

# **Landgericht Berlin**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG; 16 Abs. 2 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann gegen den teilenden Eigentümer einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung wegen Wohngeldrückständen bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Wohnungskäufers besitzen.**
- 2. Will die Wohnungseigentümergeinschaft die Zwangsversteigerung selbst betreiben, d. h. nicht nur in einem von dritter Seite eingeleiteten Verfahren ihre Ansprüche anmelden, muss sie nach § 10 Abs. 3 S. 2 ZVG einen Titel vorlegen, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind.**
- 3. Der beantragte Titel, wonach der teilende Eigentümer die Zwangsversteigerung in Höhe einer Wohngeldforderung über 5.787,88 Euro dulden soll, steht im Rahmen des § 10 Abs. 3 S. 2 ZVG einem Zahlungstitel gleich.**
- 4. Ist der Wohngeldschuldner werdender Eigentümer der Wohneinheit und der teilende Eigentümer immer noch im Grundbuch eingetragen, kann die Gemeinschaft einen Zahlungstitel, den sie gegen den Wohngeldschuldner erwirkt hat, nicht gegen den noch eingetragenen teilenden Eigentümer umschreiben lassen, da dieser nicht Rechtsnachfolger des Wohngeldschuldners ist (vgl. Bärmann-Becker, § 16 WEG Rn. 186). Vielmehr kann sie die Zwangsversteigerung nur dann betreiben, wenn sie - wie vorliegend - den teilenden Eigentümer auf Duldung dieser Zwangsvollstreckungsmaßnahme in Anspruch nimmt.**
- 5. Auch der Nachweis nach § 10 Abs. 3 S. 1 ZVG, wonach sich der Wohnungseigentümer mit seinen Wohngeldverpflichtungen in**

**Höhe von 3 % des Einheitswerts seines Wohnungseigentums länger als drei Monate im Verzug befinden muss (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG), kann nach Auffassung des BGH (Beschluss vom 14.05.2009; Az.: V ZB 178/08) durch eine Mitteilung des Finanzamts auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts getroffen werden. Das Vollstreckungsgericht hat gemäß § 15 Abs. 1 ZVG bei der Bestimmung des Versteigerungstermins einen Vorschuss zu erfordern. Der zu diesem Zweck vom Finanzamt nach Maßgabe des § 54 Abs. 1 S. 4 GKG mitzuteilende Einheitswert kann im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens verwertet werden.**

- 6. Sollte es zu keinem Auskunftersuchen kommen, kann der Nachweis für eine Anordnung der Zwangsversteigerung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG auch mit dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts über den Verkehrswert geführt werden.**

LG Berlin, Urteil vom 28.09.2010; Az.: 55 S 87/10 WEG

### **Tenor**

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das am 28.01.2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte - 22 C 36/09 - abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, die Zwangsversteigerung der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 15 der Wohnungseigentumsanlage xxx Berlin, eingetragen im Grundbuch vom xxx, Blatt 1741N, wegen einer Forderung in Höhe von 5.787,88 Euro, maximal jedoch 5 % des Verkehrswerts der Wohnung gemäß § 74a ZVG, zu dulden.

Im Übrigen ist der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen hat die Beklagte zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird zugelassen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Duldung der Zwangsvollstreckung in Anspruch.

Die Klägerin stellt die Wohnungseigentümergeinschaft xxx in Berlin dar, in der die Beklagte, die vormals firmierend als "xxx das Wohnungseigentum durch Teilung begründet hat, noch die Einheit Nr. 15 hält. Seit 12.12.2002 ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung für diese Wohneinheit zugunsten Herrn xxx eingetragen.

In der Wohnungseigentümersammlung am 10.07.2008, wegen deren Protokoll auf Bl. 11 ff. d. A. Bezug genommen wird, wurde die Einzel- und Gesamtabrechnung 2007 beschlossen, die für die Einheit Nr. 15 - wobei als Eigentümer der Vormerkungsberechtigte xxx genannt wird - einen Nachzahlungsbetrag von 1.987,71 Euro ausweist (s. Bl. 22/23 d. A.). In derselben Versammlung beschlossen die Eigentümer den Wirtschaftsplan 2009, nach dem für die Wohnung Nr. 15 ein monatliches Wohngeld von 176,-- Euro zu entrichten ist (vgl. Bl. 32 d. A.).

In der Eigentümersammlung am 21.07.2009 (Protokoll Bl. 24 ff. d. A.) wurde die Einzel- und Gesamtabrechnung 2008, die für die Einheit Nr. 15 - als deren Eigentümer wiederum Herr xxx genannt ist - einen Nachzahlungsbetrag von 2.995,88 Euro ergibt (vgl. Bl. 30/31 d. A.), beschlossen. In derselben Versammlung beschlossen die Eigentümer auch den Wirtschaftsplan 2010, wonach auf die Einheit Nr. 15 ein monatliches Wohngeld von 240,-- Euro entfällt.

Alle genannten Eigentümerbeschlüsse sind bestandskräftig. Für die Einheit der Beklagten sind die Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen 2007 und 2008 sowie die Wohngelder Januar bis August 2009 nicht entrichtet worden, aus denen sich der in erster Instanz von der Klägerin errechnete Betrag über 6.391,59 Euro ergibt.

Die Klägerin ist der Ansicht, nach der Änderung des § 10 Abs. 1 ZVG, der nunmehr ein dingliches Recht normiere, bedürfe es nur noch eines Duldungstitels, um wegen Wohngeldrückständen die Zwangsversteigerung betreiben zu können. Wenn sogar vom Insolvenzverwalter oder Sonderrechtsnachfolger die Duldung der Zwangsvollstreckung verlangt werden könne, dann erst vom eingetragenen Eigentümer, zumal die Duldung der Zwangsvollstreckung ein "weniger" gegenüber der Zahlungsverpflichtung darstelle.

Die Klägerin hat erstinstanzlich beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die Zwangsversteigerung der Wohnungseigentumseinheit Nr. 15 der Wohneigentumsanlage xxx Berlin, eingetragen im Grundbuch von xxx, Bl. 17418N, wegen einer Forderung in

Höhe von 6.391.59, maximal jedoch 5 % des Verkehrswertes der Wohnung gemäß 74 a ZVG zu dulden.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat behauptet, dass bis heute gegenüber der Beklagten rechnerisch falsch oder unvollständig abgerechnet worden sei. Weiter ist sie der Ansicht, dass § 10 ZVG allein die Rangfolge regelt, nicht die Voraussetzungen der Zwangsversteigerung. Außerdem müsse die Klägerin bereits im Antrag den Verkehrswert benennen. Auch übersehe die Klägerin, dass ein etwaiger Anspruch auf die laufenden Beträge und rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren beschränkt sei.

Mit am 28.01.2010 verkündetem Urteil hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen und dies im wesentlichen damit begründet, dass § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG die Voraussetzungen der Zwangsversteigerung nicht geändert habe, also nach wie vor ein auf die Zahlung eines bestimmten Geldbetrags gerichteter Titel erforderlich sei. Wegen der vollständigen Entscheidungsgründe des Urteils wird auf Bl. 135 - 138 d. A. Bezug genommen.

Mit ihrer rechtzeitig eingelegten Berufung verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Duldung der Zwangsvollstreckung weiter, jedoch nur noch wegen einer Forderung in Höhe von 5.787,88 Euro. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der Jahresabrechnung 2008 über 2.995,88 Euro, den Wohngeldvorauszahlungen für (das gesamte) Jahr 2009 in Höhe von 2.112,-- Euro sowie Wohngeld für die Monate Januar bis März 2010 über 720,-- Euro. Hinsichtlich der Jahresabrechnung 2007 über 1.987,71 Euro erklärt sie das Verfahren für erledigt, mit der Begründung, dass diese Forderung aus dem Vorrang gefallen sei.

Sie bezieht sich im Übrigen auf ihre erstinstanzlichen Ausführungen. Das Amtsgericht verkenne insbesondere, dass auch aus einem Duldungs-, nicht nur aus einem Zahlungstitel die Zwangsvollstreckung betrieben werden könne, wie dies etwa auch bei Grundpfandrechten der Fall sei. Die Beantragung eines Zahlungstitels gegen die Beklagte sei außerdem der falsche Weg, da in der vorliegenden Konstellation, in der noch der Aufteiler der Wohnungseigentumsanlage ins Grundbuch eingetragen ist, der Ersterwerber der Wohnung aber bereits den Status eines werdenden Wohnungseigentümers erlangt hat, nur eine dingliche Haftung der Beklagten bestehe.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Urteils des AG Mitte vom 28.01.2010 die Beklagte zu verurteilen, die Zwangsversteigerung der Wohnungseigentumseinheit Nr. 15 der Wohnungseigentumsanlage xxx , xxx B, eingetragen im Grundbuch von xxx, Blatt 1741N, wegen einer Forderung in Höhe von 5.787,88 Euro, maximal jedoch 5 Prozent des Verkehrswerts der Wohnung gemäß § 74a ZVG, zu dulden,

im Übrigen die Erledigung des Rechtsstreits festzustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie schließt sich ausdrücklich der teilweisen Erledigungserklärung nicht an und bestreitet mit Nichtwissen, dass tatsächlich ein Wohngeldrückstand in der geltend gemachten Höhe bestehe. Ebenso bestreitet sie, dass in der Versammlung vom 21.06.2009 unter TOP 16 der Wirtschaftsplan beschlossen worden sei und die darin ausgewiesenen Kosten entstanden seien. Sie hält die vom Amtsgericht zu § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG vertretenen Rechtsansichten für zutreffend.

Wegen des übrigen Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 517, 519, 520 ZPO).

Sie hat in der Sache auch Erfolg.

1.

Die Klägerin kann von der Beklagten verlangen, dass diese gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG i. V. m. § 16 Abs. 2 WEG die Zwangsversteigerung des im Tenor

näher bezeichneten Wohnungseigentums wegen einer Forderung in Höhe von 5.787,88 Euro, maximal jedoch 5 Prozent des Verkehrswertes der Wohnung gemäß § 74 a ZVG, duldet.

- a. Soweit in der teilweisen Auswechslung der Wohngeldforderungen eine Klageänderung liegt, ist diese nach § 533 Nr. 1 ZPO zulässig, da sie geeignet ist, den Streitstoff im Rahmen des anhängigen Rechtsstreits zu klären und weitere Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden; außerdem kann sie auf die gemäß § 529 ZPO der Entscheidung des Berufungsgerichts zugrunde zu legende Tatsachen gestützt werden. Insbesondere beruhte das Geltendmachen der Wohngeldforderungen für 2010 erst in zweiter Instanz nicht auf einer Nachlässigkeit der Klägerin, da sie in erster Instanz nicht mehr rechtzeitig hätten eingeführt werden können, nachdem das Amtsgericht bereits im Januar 2010 entschieden hat.
  
- b. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG begründet eine dingliche Haftung des Wohnungseigentums für bevorrechtigte Wohngeldforderungen. Die vor dem 01.07.2007 von den sog. "Litlohnansprüchen" belegte Rangklasse Nr. 2 des § 10 Abs. 1 ZVG wurde im Rahmen der Reform des Wohnungseigentumsrechts an die Wohngeldansprüche der Eigentümergeinschaft vergeben, wobei dieses Vorrecht die im Jahr der Beschlagnahme, in den beiden Kalenderjahren zuvor und nach der Beschlagnahme fällig gewordenen Forderungen erfasst (vgl. Niedenführ u.a., 9. Aufl., Teil IV Rn. 8). Der Vorrang bezieht sich nur auf Ansprüche, die - im Interesse der nachfolgenden Realkreditgläubiger (vgl. Bärmann, 10. Aufl., Anh. II BT-Drs. vom 08.03.2006, S. 44) - insgesamt nicht mehr als 5 % des festgesetzten Verkehrswerts nach § 74 a ZVG ausmachen dürfen. Beitragsansprüche, die nicht in Rang 2 fallen, werden dann ggf. nachrangig in der Klasse 5 befriedigt (vgl. Böttcher, 5. Aufl., § 10 ZVG Rn. 20, 21).

Sinn dieser Neuregelung ist es, diejenigen Ansprüche vorrangig abzusichern, die zur Erhaltung des Objekts beitragen (s. Schneider, Der dingliche Charakter von Hausgeldansprüchen gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, ZMR 2009, 165, 167). Vor der Reform konnten die Wohngeldansprüche allein in Rangklasse 5 verfolgt werden, so dass angesichts der vorgehenden Grundpfandrechte eine Verwertung der Wohnung faktisch ausgeschlossen

war (vgl. Alff, Hausgelder in der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, RPfleger 2008, 165; s. auch BT-Drs. S. 43/44).

Die vom Amtsgericht im vorliegenden Rechtsstreit vertretene Auffassung, wonach § 10 Abs. 1 ZVG nur eine Rangordnung regelt (so aber noch AG Heilbronn, ZMR 2010, 241, nach juris), kann als überholt gelten. Der zitierten Vorschrift kommt nach nunmehr herrschender Meinung in der Literatur neben einer verfahrensrechtlichen auch eine materiell-rechtliche Bedeutung zu. Die Einordnung in die Rangklasse 2 begründet einen dinglichen Charakter der Hausgeldansprüche. Dies ergibt sich einmal aus der Entstehungsgeschichte der Norm, wonach die Ansprüche in der frei gewordenen Rangklasse 2 lediglich ausgetauscht werden sollten (s. BT-Drs. S. 44). Für die Litlohnansprüche war aber allgemein anerkannt, dass sie trotz eines Eigentümerwechsels an der Immobilie hafteten und im Versteigerungsverfahren geltend gemacht werden konnten (vgl. Schneider, ZMR 2009, 165, 167; Stöber, § 10 ZVG Rn. 4.7). Für eine dingliche Haftung spricht außerdem der Wortlaut, wonach ein "Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück" besteht (vgl. Stöber a. a. O.; Bärman-Becker, 11. Aufl., § 16 WEG Rn. 185). Ferner gibt § 45 Abs. 3 ZVG der Gemeinschaft das Recht, Beitragsansprüche auch ohne Titel im Versteigerungsverfahren eines Dritten anzumelden, was sonst nur Gläubigern, die ein dingliches Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück haben, zusteht (vgl. Bärman a. a. O.; Jennißen, § 28 WEG Rn. 238).

Letztlich anerkannt wurde die (quasi-)dingliche Natur der Wohngeldforderungen nunmehr auch vom BGH. So hat dieser am 12.02.2009 (NZM 2009, 439) entschieden, dass für die dem § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfallenden Wohngeldansprüche aufgrund der gesetzlichen Neuregelung ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück besteht, das im Insolvenzverfahren im Wege der abgesonderten Befriedigung verfolgt werden kann, ohne dass eine Beschlagnahme des Wohnungseigentums vor Insolvenzeröffnung vorausgesetzt wäre (so auch LG Berlin, ZMR 2010, 142, nach juris).

Dass die Wohngeldverbindlichkeiten nach einhelliger Ansicht schuldrechtlich nicht auf den Erwerber des Wohnungseigentums übergehen (vgl. Schneider, ZMR 2009, 165, 168; Hügel/Elzer, Zwei Jahre neues WEG, NZM 2009, 457, 472; Stöber, § 10 ZVG Rn. 4.7; Bärman-Becker, § 16 WEG Rn. 186), steht dem hier dargestellten Ergebnis nicht entgegen, da im Rahmen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG lediglich eine rein dingliche, auf das Grundstück begrenzte Haftung des Rechtsnachfolgers für Hausgeldrückstände begründet wird.

Der von der Klägerin begehrte Titel auf Duldung der Zwangsversteigerung ist sowohl erforderlich als auch geeignet, um ihr die Zwangsversteigerung des

streitgegenständlichen Wohnungseigentums zu ermöglichen und damit das von ihr angestrebte Rechtsschutzziel zu erreichen.

Will die Wohnungseigentümergeinschaft, wie im vorliegenden Fall, die Zwangsversteigerung selbst betreiben, d. h. nicht nur in einem von dritter Seite eingeleiteten Verfahren ihre Ansprüche anmelden, muss sie nach § 10 Abs. 3 S. 2 ZVG einen Titel vorlegen, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Sinn dieser Regelung ist, dass das Vollstreckungsgericht nicht prüfen und feststellen muss, ob es sich um eine Hausgeldforderung handelt und wann diese fällig geworden ist; die materielle Prüfung soll vielmehr dem Prozessgericht vorbehalten werden (vgl. Stöber, § 10 ZVG Rn. 16.6). Dabei ist es ausreichend, wenn sich bestimmte Angaben, etwa zur Fälligkeit, aus den Urteilsgründen ergeben (Stöber a. a. O.). Lassen sich Art und Bezugszeitraum des Anspruchs und/oder seine Fälligkeit nicht dem Vollstreckungstitel entnehmen, sind sie in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, wie § 10 Abs. 3 S. 3 ZVG vorsieht. Das ist insbesondere bei Urteilen ohne Tatbestand und Entscheidungsgründen der Fall oder Vollstreckungsbescheiden (vgl. Stöber § 10 ZVG Rn. 16.7).

§ 10 Abs. 3 S. 2 ZVG verlangt, wie dargestellt, ausdrücklich einen Titel, aus dem sich die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung ergibt. Unter Schuldner ist dabei der eingetragene Eigentümer zu verstehen (vgl. Böttcher, § 17 ZVG Rn. 2).

Der beantragte Titel, wonach die Beklagte die Zwangsversteigerung in Höhe einer Wohngeldforderung über 5.787,88 Euro dulden soll, steht nach Auffassung der Kammer im Rahmen des § 10 Abs. 3 S. 2 ZVG einem Zahlungstitel gleich. Dabei kann dahin gestellt bleiben, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Insolvenzverwalter von einer Eigentümergeinschaft auf Duldung der Zwangsvollstreckung in Anspruch genommen werden kann, nachdem die speziellen Regeln des Insolvenzrechts hier nicht einschlägig sind. Abzustellen ist vielmehr allein auf Zwangsversteigerungs- bzw. -vollstreckungsrecht. Nach Auffassung des BGH (vgl. BGHZ 103, 30, nach juris) und der herrschenden Literatur (vgl. etwa Zöller-Stöber, 27. Aufl., vor § 803 ZPO Rn. 1) ist unter einer Geldforderung im Sinne der § 803 ff. ZPO aber nicht nur eine auf Leistung in Geld gerichtete Forderung zu verstehen, sondern auch die Haftung für eine Geldleistung als Duldungsschuldner. Dies lässt sich nach Auffassung der Kammer auf § 10 Abs. 3 S. 2 ZVG übertragen, mit der Folge, dass auch ein Titel auf Duldung der Zwangsversteigerung für eine Wohngeldforderung einen Zahlungstitel im Sinne dieser Vorschrift darstellt.

Richtig ist allerdings, wie die Beklagte einwendet, dass schon ein Titel, der einen Eigentümer zur Zahlung von Wohngeld verpflichtet, zur Einleitung der



Zwangsversteigerung berechtigt, ohne dass es darüber hinaus eines besonderen Duldungstitels bedarf (vgl. Alff/Hintzen, RPfleger 2008, 165, 168; Stöber, § 10 ZVG Rn. 16.6). Dies ist jedoch anders zu sehen, wenn Wohngeldschuldner und Wohnungseigentümer nicht identisch sind. Im Falle der Weiterveräußerung des Wohnungseigentums muss die Gemeinschaft etwa einen Zahlungstitel gegen den Voreigentümer nach § 727 ZPO gegen den Erwerber umschreiben lassen, mit der Maßgabe, dass dieser die Zwangsversteigerung in Rangklasse 2 in Höhe des titulierten Betrags, maximal jedoch in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswerts der Wohnungseigentums zu dulden hätte (vgl. Niedenführ u.a., Rn. 46; Schneider, ZMR 2009, 168; Bärmann-Becker, § 16 WEG Rn. 186).

Ob die Klägerin auf diese Möglichkeit zu verweisen wäre, wenn die Beklagte das Wohnungseigentum vom Wohngeldschuldner erworben hätte, kann hier jedoch dahingestellt bleiben. Nach unwidersprochener Darstellung der Klägerin ist der Wohngeldschuldner Herr Stephan S. werdender Eigentümer der Wohneinheit Nr. 15, die Beklagte hingegen teilende Eigentümerin und deshalb immer noch im Grundbuch eingetragen. In einer solchen Konstellation kann die Gemeinschaft einen Zahlungstitel, den sie gegen den Wohngeldschuldner erwirkt hat, nicht gegen den noch eingetragenen teilenden Eigentümer umschreiben lassen, da dieser nicht Rechtsnachfolger des Wohngeldschuldners ist (vgl. Bärmann-Becker, § 16 WEG Rn. 186). Vielmehr kann sie die Zwangsversteigerung nur dann betreiben, wenn sie - wie vorliegend - den teilenden Eigentümer auf Duldung dieser Zwangsvollstreckungsmaßnahme in Anspruch nimmt.

Der Titel auf Duldung der Zwangsversteigerung gegen die Beklagte erfüllt auch die oben dargestellten inhaltlichen Voraussetzungen an einen Zahlungstitel in Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, nachdem sich die Art des Anspruchs, sein Bezugszeitraum sowie seine Fälligkeit aus den Gründen dieses Urteils ergeben.

Die im zuletzt gestellten Antrag der Klägerin erfassten Wohngeldforderungen resultieren aus den Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 10.07.2008 über den Wirtschaftsplan 2009 sowie der Versammlung vom 21.07.2009 über die Jahresabrechnung 2008 und den Wirtschaftsplan 2010. Soweit die Beklagte das Zustandekommen der Beschlüsse sowie die Wohngeldforderungen, teils mit Nichtwissen, bestreitet, ist dies angesichts der vorgelegten Versammlungsprotokolle und Jahresabrechnungen bzw. Wirtschaftspläne unsubstantiiert und damit unbeachtlich. Selbst wenn die Beklagte als Eigentümerin der Wohnung nicht an den Versammlungen teilgenommen haben sollte, stünde ihr die Möglichkeit offen, sich durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen oder Rücksprache mit Herrn S.

genauer zu informieren und im Einzelnen darzulegen, worauf ihre Annahme gründet, dass keine Beschlüsse mit dem von der Klägerin vorgetragene Inhalt gefasst wurden. Dass die jeweiligen Eigentümerbeschlüsse gerichtlich für ungültig erklärt worden wären, behauptet auch die Beklagte nicht, vielmehr sind diese bestandskräftig und damit auch für die Beklagte verbindlich. Ebenfalls nur unsubstantiiert bestreitet sie schließlich die Höhe eines Wohngeldrückstands von 5.787,88 Euro, da sie, wie von der Klägerin zu Recht gerügt, keine Zahlungen des Wohngeldschuldners vorträgt.

Dem Erfolg der Klage steht auch nicht entgegen, dass die Klägerin die Duldung wegen einer Forderung in Höhe von 5.787,88 Euro, maximal jedoch - wie es der Wortlaut des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG vorschreibt - 5 Prozent des Verkehrswertes der Wohnung gemäß § 74 a ZVG beantragt, ohne den Verkehrswert zu beziffern. Allein aus diesem Grunde ist der Titel nicht zu unbestimmt (§ 253 Abs. 2 ZPO). Wie vom Landgericht Berlin (a. a. O.) zutreffend entschieden, genügt eine solche abstrakt umschreibende Angabe zur Höhe des Haftungslimits, da der Verkehrswert der Einheit im Zwangsversteigerungsverfahren ohnehin ermittelt werden muss. Somit wäre es eine sinnlose Förmerei, von der Klägerin vorab Ermittlungen zum Verkehrswert zu verlangen.

Nach Auffassung der Kammer bleibt dem Vollstreckungsgericht außerdem die Prüfung der weiteren Voraussetzungen überlassen, d. h. der zeitlichen Einschränkung der Haftung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG und der betragsmäßigen Grenze des § 10 Abs. 3 S. 1 ZVG, wonach die Höhe des Verzugsbetrags nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG überschritten sein muss. Aus den Gründen des Duldungsurteils lässt sich bei Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens unschwer feststellen, ob die Wohngeldforderungen noch berücksichtigungsfähig sind. Auch der Nachweis nach § 10 Abs. 3 S. 1 ZVG, wonach sich der Wohnungseigentümer mit seinen Wohngeldverpflichtungen in Höhe von 3 % des Einheitswerts seines Wohnungseigentums länger als drei Monate im Verzug befinden muss (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG), kann nach Auffassung des BGH (vgl. Grundeigentum 2009, 985, nach juris) durch eine Mitteilung des Finanzamts auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts getroffen werden. Das Vollstreckungsgericht hat gemäß § 15 Abs. 1 ZVG bei der Bestimmung des Versteigerungstermins einen Vorschuss zu erfordern. Der zu diesem Zweck vom Finanzamt nach Maßgabe des § 54 Abs. 1 S. 4 GKG mitzuteilende Einheitswert kann im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens verwertet werden (vgl. BGH a. a. O.), so dass es auch hier eine unnötige Förmerei bedeuten würde, die Klägerin zu Ermittlungen bezüglich des Einheitswerts anzuhalten. Sollte es zu keinem Auskunftersuchen kommen, kann der Nachweis für eine Anordnung der Zwangsversteigerung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG auch mit dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts über den Verkehrswert geführt

werden (vgl. BGH a. a. O.). Aus diesem Grunde erachtet die Kammer es auch nicht für geboten, das Erfordernis des § 10 Abs. 3 S. 1 ZVG in den Tenor des Duldungstitels aufzunehmen, zumal der Einheitswert in der Regel so niedrig ist, dass bereits zwei rückständige Wohngeldraten 3 % dieses Betrags übersteigen (vgl. Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 165, 168).

2.

Die Berufung hat ebenfalls insoweit Erfolg, als die Klägerin beantragt, im Übrigen die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache festzustellen.

Die Klage war aus den oben dargestellten Gründen zulässig und begründet, auch soweit der Antrag auf Duldung der Zwangsversteigerung zunächst auf eine Wohngeldforderung aus der Jahresabrechnung 2007 gestützt wurde. Diese ergibt sich aus einem bestandskräftigen Eigentümerbeschluss, ohne dass die Beklagte, wie oben dargelegt, hiergegen durchgreifende Einwendungen erhoben hätte. Insbesondere führt sie nicht näher aus, worauf sie ihre Annahme gründet, dass die Jahresabrechnung rechnerisch und inhaltlich unzutreffend ist.

Die Klage hat sich in Höhe der Differenz zwischen dem ursprünglichen Klageantrag und dem zuletzt gestellten Duldungsantrag durch Zeitablauf erledigt, da die Forderungen aus der Jahresabrechnung 2007 nicht mehr an dem Vorrang aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG teilnehmen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision wird aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der im Zusammenhang mit der neuen Regelung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG zu entscheidenden Rechtsfragen zugelassen (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).