

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 43/09

vom

15. Oktober 2009

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

ZVG § 155 Abs. 1

BGH, Beschluss vom 15. Oktober 2009 - V ZB 43/09 -

AG Leipzig, Entscheidung vom 02.12.2008 - 480 L 350/08 -

LG Leipzig, Entscheidung vom 12.02.2009 - 3 T 1126/08 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. Oktober 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 4 wird der Beschluss des Landgerichts Leipzig vom 12. Februar 2009 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 2. Dezember 2008 wird zurückgewiesen.

Der Wert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 1.512 €.

Gründe:

I.

Dem Schuldner gehört die im Rubrum bezeichnete Eigentumswohnung. Auf Antrag der Beteiligten zu 1, einer Sparkasse, ordnete das Amtsgericht am 3. Juni 2008 wegen eines dinglichen Anspruchs von 109.000 € zuzüglich Zinsen die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums an und bestellte den Beteiligten zu 3 zum Zwangsverwalter.

Das nach dem Wirtschaftsplan auf die Wohnung des Schuldners entfallende Hausgeld von monatlich 216 € wird seit Beginn der Zwangsverwaltung nicht mehr bezahlt. Die Beteiligte zu 4, die Wohnungseigentümergeinschaft, hat aus diesem Grund angeregt, der Gläubigerin aufzugeben, an den Zwangsverwalter einen

Vorschuss von sieben Monatsbeträgen, insgesamt 1.512 €, zu zahlen. Das Amtsgericht hat dem Antrag stattgegeben und der Gläubigerin zur Vermeidung der Aufhebung des Verfahrens Frist zur Zahlung bis zum 29. Dezember 2008 gesetzt. Auf die sofortige Beschwerde der Gläubigerin hat das Landgericht den Beschluss des Amtsgerichts aufgehoben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde erstrebt die Eigentümergemeinschaft die Wiederherstellung der Entscheidung des Amtsgerichts.

II.

Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung unter anderem in ZfIR 2009, 334 veröffentlicht ist, meint, die für die Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum vertretene Auffassung, dass das auf das Wohnungseigentum des Schuldners entfallende laufende Hausgeld zu den von dem Zwangsverwalter nach § 155 Abs. 1 ZVG zu bestreitenden Verwaltungsausgaben zähle, könne für Zwangsverwaltungsverfahren, die nach dem 30. Juni 2007 anhängig geworden seien, nicht aufrecht erhalten werden. Dem Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Zahlung des laufenden Hausgelds komme die Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG zu. Der Anspruch dürfe in der Zwangsverwaltung gemäß § 155 Abs. 2 ZVG erst bei der Verteilung der Überschüsse berücksichtigt werden. Damit sei für eine Vorschusspflicht des Gläubigers kein Raum.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist statthaft, § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO, und auch im Übrigen zulässig, § 575 ZPO. Rechtsbeschwerdeführerin ist - wie in der Rechtsbeschwerdeschrift ausdrücklich klargestellt - die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese ist wegen ihrer fälligen Ansprüche auf das Hausgeld, §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2, 5 WEG, formell Beteiligte des Verfahrens (Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 9 Rdn. 2.7). Sie wird in dem vorliegenden Zwangsverwaltungsverfahren durch den Verwalter vertreten. Soweit das Beschwerdegericht die Verwalterin als Beteiligte bezeichnet hat, beruht dies auf einem offensichtlichen Versehen, das von dem Senat zu beheben ist.

IV.

Die Rechtsbeschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts ist die Beteiligte zu 1 als Gläubigerin verpflichtet, an den Beteiligten zu 3 als Zwangsverwalter den angeordneten Betrag als Vorschuss auf das laufende Hausgeld zu zahlen. Das Vollstreckungsgericht hat der Gläubigerin die Zahlung zu Recht aufgegeben und ihr für den Fall der Nichtzahlung innerhalb der gesetzten Frist die Aufhebung des Verfahrens angedroht, § 161 Abs. 3 ZVG.

1. Für die Zeit bis zum 30. Juni 2007 war allgemein anerkannt, dass bei der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum das laufende Hausgeld eine Ausgabe der Verwaltung im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG bildet und damit unabhängig von der Erzielung von Einkünften aus der Verwaltung von dem Zwangsverwalter zu

bezahlen ist (Senat, Beschl. v. 20. November 2008, V ZB 81/08, NJW 2009, 598 m.w.N.; BGH, Urt. v. 5. Februar 2009, IX ZR 21/07, NZM 2009, 243, 245, insoweit in BGHZ 179, 336 ff. nicht wiedergegeben). Dass der betreibende Gläubiger die hierzu notwendigen Beträge als Vorschuss bereitzustellen hatte, sofern der Zwangsverwalter aus den Erträgen der Verwaltung die Hausgeldverbindlichkeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht oder nicht vollständig zu erfüllen vermochte, unterlag keinem Zweifel (Senat, Beschl. v. 24. Januar 2008, V ZB 99/07, NJW-RR 2008, 679 f.; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 155 Rdn. 5; Depré/ Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Rdn. 403, 407).

2. Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (BGBl. I 370) haben die Hausgeldforderungen eine Aufwertung erfahren. Sie sind seit dem 1. Juli 2007 - in begrenztem Umfang - durch die Einordnung in die Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG privilegiert. Für die Zwangsverwaltung wurde in § 156 Abs. 1 Satz 2, 3 ZVG die Regelung getroffen, dass das Hausgeld im Verteilungsverfahren den öffentlichen Lasten gleichgestellt ist. Ob angesichts dessen an der bisherigen Behandlung der Hausgeldzahlungen festgehalten werden kann, wird in Rechtsprechung und Schrifttum unterschiedlich beantwortet.

a) Die im Schrifttum derzeit wohl herrschende Meinung verneint die Frage (Engels in Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 156 Rdn. 10; Hock/Mayer/Hilbert/Deimann, Immobilienvollstreckung, 4. Aufl., Rdn. 1833d; Stöber, aaO, § 152 Rdn. 18.7; ders., ZVG-Handbuch, 8. Aufl., Rdn. 637a; Bergsdorf, ZfIR 2008, 343 f.; Böhringer/Hintzen, Rpfleger 2007, 353, 360; Drasdo, ZInsO 2009, 862, 865; Haut/Schmidberger, IGZInfo 2008, 7, 15; Keller, ZfIR 2009, 385, 386; Mayer, RpfStud. 2006, 71, 72; Sievers, IGZInfo 2007, 81, 85 f.; Schmidberger, ZfIR 2007, 746, 750; Schneider, NZM 2008, 919 f.; ders., ZfIR 2008, 161, 169). Dieser Auffassung haben sich Teile der erstinstanzlichen Rechtsprechung angeschlossen (AG Duisburg, NZM 2008, 937 f.; AG Schöneberg, ZMR 2009, 157, 158). Zur Begründung wird angeführt, dass das Hausgeld nach der Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes im Hinblick auf die Systematik des Gesetzes erst bei der Verteilung der durch die Zwangsverwaltung erzielten Überschüsse, dort allerdings bevorzugt nach Maßgabe von § 156 Abs. 1 ZVG, zu berücksichtigen sei. Infolgedessen scheidet - von dem Gesetzgeber möglicherweise nicht beabsichtigt - eine Heranziehung des betreibenden Gläubigers zu Vorschusszahlungen aus, da eine solche nur für die in § 155 Abs. 1 ZVG genannten Aufwendungen in Betracht komme.

b) Andere Teile der Rechtsprechung (LG Frankenthal, Rpfleger 2008, 519 f.; LG Köln, NJW 2009, 599, 600; LG Düsseldorf ZMR 2009, 713; AG Leipzig, Beschl. v. 21. April 2008, 470 L 147/08, juris) und des Schrifttums (Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 165, 174; Sauren, ZWE 2009, 214, 215; Schädlich, ZfIR 2009, 265, 268 ff.; Stapper/Schädlich, ZfIR 2009, 335 f.; Schmidberger, ZWE 2009, 336, 340; Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rdn. 176; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., ZVG Rdn. 84; Abramenko, Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis, § 8 Rdn. 30; Sauren in Röll/Sauren, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl., Rdn. B 700, 701; wohl

auch Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 2. Aufl. § 16 Rdn. 227) meinen demgegenüber, das Hausgeld sei weiterhin den Verwaltungsausgaben zuzuordnen, weil der Gesetzgeber die Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsversteigerung habe verbessern, nicht aber diejenige in der Zwangsverwaltung habe verschlechtern wollen. Zumindest soweit das auf den Schuldner entfallende Hausgeld durch die Einnahmen der Zwangsverwaltung nicht gedeckt werden könne, sei der Gläubiger weiterhin zu Vorschusszahlungen verpflichtet (Elzer in Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 15 Rdn. 44; ders., ZAP 2007, 1025, 1031; Müller, ZMR 2007, 747, 752).

c) Vereinzelt wird vorgeschlagen, jedenfalls diejenigen Teile des Hausgelds unter die Verwaltungsausgaben zu fassen, deren Bezahlung der Abwendung einer drohenden oder bereits eingetretenen Versorgungssperre dient (Wedekind, ZfIR 2008, 600, 604 f.; krit. Schneider, NZM 2008, 919, 920).

3. Der Senat hat die Frage bislang offen gelassen (Beschl. v. 20. November 2008, V ZB 81/08, NJW 2009, 598). Er beantwortet sie nunmehr im Sinne der unter vorstehend zu b) dargestellten Auffassung.

a) Dass für die laufenden öffentlichen Lasten und das laufende Hausgeld in § 156 Abs. 1 ZVG eine eigenständige Regelung getroffen ist, schließt nicht aus, diese Forderungen als Kosten der Verwaltung im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG zu behandeln. § 156 Abs. 1 ZVG nimmt die Ansprüche auf wiederkehrende öffentliche Lasten und die Ansprüche auf das laufende Hausgeld von der Überschussverteilung nach § 155 Abs. 2 Satz 1 ZVG aus. Die Vorschrift begründet für diese Forderungen eine Sonderstellung zwischen den aus den Nutzungen vorab zu bestreitenden Verwaltungsausgaben und Verfahrenskosten, § 155 Abs. 1 ZVG, und den nach § 155 Abs. 2 Satz 1 ZVG mit Rang nach diesen zu erfüllenden Ansprüchen. Daraus folgt nicht, dass die mit der Erfüllung der laufenden Hausgeldforderungen der Eigentümergemeinschaft verbundenen Kosten keine Kosten der Verwaltung bedeuteten.

aa) Nach dem gesetzlichen Leitbild, das in § 152 Abs. 1 und § 155 ZVG seinen Ausdruck findet, hat die Zwangsverwaltung das Ziel, die Ansprüche der Gläubiger wegen laufender Verbindlichkeiten des Schuldners aus den Erträgen eines Grundstücks zu befriedigen und die Zwangsversteigerung zu vermeiden (Denkschrift zum Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Erster Abschnitt, Erläuterung zu § 155 ZVG; Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 155 Rdn. 1; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., Einleitung Rdn. 1; Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. Aufl., § 36 I; Mayer, Rpfleger 2000, 260, 262). Voraussetzung hierfür ist es, dass das Grundstück in seinem wirtschaftlichen

Bestand erhalten wird und im Eigentum des Schuldners verbleibt. Das unterscheidet die Zwangsverwaltung von der auf Verwertung und anschließende Verteilung des Versteigerungserlöses gerichteten Zwangsversteigerung. Hieran muss sich die Beurteilung ausrichten, welche Ausgaben zur ordnungsgemäßen Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich und als solche gemäß § 155 Abs. 1 ZVG oder § 156 Abs. 1 ZVG vor den sonstigen Ansprüchen zu berichtigen sind. Dazu ist es notwendig, im Einzelfall zu bestimmen, ob eine Ausgabe in den durch § 152 Abs. 1 ZVG festgelegten Pflichtenkreis des Zwangsverwalters fällt.

bb) Ob einer Forderung in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ff. ZVG ein besonderer Rang zuerkannt wird, ist für die Beantwortung der Frage ohne Bedeutung, ob der Zwangsverwalter gemäß § 152 Abs. 1 ZVG die Forderung als zur Verwaltung notwendig zu erfüllen hat und ob die Kosten der Erfüllung Ausgaben der Verwaltung im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG bedeuten (vgl. Hagemann, RpfStud. 1987, 83, 84 f.). § 10 ZVG betrifft, auch wenn die Vorschrift für die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung gilt, in erster Linie die Erlösverteilung in der Zwangsversteigerung. Für diese ist von wesentlicher Bedeutung, ob bestimmte Forderungen vor anderen zu befriedigen sind und ob sich ein Vorrang auf Forderungen erstreckt, die während der Dauer des Verfahrens fällig werden oder entstehen. Für die Zwangsverwaltung hat die Vorschrift nur insoweit Bedeutung, als nach Erfüllung der dem Zwangsverwalter obliegenden Pflichten ein verbleibender Restbetrag gemäß § 155 Abs. 2 ZVG auf die weiteren Gläubiger zu verteilen ist (OLG Hamm, ZMR 2004, 456, 457; a.A. etwa Hock/Mayer/ Hilbert/Deimann, aaO, Rdn. 1762; Schneider, ZfIR 2008, 161, 169).

cc) Die Zwangsverwaltung hat anders als die Zwangsversteigerung den Zweck, die Erhaltung eines Grundstücks sicher zu stellen und dem Gläubiger den Zugriff auf die laufenden Einnahmen aus der Bewirtschaftung des verwalteten Grundstücks zu eröffnen. Soweit der Gläubiger die mit der Bewirtschaftung verbundenen Kosten nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erwirtschaftet, hat er diese dem Zwangsverwalter durch entsprechende Vorschüsse bereit zu stellen (Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 152 Rdn. 18.1). Dem kann er sich nicht entziehen, ohne die Aufhebung des Verfahrens gemäß § 161 Abs. 3 ZVG zu riskieren. Der Gläubiger, der den Nutzen aus dem Wohnungseigentum zieht oder ziehen will, muss für die mit der Nutzungsbefugnis verbundenen Lasten aufkommen (Schädlich, ZfIR 2009, 265, 269). Das gilt unabhängig davon, ob der Forderung, auf die die Zahlung des Gläubigers erfolgt, ein Vorrecht nach § 10 Abs. 1 ZVG zukommt.

dd) Dass den Forderungen auf laufenden und rückständigen Litlohn bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vom 26. März 2007 der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG a.F. bestimmte Vorrang zukam, ist dementsprechend niemals als Hindernis begriffen worden, aufgrund dessen die mit der Erfüllung laufender Litlohnansprüche in der Zwangsverwaltung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke verbundenen Kosten nicht als Verwaltungsausgaben anzusehen gewesen wären (Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 155 Rdn. 8, 22; Haarmeyer/Wutzke/ Förster/Hintzen, aaO, § 155 Rdn. 18; Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 155 Rdn. 4.2, 6.4; Jaeckel/Güthe,

aaO, § 155 Rdn. 4; Eickmann, aaO, § 41 II 2 a). Grund hier-für war, dass die Tätigkeit der land- und forstwirtschaftlich Beschäftigten dazu bestimmt war, Erträge aus dem Zwangsverwaltungsobjekt zu erzielen und ohne diese Tätigkeit ein Ertrag nicht erzielt werden konnte.

ee) Der Sache nach verhält es sich bei der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum mit dem laufenden Hausgeld nicht anders. Mit dem Wohnungseigentum sind notwendig Aufwendungen für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Gebäudes und Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Sondereigentums verbunden. Von den mit der Erhaltung und Bewirtschaftung eines Grundstücks verbundenen Kosten unterscheidet sich das Hausgeld im Wesentlichen nur dadurch, dass es nicht dazu dient, von der Eigentümergemeinschaft auf vertraglicher Grundlage den Wohnungseigentümern geschuldete, zur Bewirtschaftung der einzelnen Wohnungen erforderliche Leistungen zu bezahlen, sondern dazu, die Eigentümergemeinschaft als Leistungsmittlerin in den Stand zu setzen, diese Forderungen zu erfüllen. Im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern hat die Wohnungseigentümergemeinschaft für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen und den Bestand der zur Nutzung der Wohnungen notwendigen Versorgungsverträge zu gewährleisten, soweit diese Verträge im Hinblick auf die technische Ausgestaltung des Gebäudes nur gemeinschaftlich abgeschlossen werden können. Das kann die Wohnungseigentümergemeinschaft nur so lange, wie die Wohnungseigentümer das hierzu notwendige Hausgeld bezahlen.

Auch wenn die hiermit verbundenen Kosten bei der Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen, ändert dies in der Sache nichts daran, dass es sich bei dem Hausgeld um den Aufwand handelt, den jeder Wohnungseigentümer zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks und des gemeinschaftlichen Gebäudes sowie zur Bewirtschaftung seines Sondereigentums, insbesondere in Gestalt der Kosten für Wasser und Wärme, zu tragen hat. Ohne Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergemeinschaft und die aus dieser folgenden Verpflichtung zur Zahlung des Hausgelds ist Wohnungseigentum grundsätzlich nicht möglich. Im Sinne von §§ 10 Abs. 1 Nr. 1, 152 Abs. 1 Halbs. 1, 155 Abs. 1 ZVG bedeuten die zur Bezahlung des Hausgelds laufend aufzubringenden Beträge Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Wohnungseigentums des Schuldners untrennbar verbunden sind (vgl. Senat, BGHZ 108, 44, 50).

Ein inhaltlicher Grund, das Hausgeld anders als die Kosten zu qualifizieren, ohne die die Bewirtschaftung eines im Alleineigentum des Schuldners stehenden Grundstücks nicht möglich ist, ist nicht ersichtlich. Soweit der Zwangsverwalter das laufende Hausgeld nicht bezahlt, gefährdet er zudem den Bestand des Eigentums des Schuldners, indem er der Eigentümergemeinschaft Anlass gibt, die

Rückstände zu titulieren und die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums zu betreiben oder dem Schuldner das Eigentum nach § 18 WEG zu entziehen.

b) Eine Änderung der Qualifikation der Ansprüche der Gemeinschaft auf Bezahlung des Hausgelds in der Zwangsverwaltung ist durch die Ergänzung von § 156 Abs. 1 ZVG durch das Gesetz vom 26. März 2007 nicht erfolgt. § 156 Abs. 1 Satz 2, 3 ZVG wäre nur dann etwas Anderes zu entnehmen, wenn festgestellt werden könnte, dass die Ergänzung von § 156 Abs. 1 ZVG durch das Gesetz vom 26. März 2007 auf einer fundierten Analyse der Rechtslage beruhte (vgl. BGH, Urt. v. 18. Juni 2009, VII ZR 167/08, WM 2009, 152, 1854). Daran fehlt es.

aa) Die Ergänzung von § 156 Abs.1 ZVG wurde als "Folgeänderung zur Neufassung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG" gesehen. Sie hatte zum Ziel, die Wohnungseigentümergeinschaft davor zu bewahren, durch die in der Zwangsversteigerung aus der Zuerkennung des Rangs von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG folgende Aufwertung der Hausgeldforderungen im Falle der Zwangsverwaltung schlechter als bisher gestellt zu werden (BT-Drucks. 16/887 S. 47). Dabei ist ebenso übersehen worden, dass es allein für das Zwangsversteigerungsverfahren wesentlich war, das in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bestimmte Vorrecht auf die laufenden Forderungen der Eigentümergeinschaft zu erstrecken, wie der Umstand übersehen worden ist, dass § 10 Abs. 1 Nr. 2 ff. ZVG nicht entnommen werden kann, ob Aufwand zur Erfüllung einer Forderung eine Ausgabe der Verwaltung im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG bedeutet.

bb) Eine andere Sichtweise läuft dem von dem Gesetzgeber mit der Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes verfolgten Anliegen zuwider, den Ausfall der Wohnungseigentümergeinschaft mit ihren Hausgeldansprüchen zu verhindern, zu dem es im Zwangsversteigerungsverfahren früher häufig gekommen ist. Dass die in der Begründung des Entwurfs zum Ausdruck kommenden Erwägungen unzureichend sind, zeigt im Übrigen der Blick darauf, dass eine Änderung der Zwangsverwalterverordnung im Zusammenhang mit dem Gesetz vom 26. März 2007 durch das Bundesjustizministerium bisher unterblieben ist. Wäre § 156 Abs. 1 Satz 2, 3 ZVG zu entnehmen, dass Zahlungen des Zwangsverwalters auf das laufende Hausgeld nicht mehr als Verwaltungsausgaben zu qualifizieren seien, bestünde in den seit dem 1. Juli 2007 anhängig gewordenen Verfahren auf Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum ein Widerspruch zwischen § 156 Abs. 1 ZVG einerseits und § 11 Abs. 1 ZwVwV andererseits.

V.

Die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist nach alledem aufzuheben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, da die Aufhebung nur wegen eines Fehlers bei der Anwendung des Rechts auf den festgestellten Sachverhalt erfolgt und die Sache zur Endentscheidung reif ist, § 577 Abs. 5 Satz 1 ZPO. Die Höhe des auf die Wohnung des Schuldners entfallenden Hausgelds und der aus dieser folgenden Vorschussanordnung ist von keinem Beteiligten beanstandet worden. Die

ausstehenden Vorauszahlungen sind auch noch nach Ablauf des Kalenderjahres geschuldet, für das sie zu zahlen sind (vgl. Bay-ObLGZ 1977, 67, 70; OLG Frankfurt Rpfleger 1978, 383; Pick, WEG, 18. Aufl., § 28 Rdn. 9).

V.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Auseinandersetzung über die Frage, ob das Vollstreckungsgericht den betreibenden Gläubiger zu Recht angewiesen hat, dem Zwangsverwalter einen Vorschuss zur Begleichung der laufenden Hausgelder zu zahlen, ist nicht kontradiktorisch ausgestaltet. Das steht einer Anwendung von §§ 91 ff. ZPO entgegen (vgl. Senat, Beschl. v. 20. November 2008, V ZB 81/08, NJW 2009, 598, 599).

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth