

Das Sondereigentum in der Zwangs- und Insolvenzverwaltung.

Reaktionsmöglichkeiten der WEG ?

Zwangsverwaltung

§ 152 [Aufgaben des Verwalters]

(1) Der Verwalter hat das **Recht und die Pflicht**, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das **Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestande zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen**; er hat die Ansprüche, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt, geltend zu machen und die für die Verwaltung entbehrlichen Nutzungen in Geld umzusetzen.

Für die WEG beachtliche Rechte u. Pflichten

- Zahlung des lfd. Wohngeldes
- Teilnahme an WEG Versammlungen
- Anfechtungsrecht gegen Beschlüsse der WEG
- Vermietung der Sondereigentumseinheit

Berechtigungen zur dinglichen Gestaltung (z.B. Änderung Teilungserklärung) bestehen nicht

Fall 1

Der Zwangsverwalter nimmt die Wohnung des Wohngeldschuldners am 04.02.2010, einem Donnerstag, in Besitz.

Der Verwalter fordert den Zwangsverwalter auf, dass Wohngeld für Februar 2010 zu zahlen.

Der Zwangsverwalter verweigert dies mit dem Hinweis darauf, dass das lfd. Wohngeld jeweils zum 3. Werktag eines Monates fällig sei.

Die Anordnung der Zwangsverwaltung für eine Eigentumswohnung hat zur Folge, dass der Zwangsverwalter für Wohngeldansprüche, die nach Anordnung der Zwangsverwaltung fällig geworden sind, zur Zahlung verpflichtet ist.

[*BayObLG*, NZM 1999, NZM 1999 S. 715 ; *BayObLG FGPRAX* 1999 S. 138; *OLG Zweibrücken*, NJW-RR 2005, S. 1682]

Die Beschlagnahme

§ 151 ZVG [Wirksamwerden der Beschlagnahme]

(1) wird auch dadurch wirksam, dass der Verwalter nach § 150 den **Besitz des Grundstücks erlangt**.

§ 22 ZVG [Wirksamwerden der Beschlagnahme]

(1) ¹.....wird mit dem Zeitpunkte wirksam, in welchem der **Beschluss**, durch den die Zwangsversteigerung angeordnet ist, dem **Schuldner zugestellt** wird. ²Sie wird auch wirksam mit dem Zeitpunkt, in welchem das **Ersuchen um Eintragung des Versteigerungsvermerkes** dem Grundbuchamte zugeht, sofern auf das Ersuchen die Eintragung demnächst erfolgt.

Fall 2

Die WEG beschließt im Jahre 2010 die Jahresabrechnung 2009.

Diese enthält eine Nachzahlung für die seit Januar 2010 in Zwangsverwaltung befindliche Sondereigentumseinheit.

Der Zwangsverwalter verweigert die Zahlung mit dem Hinweis darauf, dass er ja erst seit 2010 Verwalter sei und für die Altschulden nicht einstehen müsse.

mtl. waren € 100,00 geschuldet.

Kosten € 1.300,00

Vorauszahlung € 0,00

Nachzahlung € 1.300,00

Aus der Zwangsverwaltungsmasse ist auch der negative Saldo einer **Jahresabrechnung** zu bestreiten, die die WEer nach Anordnung der Zwangsverwaltung beschließen (sog. Abrechnungsspitze). Der Beschluss der Einzelabrechnung begründet objektsbezogen eine originäre Beitragsschuld in Höhe der Abrechnungsspitze, für die der Zwangsverwalter mit der Masse einzustehen hat

[OLG München ZMR 2007, 216 (217)]

Fall 3

Nach Titulierung von Wohngeldforderungen i.H.v. € 10.000,00 betreibt die WEG die Zwangsverwaltung in die vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung. Wie nicht anders zu erwarten, zahlt der Eigentümer auch nicht an den Zwangsverwalter.

Die WEG beantragt wegen der Gefährdung der Zwangsverwaltung die Räumung der Wohnung durch den Zwangsverwalter.

§ 149 ZVG [Wohnräume und Unterhalt des Schuldners]

(1) Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstücke, **so sind ihm die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen.**

(2) **Gefährdet der Schuldner** oder ein Mitglied seines Hausstandes das Grundstück oder **die Verwaltung**, so hat auf Antrag das Gericht dem Schuldner die Räumung des Grundstücks aufzugeben.

Da der Zwangsverwalter zur Zahlung der lfd. Wohngelder gesetzlich verpflichtet ist, führt die Nichtzahlung von Wohngeldern nicht zu einer Gefährdung der Zwangsverwaltung.

[BGH, Beschluß vom 24. 1. 2008 - V ZB 99/07]

Fall 4.1

Da die WEG mit der Räumungsansinnen nicht durchdringt beschließt sie auf ihrer Eigentümerversammlung:

Die WEG macht von Ihrem Zurückbehaltungsrecht bzgl. der Lieferung von Wärmeenergie und Wasser solange gebrauch, bis die im Urteil des Gerichts titulierten Beträge i.H.v. € 10.000,00 vollständig ausgeglichen sind. Zu diesem Zwecke sind die Zuleitungen zu trennen. So hierzu die Wohnung betreten werden muss, wird der Verwalter ermächtigt alle rechtlich notwendigen Schritte einzuleiten.

Ein Zurückbehaltungsrecht besteht...

Kommt ein Mitglied der Gemeinschaft seinen Pflichten nicht nach, sind die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft grundsätzlich berechtigt, den Säumigen von dem weiteren Leistungsbezug auszuschließen (§ 273 BGB).

[BGH: Urteil vom 10.06.2005 - V ZR 235/04]

..... unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit

Die Bedeutung der Belieferung mit Heizwärme für die Wohnbarkeit und die Pflicht der Mitglieder der Gemeinschaft untereinander zur Rücksichtnahme lässt einen Beschluss, die Versorgung mit Heizwärme zu unterbinden, nur bei einem erheblichen Rückstand des betroffenen Mitglieds rechtmäßig sein. Als erheblich ist insoweit ein Rückstand mit **mehr als sechs Monatsbeträgen** des „Hausgelds“ anzusehen.

[[BGH: Urteil vom 10.06.2005 - V ZR 235/04; OLG Dresden, Beschluss vom 12.06.2007 - 3 W 82/07]

Zwangsverwaltung hat auf dieses Recht keinen Einfluss

§ 149 ZVG regelt nur das Verhältnis zum die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger, nicht aber das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

Insbesondere stört die Versorgungssperre nicht die Befriedigungsreihenfolge in der Zwangsverwaltung.

Diese gilt nur für das der Zwangsverwaltung unterliegende Objekt. Das ist die Wohnung als solche, nicht aber die Nutzungsmöglichkeit.

[OLG Dresden, Beschluss vom 12.06.2007 - 3 W 82/07]

Fall 4.2

Wegen der Liquiditätsengpässe, die durch die Nichtzahlung der Wohngelder des Eigentümers eingetreten sind, beschließt die WEG in der gleichen Versammlung eine Sonderumlage.

Der Zwangsverwalter weigert sich zu zahlen, da diese Liquiditätsengpässe wegen Forderungen entstanden sind, die die Zeit vor der Zwangsverwaltung betreffen.

Die Entschließung der Gemeinschaft, einen durch Wohngeldrückstände verursachten Fehlbedarf auf die Wohnungseigentümer umzulegen, läßt die Verpflichtung zur Zahlung des Rückstands unberührt.

Dieser wird durch die Umlage nicht getilgt. Der den Rückstand schuldende Wohnungseigentümer muß den auf ihn entfallenden Umlagebetrag zusätzlich zu seiner noch offenen Schuld begleichen.

[BGH, Beschluß vom 15-06-1989 - V ZB 22/88]

Reaktionsmöglichkeiten in der Zwangsverwaltung

- Kaltstellen der Liegenschaft
- Sonderumlage zur Deckung der Liquidität
- Zwangsversteigerung

Zwangsversteigerung

Aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung einer Immobilie werden die Gläubiger

in der Reihenfolge wie sie nach § 10 Abs. 1 ZVG bestimmt sind

befriedigt.

§ 10 Abs. 1 ZVG

Nr. 1

Ausgaben des Zwangsverwalters

Nr. 2

lfd. Beiträge und Rückstände der letzten 2 Jahre vor
Anordnung der Zwangsverw. zur WEG, höchstens 5 % des
Verkehrswertes

Nr. 4

Forderungen auf Grundschulden

Nr. 5

Sonstige Forderungen

Fall 5

Eine Bank betreibt die Zwangsversteigerung.

Die Liegenschaft hat einen Verkehrswert mit € 28.000,00.

Die WEG hat einen Titel über € 5.600,00 für Wohngeld aus den letzten 2 Jahren und fragt sich, ob sie aus dem Zuschlag Gelder erhalten kann.

Nach § 10 Abs. 2 Nr. 2 ZVG werden befriedigt:

Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 WEG geschuldet werden.

Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. (= Verkehrswert)

Die WEG erhält € 1.400,00 (= 5 % aus dem Verkehrswert) bei einer erfolgreichen Versteigerung.

Die Forderungen sind in der Zwangsverwaltung durch den Verwalter anzumelden und deren Bestehen und Rechtsgrund durch den Verwalter glaubhaft zu machen.

Fall 6

Die WEG will wegen Ihres Titels die Zwangsversteigerung selber betreiben.

§ 10 Abs. 3 ZVG

- Die Forderung der WEG muß den Einheitswert des Eigentums überschreiten
- Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind.
- Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

Fall 7

Bei der Zwangsversteigerung der WEG schließt sich eine Gläubigerbank der WEG an und betreibt nun ebenfalls das Verfahren.

Sie löst die Forderungen der WEG, soweit sie in der Rangklasse § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG liegen, ab (§ 268 BGB).

Die WEG nimmt daraufhin ihren Antrag zunächst zurück, schließt sich dann aber mit einem neuen Antrag dem Verfahren wieder an.

Da ja neue Wohngelder angelaufen sind beantragt die WEG wiederum die Berücksichtigung in Rangklasse Nr. 2

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft das Vorrecht der Zuordnung ihrer Forderungen zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG in voller Höhe in Anspruch genommen, steht ihr nach der Ablösung der Forderungen dieses Vorrecht in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nicht nochmals zu.

[BGH, Beschluss vom 04.02.2010 - V ZB 129/09]

Mit der Insolvenz verliert der Schuldner jegliche Verfügungsbefugnis über sein Vermögen.

Bis zur Insolvenzeröffnung entstandene Forderungen sind zur Insolvenztabelle anzumelden.

Mit der Insolvenzeröffnung sind Einzelvollstreckungen in das Vermögen des Schuldners verboten

Fall 8

Der Sondereigentümer fällt in die Insolvenz.

Seine Wohnung ist vermietet, so dass der Insolvenzverwalter nunmehr die Mieten einnimmt.

Die WEG fordert die Wohngeldbeiträge seit Insolvenzeröffnung.

Der Insolvenzverwalter verweigert die Zahlung mit dem Hinweis, er würde andernfalls die weiteren Gläubiger benachteiligen.

Die nach der Eröffnung der Insolvenz entstehenden
Wohngeldforderungen sind sog. Masseverbindlichkeiten
nach § 55 InSo, die der Insolvenzverwalter zu bedienen
hat.

[OLG Düsseldorf, Beschluß vom 28. 4. 2006 - 3 Wx 299/05]

Fall 9

Da der Insolvenzverwalter nicht freiwillig zahlt, erhebt die WEG Zahlungsklage auf Leistung der nach der Insolvenzeröffnung fällig gewordenen Beiträge.

Aber.....
..... die Masseunzulänglichkeit.

Stellt sich nach Eröffnung eines Insolvenzverfahrens heraus, dass die Insolvenzmasse nicht ausreicht, um neben den Kosten des Verfahrens auch die sonstigen Masseverbindlichkeiten zu erfüllen, so hat der Insolvenzverwalter dem Insolvenzgericht die **Unzulänglichkeit der Insolvenzmasse** anzuzeigen (§ 208 Abs. 1 InsO).

Folge der Masseunzulänglichkeit ist, dass Forderungen die vor deren Anzeige entstanden sind, sog. Altmasseverbindlichkeiten werden.

Zahlungsklagen sind bezogen auf solche Forderungen unzulässig.

Fall 10

Nach Rücknahme Ihrer Leistungsklage wartet die WEG ein Jahr, bevor sie sich an den Insolvenzverwalter mit neuen Forderungen wendet.

Wie WEG verlangt nun die Zahlung der Beiträge, die ab Anzeige der Masseunzulänglichkeit entstanden sind.

Der Insolvenzverwalter lehnt ab.

Die WEG verklagt nunmehr den Insolvenzverwalter persönlich auf Schadensersatz i.H. der Wohngeldbeiträge.

Der Insolvenzverwalter haftet der Gemeinschaft gem. § 61 InsO auf **Schadensersatz**, wenn er

- Beitragsschulden als Masseverbindlichkeiten nicht erfüllt und
- es pflichtwidrig unterlässt, eine Wohnung aus der Insolvenzmasse freizugeben.

Die unterlassene Freigabe führt zu einem Schaden der Gemeinschaft, wenn diese bei rechtzeitiger Freigabe in der Zwangsvollstreckung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG vorrangig befriedigt worden wäre.

[str., so aber *Bärman WEG 10. Auflage 2008; ebenso wohl auch OLG Düsseldorf, Beschluß vom 28. 4. 2006 - 3 Wx 299/05*]

Fall 11

Der Insolvenzverwalter gibt nunmehr die Wohnung frei.

Die WEG – die noch einen Titel gegen den Eigentümer aus der Zeit vor der Insolvenzeröffnung hat – beantragt die Zwangsverwaltung.

Das Vollstreckungsgericht lehnt den Antrag ab

Freigabe

Die Freigabe hat zur Folge, dass der Insolvenzverwalter aus der Insolvenzmasse keine Beiträge zur Lasten- und Kostentragung an die Gemeinschaft zahlen muss, die nach der Freigabe fällig werden.

Wegen dieser Beiträge kann die Gemeinschaft nur noch den insolventen WEer in Anspruch nehmen, der mit seinem insolvenzfremigen Vermögen für die Verbindlichkeiten haftet.

Forderungen, die gegen den Schuldner vor der Insolvenz erstritten wurden, wären solche, die zur Insolvenz hätten angemeldet werden müssen.

Diese unterfallen also auch nach Freigabe von Vermögen dem Vollstreckungsverbot nach § 89 InSo.

BGH, Beschluss vom 12. 2. 2009 - IX ZB 112/06

Fall 12

Der Sondereigentümer ist in Insolvenz. Er nutzt die Einheit selber.

Die WEG beschließt, wegen der Forderungen, die vor Insolvenzeröffnung entstanden sind, von Ihrem Zurückbehaltungsrecht zur Versorgung mit Wasser und Heizung gebrauch zu machen.

Der Sondereigentümer hält dieses Vorgehen für unzulässig, da er sich in Insolvenz befindet.

Der Insolvenzordnung ist nicht zu entnehmen, dass Gläubiger nicht berechtigt sind, zu ihren Gunsten bestehende besondere Umstände auszunutzen, um Befriedigung zu suchen.

Der bloße Umstand, dass ein Gläubiger möglicherweise auf dem Umweg über das Zurückbehaltungsrecht eine bessere Befriedigungsmöglichkeit erhält als die übrigen Insolvenzgläubiger, ist mithin unschädlich.

[OLG Dresden, Beschluss vom 12.06.2007 - 3 W 82/07]

Reaktionsmöglichkeiten in der Insolvenz

- Kaltstellen der Wohnung bzw.
- bei Vermietung auf Zahlung hinwirken

Soweit Zahlungen durch den Insolvenzverwalter nicht erfolgen:

Auf Freigabe der Sondereigentumseinheit hinwirken
um

- neue Forderungen titulieren zu können
- Zwangsverwaltung zu beantragen
- Zwangsversteigerung zu ermöglichen