

FORDERUNGSPFÄNDUNG

Das Eigentümerwohnungsrecht ist pfändbar

von Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

| Um der Vollstreckung zu entkommen, sind Schuldner oft einfallreich. So kommt es vor, dass sich ein Schuldner als Grundstückseigentümer ein Wohnungsrecht im Grundbuch eintragen lässt, um dadurch mögliche Interessenten in einem Zwangsversteigerungsverfahren abzuschrecken oder aber in einem potenziellen Insolvenzverfahren die Verwertung der Immobilie durch den Insolvenzverwalter zugunsten der Insolvenzmasse zu verhindern. Der BGH hat nun zum Vorteil von Gläubigern einem solchen Vorgehen eine klare Absage erteilt. |

Entscheidungsgründe

Der BGH hat nämlich entschieden, dass die Bestellung eines Wohnungsrechts am eigenen Grundstück zulässig ist. Wenn dann noch Grundstückseigentümer und Wohnungsberechtigter personenidentisch sind, sei es durch eine anfängliche Bestellung des Wohnungsrechts als Eigentümerrecht, sei es durch eine nachträgliche (Wieder-)Vereinigung von Wohnungsrecht und Eigentum in einer Person (§ 889 BGB), muss sich der Wohnungsberechtigte für die Pfändung so behandeln lassen, als habe er es gestattet, die Ausübung des Wohnungsrechts einem anderen zu überlassen. Infolgedessen ist ein Eigentümerwohnungsrecht stets pfändbar (BGH 2.3.23, V ZB 64/21, Abruf-Nr. 234759).

Relevanz für die Praxis

Obwohl die Entscheidung in einem Insolvenzverfahren ergangen ist, ist sie auch auf die Einzelzwangsvollstreckung zu übertragen.

Unpfändbarkeit des Wohnungsrechts

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist gemäß § 1092 Abs. 1 S. 1 BGB nicht übertragbar und deshalb nicht pfändbar (§ 851 Abs. 1, § 857 Abs. 1 ZPO). Eine **Ausnahme** besteht aber, wenn die Überlassung der Ausübung an einen anderen nach § 1092 Abs. 1 S. 2 BGB gestattet ist (§ 857 Abs. 3 ZPO).

Durchführung der Pfändung

Die Pfändung erfolgt nach §§ 857, 829 ZPO. Da es sich um ein drittschuldnerloses Recht handelt, wird die Pfändung mit Zustellung des Pfändungsbeschlusses an den Schuldner als Eigentümer und gleichzeitigem Wohnungsberechtigten wirksam (§ 857 Abs. 2 ZPO).

PRAXISTIPP | Dennoch ist es ratsam, den Schuldner in **Modul D** als Drittschuldner einzutragen, um dort eine Zuweisung zum Modul K vornehmen zu können. Eine Eintragung dort ist für das Entstehen eines Pfändungspfandrechts unschädlich.



ENTSCHEIDUNG
BGH



IHR PLUS IM NETZ
ve.iww.de
Abruf-Nr. 234759

Grundsatz und
Ausnahme

Empfohlene
Vorgehensweise

Beachten Sie | Wegen seiner Unveräußerlichkeit, die auch in der Zwangsvollstreckung Bestand hat, darf der Pfändungspfandgläubiger das Wohnrecht nicht zu seiner Befriedigung verwerten, sondern es nur zu diesem Zweck ausüben. Dies schließt eine Überweisung des Stammrechts selbst zur Einziehung oder an Zahlungs statt nach § 857 Abs. 1, § 835 Abs. 1 ZPO ebenso aus, wie eine anderweitige Verwertung durch Versteigerung oder freien Verkauf (BGH NJW 06, 1124). Der Gläubiger darf also im **Modul L** **kein Kreuz** setzen.

Kein Kreuz
in Modul L

■ Modul L

Es ergehen folgende Anordnungen nach § 829 Absatz 1 und § 835 Absatz 1 ZPO:

L

Die Drittschuldner dürfen, soweit die Forderungen gepfändet sind, an die Schuldner nicht mehr zahlen; die Schuldner dürfen insoweit nicht über die Forderungen verfügen, sie insbesondere nicht einziehen. Im Anwendungsbereich des § 850c ZPO wird auf die Pfändungsfreigrenzenbekanntmachung in der jeweils geltenden Fassung Bezug genommen (§ 850c Absatz 5 Satz 3 ZPO).

Dem Gläubiger werden die Forderungen in Höhe des gepfändeten Betrages

☐ zur Einziehung überwiesen. ☐ an Zahlungs statt überwiesen.

■ Schritt 1: Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses (Anlage 4)

Es wird beantragt, den beigefügten Entwurf wie ausgefüllt als Beschluss zu erlassen.

Zusätzlich wird beantragt,

- ☒ anstelle einer beglaubigten Abschrift eine Ausfertigung des Beschlusses zu erteilen.
- ☒ die Zustellung durch die Geschäftsstelle zu vermitteln (anstatt die Zustellung selbst in Auftrag zu geben).
- ☒ Erlass sonstiger Anordnungen (s. Anlage)

Es werden folgende weitere Anlagen übermittelt:

- ☒ sonstige Anordnungen
- ☒ Anlage zu Modul K

■ Anlage: sonstige Anordnungen

Dem Gläubiger wird die Befugnis zur Ausübung der sich aus dem Wohnrecht ergebenden Rechte überwiesen.

() Alternativ: Zur Ausübung des Wohnrechts wird die Verwaltung durch das Vollstreckungsgericht angeordnet (§ 857 Abs. 4 ZPO). Zum Verwalter wird Herr/Frau ... bestellt. Der Verwalter hat die Berechtigung, die Sache in Besitz zu nehmen, die Grundstücksnutzungen in Geld umzusetzen und den nicht für die Verwaltung benötigten Erlös an den Gläubiger bis zur Befriedigung seines Anspruch abzuliefern bzw. für den Gläubiger und den Schuldner gemeinsam zu hinterlegen. Seine Vergütung wird auf monatlich ... EUR festgesetzt.

■ Anlage zu Modul K

Gepfändet wird der angebliche Anspruch des Schuldners an dem am Grundstück, Gemarkung ..., Flurstück ..., Nr. ..., eingetragen im Grundbuch von ... beim Amtsgericht ..., Blatt ..., in Abteilung II lfd. Nr. ... eingetragenen Wohnrecht.

■ Schritt 2: Beschlussentwurfsformular (Anlage 5)

ergeht folgender

☐ Pfändungs- und Überweisungsbeschluss ☒ Pfändungsbeschluss:

M	gegenüber dem Drittschuldner (zu Ziffer)	
	☒ Herrn ☐ Frau ☐ Unternehmen ☒ als Grundstückseigentümer und Wohnungsberechtigter	
	Name/Firma	ggf. Vorname(n)
	Straße	Hausnummer
	Postleitzahl	Ort
	Land (wenn nicht Deutschland)	
	Registergericht	Registernummer
	Geschäftszeichen	elektronische Zustelladresse
	wegen der Forderungen, Ansprüche und sonstigen Rechte des Schuldners (zu Ziffer) aus den Modulen K	

K	Weitere Forderungen, Ansprüche und Vermögensrechte
	Wohnungsrecht, s. Anlage

M	Es wird des Weiteren angeordnet, dass:
	☐ der Schuldner (zu Ziffer) die ihm vom Drittschuldner (zu Ziffer) ausgestellten Lohn- oder Gehaltsabrechnungen oder die Verdienstbescheinigungen einschließlich der entsprechenden Bescheinigungen der letzten drei Monate vor Zustellung dieses Beschlusses an die Gläubiger herauszugeben hat.
	☐ der Schuldner (zu Ziffer) die für ihn vom Drittschuldner (zu Ziffer) über das jeweilige Sparguthaben geführten Sparbücher bzw. die Sparurkunden an die Gläubiger herauszugeben hat und diese die Sparbücher bzw. Sparurkunden unverzüglich dem Drittschuldner vorzulegen haben.
	☐ der Schuldner (zu Ziffer) die ihm vom Drittschuldner (zu Ziffer) erteilten Kontoauszüge ab Zustellung dieses Beschlusses an den Drittschuldner im Original oder als Kopie an die Gläubiger herauszugeben hat.
	☐ ein von den Gläubigern zu beauftragender Gerichtsvollzieher für die Pfändung des Inhalts Zugang zum Schließfach des Schuldners (zu Ziffer) bei Drittschuldner (zu Ziffer) zu nehmen hat.
	☐ der Drittschuldner (zu Ziffer) an einen von den Gläubigern zu beauftragenden Gerichtsvollzieher die Wertpapiere herauszugeben hat.
	☐ der Schuldner (zu Ziffer) die ihm vom Drittschuldner (zu Ziffer) ausgestellten Versicherungspolice an den Gläubiger herauszugeben hat und dieser sie unverzüglich dem Drittschuldner vorzulegen hat.
	☒ der Schuldner die der Grundbucheintragung zugrunde liegende Vereinbarung an den Gläubiger herauszugeben hat.
	☐

PRAXISTIPP | Reicht der Platz im Modul K und M nicht aus, ist es bei softwareintegrierten Formularen zulässig, den Umfang zu erweitern (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 ZVfV). Nutzen Sie die vom BMJ zur Verfügung gestellten Formulare, dürfen Sie eine Anlage verwenden. Dann müssen Sie im Pfändungsantrag der Anlage 4 darauf hinweisen.

Erlaubte Alternativen, wenn der Platz nicht ausreicht

■ Schritt 3: Forderungsaufstellung (Anlage 4)

Es ist zwingend die Forderungsaufstellung der Anlage 7 oder 8 beizufügen.

So wird verwertet

Da sich der Wohnungsberechtigte (Schuldner) für die Pfändung so behandeln lassen muss, als habe er es gestattet, die Ausübung des Wohnungsrechts einem anderen zu überlassen, ist somit § 857 Abs. 3, 4 ZPO zu beachten.

§ 857 Abs. 3, 4 ZPO
beachten

MERKE | Da eine Überweisung nur zum Zweck der Ausübung erfolgen kann, ist dies für Gläubiger vor allem bei Miet- bzw. Pachtobjekten interessant. Denn der Grundstückseigentümer als Inhaber des Wohnungsrechts darf die Räumlichkeiten, wenn er sie denn selbst nicht bewohnt, vermieten bzw. verpachten. Aufgrund der Ausübungsbefugnis stehen dem Gläubiger in diesem Fall die Miet- bzw. Pachteinahmen zu. Der Schuldner muss den Zugriff auf die aus dem Wohnungsrecht fließenden Ansprüche dulden.

§ 857 Abs. 4 S. 2 ZPO bietet daher die Möglichkeit, die Verwertung insbesondere für den Fall der Eigennutzung durch die Anordnung einer Verwaltung zu konkretisieren (BGH NJW 06, 1124). Hiernach kann das Vollstreckungsgericht im Rahmen der Zwangsvollstreckung in ein Nutzungsrecht besondere Anordnungen erlassen, die an §§ 146 ff. ZVG anzulehnen sind.

Verwertung wird
konkretisiert

Eine solche Anordnung beinhaltet zweckmäßigerweise den § 150 Abs. 2, § 152 Abs. 1, § 154 f. ZVG entsprechende Regelungen. Hierzu gehört die Ermächtigung des Verwalters, sich den Besitz des mit dem Wohnrechts belasteten Grundstücks zu verschaffen, die Anordnung an diesen, die Grundstücksnutzungen in Geld umzusetzen und den nicht für die Verwaltung benötigten Erlös an den Gläubiger bis zur Befriedigung seines Anspruchs abzuliefern.

Beachten Sie | Der eine solche Ermächtigung des Verwalters zur Besitzverschaffung enthaltende Beschluss ist Vollstreckungstitel gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 3 ZPO, der notfalls mithilfe des Gerichtsvollziehers durchsetzbar ist.

Dilemma: Schuldner als Grundstückseigentümer kann sich zur Wehr setzen

Nur ein (Fremd)Schuldner, der das mit dem Wohnungsrecht belastete Grundstück selbst bewohnt und der nicht auch zugleich Grundstückseigentümer ist, kann sich gegen eine solche Verwaltungsanordnung (auch nicht unter Berufung auf ein Wohnrecht) nicht entsprechend § 149 Abs. 1 ZVG wehren. Denn diese Vorschrift, die in der Zwangsverwaltung einen Fall der Unterhaltsgewährung aus Billigkeitsgründen darstellt, wirkt allein zugunsten des Schuldners als Eigentümer (BGH NJW 95, 2846). Folge: Gerade in den vom BGH entschiedenen Fällen kann sich der Schuldner also als Grundstückseigentümer u. U. auf § 149 Abs. 1 ZVG berufen. Folge: Wohnt der Schuldner somit zurzeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück, sind ihm die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen.

Schuldner sind ggf.
unentbehrliche
Räume zu belassen

Umkehrschluss: Sind die Räume entbehrlich, werden sie also nicht zum Wohnen benötigt, sind sie dem Verwalter gegen **Entgeltzahlung** zu überlassen. Der Schuldner muss – wie im Fall einer Drittvermietung- oder verpachtung – an den Verwalter eine Miete bzw. Pacht zahlen.

Grundbuchberichtigungsantrag nicht vergessen

Auf eine Eintragung der Pfändung ins Grundbuch kommt es nicht an. Sie ist jedoch zu empfehlen. Denn sonst besteht die Gefahr, dass das Pfandrecht vereitelt wird. Oder es wird dadurch beeinträchtigt, dass der Schuldner auf sein Wohnungsrecht verzichtet, dieses löschen lässt oder das Ausübungsrecht einem Dritten überlässt.

Die Eintragung der Pfändung hat u. a. zur Folge, dass zu einer eventuellen Löschung des Wohnungsrechts außer der Bewilligung des Schuldners auch die des Gläubigers notwendig ist (BGH WM 74, 324).

MERKE | Dem Grundbuchamt ist das Wirksamwerden der Pfändung in der Form des § 29 GBO nachzuweisen.

Eintragung empfiehlt sich

Form des § 29 GBO beachten

MUSTERFORMULIERUNG / Grundbuchberichtigungsantrag auf Eintragung der Pfändung

An das AG

– Grundbuchamt –

Betr: Grundbuch von ..., Blatt ..., Flurstück ...

In der Zwangsvollstreckungssache

Vollstreckungsgläubiger

gegen

Vollstreckungsschuldner

zeige ich an, dass ich den Gläubiger vertrete.

Namens und in Vollmacht desselben beantrage ich,

die Pfändung des im Grundbuch von (genaue Bezeichnung) eingetragenen Eigentümerwohnungsrechts in Abt. II Nr. ... im Grundbuch berichtigend einzutragen.

Begründung

In der Anlage überreiche ich den Pfändungsbeschluss des ... vom ..., Az. ... nebst Zustellungsnachweis über die Pfändung des im Antrag näher bezeichneten Wohnungsrechts und bitte deshalb um die berichtigende Eintragung der Pfändung.

Rechtsanwalt



DOWNLOAD

ve.iww.de

Abruf-Nr. 49669515

GERICHTSVOLLZIEHERORDNUNG

Selbstzustellung bei PfÜB seit 1.6.23 sinnlos

| Zum 1.6.23 wurde u. a. § 16 GVO geändert (www.iww.de/s8400). Wenige haben dies bemerkt bzw. haben es die jeweiligen Landesregierungen an die Gerichte nicht bzw. nur unzureichend kommuniziert. Doch die Änderungen wirken sich auf das Verhalten bei der Zustellung von PfÜB an Drittschuldner und damit auf das Wirksamwerden der Pfändung aus (vgl. § 829 Abs. 3 ZPO). |



INFORMATION
Änderungen im
Wortlaut

1. Neue Zuständigkeit

Seit dem 1.6.23 sind alle erlassenen PfÜB, bei denen die Vollstreckungsgerichte die Zustellung vermitteln sollen, also unabhängig davon, ob per Post oder mit Aufforderung nach § 840 ZPO zugestellt werden soll, nicht mehr an die Gerichtsvollzieherverteilerstelle am Sitz des Drittschuldners oder des Gläubigers weiterzuleiten. Zuständig für die Zustellung ist nun ausschließlich der am Sitz des Schuldners zuständige Gerichtsvollzieher (GV).

2. Praktische Probleme und ihre Lösung

■ Beispiel 1: Rechtslage bis zum 31.5.23

Das Vollstreckungsgericht Koblenz erlässt einen PfÜB, in dem drei Drittschuldner (DS) aufgeführt sind:

DS 1: Arbeitgeber XY-GmbH in Mainz (Modul E), DS 2: Finanzamt Koblenz (Modul G) und DS 3: Deutsche Bank in Hamburg (Modul H). Der Gläubiger beantragt, die Zustellung nach § 840 ZPO mit Aufforderung durch die Geschäftsstelle zu vermitteln.

Lösung: Nach Erlass des PfÜB leitet die Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts den Beschluss an die Gerichtsvollzieherverteilerstelle beim AG Mainz weiter. Der dort zuständige Gerichtsvollzieher stellt DS 1 den PfÜB zu und fordert ihn auf, die Drittschuldnererklärung abzugeben. Sobald dies geschieht, leitet er den PfÜB an den zuständigen Gerichtsvollzieher in Koblenz weiter. Dieser stellt dem DS 2 den Beschluss mit Aufforderung nach § 840 ZPO zu. Dann wird der Beschluss an den zuständigen Gerichtsvollzieher beim AG Frankfurt/M. zur Zustellung an den DS 3 weitergeleitet.

■ Beispiel 2: Abwandlung

In Abwandlung zu Beispiel 1 beantragt der Gläubiger die Selbstzustellung und beantragt zugleich die Übersendung des erlassenen PfÜB in dreifacher Ausfertigung. Hierzu kreuzt er nachfolgende Formulierung **nicht** an:

☐ die Zustellung durch die Geschäftsstelle zu vermitteln (anstatt die Zustellung selbst in Auftrag zu geben).

Lösung: Nach Erlass des PfÜB leitet die Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts den Beschluss in dreifacher Ausfertigung an den Gläubiger. Dieser beauftragt am jeweiligen Sitz des Drittschuldners den dortigen Gerichtsvollzieher mit der Zustellung. Die Folge ist, dass hierdurch nahezu gleichzeitig die jeweiligen Pfändungen wirksam werden.

So ist das
Zusammenspiel der
Gerichtsvollzieher

Achtung:
Kein Kreuz setzen