drei Jahre rückständige Wohngeldzahlungen, aber auch für Sonderumlagen und die Abrechnungsspitzen, insgesamt begrenzt auf einen Betrag in Höhe von 5 % des Verkehrswertes des Versteigerungsobjekts. Berücksichtigt werden diese Ansprüche, wenn sie zum Verfahren angemeldet werden oder wenn daraus die Zwangsversteigerung betrieben wird. Bitte berücksichtigen Sie insbesondere folgendes:

- Ausreichende Glaubhaftmachung der angemeldeten Ansprüche, § 45 Abs. 3 ZVG:

Die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft müssen gemäß § 45 Abs. 3 ZVG immer glaubhaft gemacht werden. Den Text des § 45 ZVG finden Sie [hier](#).

Die Glaubhaftmachung muss sich auf die Zahlungspflicht, die Art und den Bezugszeitraum des Anspruchs und seine Fälligkeit erstrecken. Als Unterlagen zur Glaubhaftmachung kommen insbesondere die Protokolle zu Wohnungseigentümergeinschaftenversammlungen nebst den damit genehmigten Wirtschaftsplänen in Betracht. Bitte legen Sie diese Unterlagen immer mit dem Antrag im Zwangsversteigerungsverfahren mit vor.

- Kurzfristige Vorlage der Unterlagen:

Die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bei der Vollstreckung in Wohneigentum bevorrechtigten Wohngeldforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft sind **spätestens im Verteilungstermin** vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden, da anderenfalls diese bevorrechtigten Ansprüche einen Rangverlust erleiden (§§ 37 Nr. 4, 110 ZVG). Zu beachten ist zudem § 45 Abs. 3 ZVG, nach dem die Ansprüche der Wohnungseigentümer bereits bei der Anmeldung zur Berücksichtigung im geringsten Gebot glaubhaft zu machen sind. Das geringste Gebot wird aber bereits für den **Versteigerungstermin** aufgestellt (§ 44 ZVG).

Zur Anmeldung sind eine genaue Forderungsaufstellung sowie alle zur Glaubhaftmachung notwendigen Unterlagen vorzulegen. Werden von der Wohnungseigentümergeinschaft eine Vielzahl von Ansprüchen angemeldet (z.B.: rückständige Wohngelder aus mehreren Jahren, Sonderumlagen, Kosten, etc.), nimmt die erforderliche Prüfung der Forderungsaufstellung und der entsprechenden Unterlagen durch den Rechtspfleger erhebliche Zeit in Anspruch. Obwohl die Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel ca. 6 Monate vor dem Versteigerungstermin erstmals am Verfahren beteiligt wird und die Terminbestimmung mit der Aufforderung zur Anmeldung von Forderungen in den meisten Fällen mindestens 8 Wochen vor dem Termin erfolgt, werden die Anmeldungen jedoch häufig erst sehr kurzfristig, d. h. erst wenige Tage vor dem Versteigerungstermin vorgenommen. Damit verbleibt dem Gericht nur wenig Zeit, die Anmeldungen zu überprüfen und die oftmals fehlenden Unterlagen nachzufordern. Die auch für den Anmelder dann zu erledigenden Zwischenverfügungen können ohne Zeitdruck auf beiden Seiten bearbeitet werden, wenn die Anmeldung frühzeitig erfolgt.

- Aufteilung auf mehrere Versteigerungsobjekte

Das Vorrecht der Rangklasse 2 des § 10 ZVG besteht bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum nur für die „daraus fälligen Ansprüche“. Hat der Schuldner in derselben Wohnanlage beispielsweise eine Wohnung und einen Tiefgaragenstellplatz als Sondereigentum, so kann bei der Versteigerung der Wohnung nicht der Wohngeldrückstand bezüglich des Tiefgaragenstellplatzes in der Rangklasse 2 geltend gemacht werden.

Den „Objektbezug“ des Anspruchs als Voraussetzung des Vorrechts hat der Gläubiger bei seiner Anmeldung oder seinem Versteigerungsantrag gegenüber dem Vollstreckungsgericht glaubhaft zu machen und die Forderungsaufstellung bei mehreren Versteigerungsobjekten entsprechend zu unterteilen. Das Vollstreckungsgericht bittet, hierauf zu achten; eine rechtliche Verpflichtung des zuständigen Rechtspflegers, die Aufteilung von sich aus vorzunehmen, besteht nicht (auch wenn sie in der Regel vom Rechtspfleger durchgeführt wird).

- Fehlende Untergliederung der Ansprüche nach Rangklassen

Nicht immer fallen alle offenen Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft in die Rangklasse 2; sie können zu alt sein oder zählen nicht zu den Hausgeldern wie z.B. Vollstreckungskosten für vorangegangene Mobilarvollstreckungen, die der Rangklasse 5 zuzuordnen sind. Es wird gebeten, die entsprechenden Forderungen den Rangklassen zuzuordnen; dies vermeidet erhöhten Prüfungsaufwand und vor allem Rückfragen. Die Berücksichtigung dieser Hinweise führt letztlich auch zur Entlastung der Kolleginnen und Kollegen, die in diesen Gebieten Zwangsversteigerungen durchführen, weil Zwischenverfügungen des Gerichts vermieden werden.