

Bessere Absicherung der Eigentümergemeinschaft im Fall einer Insolvenz eines Wohnungseigentümers

Ein Eigentümer, nennen wir ihn Y., hat seit längerem seine Wohngeldzahlungen eingestellt. Trotz Mahnung und zweiter Mahnung durch den Verwalter bezahlt er weiterhin nicht, es stehen sogar noch Abrechnungsbeiträge aus dem Vorjahr offen, so dass der Verwalter gezwungen ist, zunächst über einen Mahnbescheid, dem widersprochen wird und dann durch eine förmliche Klage den Rückstand einzutreiben. Nach einer erheblichen Frist hat das Gericht eine mündliche Verhandlung anberaumt, nach einer weiteren Frist das Urteil verkündet und dabei den Eigentümern nicht nur das Recht über die volle Summe zugebilligt, sondern auch sämtliche Kosten des Verfahrens dem beklagten Schuldner auferlegt. Mit dem Urteil hat der Verwalter einen Titel in der Hand, mit dem er nun den Gerichtsvollzieher beauftragen kann, die Schuldsomme beim Schuldner einzutreiben. Bis hierher hat es sich für die WEG positiv entwickelt. Aber: der Schuldner ist pfandlos. Er ist arbeitslos, lebt allein, fährt einen schicken Sportwagen, (der ihm allerdings nicht gehört), hat eine moderne teure Wohnungseinrichtung, (die ihm ausweislich ebenfalls nicht gehört) und der Grundbucheintrag ergibt, dass die Wohnung hoch belastet ist.

Somit hat die Gemeinschaft nicht nur die ausgefallenen Hausgelder, sondern auch sämtliche Kosten des Gerichts und des eigenen Anwalts zu tragen. Eine Zwangsverwaltung über diese Wohnung einzurichten erscheint sinnlos, da die Wohnung nicht vermietet ist, sondern vom Eigentümer selbst genutzt wird. Ein Zwangsverwalter hat zwar das Recht die Früchte, die sich aus der Vermietung ergeben würden, einzusammeln und sie unter die Gläubiger auszukehren. Wenn die Wohnung jedoch nicht vermietet ist, kann auch nichts ausgekehrt werden, sprich, es macht keinen wirtschaftlichen Sinn, hier eine Zwangsverwaltung einzurichten. Der Zwangsverwalter hat formal nicht das Recht, den Eigentümer aus der Wohnung auszuweisen.

Anders wäre die Situation, wenn die Wohnung nicht selbst genutzt, sondern vermietet

wäre. Dann lohnt die Einrichtung einer Zwangsverwaltung in jedem Fall nach Erlangung des Schuldtitels, weil diese der Eigentümergemeinschaft bezüglich des Wohngeldes gewisse Vorrechte gibt. Die Zwangsverwaltung kann jedoch niemals dazu führen, dass Beiträge die vor Beginn der Zwangsverwaltung fällig waren, nachgezahlt werden. Sie kann aber Verluste bis zu einer späteren Zwangsversteigerung kleiner halten.

In unserem Fall mit dem Miteigentümer Y haben wir es aber mit einem typischen Selbstnutzer zu tun. Dort gibt es also keine Zwangsverwaltung.

Wie geht unser Beispiels-Fall weiter?

Es ist logisch, dass der Verwalter nun versucht die Wohnung zwangsversteigern zu lassen. Dazu lässt er über den Titel, den er in den Händen hält eine Zwangshypothek in die Wohnung eintragen. Diese Eintragung erfolgt an der letzten verfügbaren Rangstelle, oft also erst nach Hypothekenbank, Bausparkasse, und möglichen Eintragungen von Zwangshypotheken anderer Gläubiger (wie das Finanzamt). Mit den vorhandenen Eintragungen war bereits der Wert der Wohnung mehr als ausgeschöpft, oder wie man im Volksmund sagt, die Hypotheken haben sich „am Schornstein des Hauses festgehalten“.

Dennoch lässt der Verwalter eine Zwangshypothek eintragen, um über die Zwangshypothek die Zwangsversteigerung der Wohnung betreiben zu können. Die Betreibung erfolgt auch. Nach circa 6-9 Monaten setzt das Gericht einen Versteigerungstermin fest. Zu diesem Versteigerungstermin ist es erforderlich, dass von Gerichts wegen ein Wertgutachten erstellt wird. Im ersten Termin, sprich bei der ersten Versteigerung, sind von diesem vom Gutachter festgestellten Wert wenigstens 7/10 zu erreichen, andernfalls wird die Versteigerung von Amts wegen als nicht erfolgt erklärt. In aller Regel kommt es dann nach einer weiteren Frist, die in Deutschland irgendwo zwischen 6 und 12 Monaten liegt, zum so genannten zweiten Termin, in dem die 7/10 Wertgrenze aufgehoben ist. Theoretisch könnte jetzt in diesem zweiten Termin

die Immobilie zum Wert von einem Euro versteigert werden. Das ist auch oft die Hoffnung der Eigentümer, die erwarten, dass sie vom „Schrecken ohne Ende“ durch diesen zweiten Termin befreit werden. Man darf ja nicht vergessen, dass in der gesamten Zeit bis zur Versteigerung, der Schuldner weiter in der Wohnung lebt und damit de facto wegen der gesamtschuldnerischen Haftung von den übrigen Wohnungseigentümern „durchgefüttert“ wird. Wenn sich die Eigentümer auch im klaren sind, dass sie wegen der Überschuldung der Wohnung vermutlich die ausgefallenen Wohngelder und die Kosten der Verfahren nicht realisieren können, haben sie doch die Hoffnung, dass wenigstens mit dem zweiten Versteigerungstermin und Versteigerung der Wohnung die weitere Anhäufung von Schulden durch den Y. aufhört und ein neuer, hoffentlich zahlungskräftiger Miteigentümer die Wohnung übernimmt.

Leider musste der Verwalter den Eigentümern hier eine weitere Enttäuschung bereiten. Denn oft genug geht auch der zweite Termin leer aus, weil folgendes passiert: für die Wohnung wird der Betrag von z.B. 20.000,00 € geboten. Sie ist in erster Rangstelle durch eine Hypothek von 30.000,00 € belastet, an zweiter Rangstelle steht die Bausparkasse mit weiteren 30.000,00 € im Grundbuch, an dritter Rangstelle das Finanzamt mit 10.000,00 €, und schließlich die Eigentümergemeinschaft mit den aufgelaufenen Kosten und Hausgeldern in Höhe von 15.000,00 €.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist der letzte Betreibende und es gilt, dass die Versteigerung nur dann als erfolgt betrachtet werden kann, wenn alle die im Rang dem Betreibenden vorangehen, befriedigt werden können. Andernfalls können sie die Einwendung des so genannten „geringsten Gebotes“ machen. Da schon die erste Bank auf Teile ihrer Forderung von 30.000,00 € verzichten müsste, kann schon sie diese Einwendung anbringen und wie sie, auch alle anderen Gläubiger, die der Eigentümergemeinschaft im Rang vorangehen.

Die praktische Folge der Rechtsprechung war die, dass die Eigentümergemeinschaft weiterhin mit dem Schuldner zusammenleben

musste, weiterhin kein Geld bekam, und wenn ein so genanntes „Ausfrieren“ des Schuldners nicht möglich war, sich der Schuldenstand des Y. weiter erhöhte. Theoretisch hätte dies endlos sein können. In der Praxis ergab es sich jedoch in den meisten Fällen, dass irgendwann auch die bevorrechtigten Gläubiger nicht mehr bedient wurden und diese dann von sich aus die Versteigerung betrieben haben. In den meisten Fällen wurde die Immobilie zur Sicherung der Finanzinstitute von diesen selbst übernommen und dann freihändig verkauft. Dennoch hatte dies zur Folge, dass die Gemeinschaft zu den ohnehin schon vorhandenen Schulden des Y. weitere Schulden aufgebürdet bekam.

Erfreulicherweise hat die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes Eigentümergemeinschaften in diesem Punkt eine ganz erhebliche Verbesserung beschert.

Künftig sind die Wohnungseigentümergemeinschaften mit Teilen des Wohngelds bevorrechtigt: Unmittelbar nach dem Gericht und vor dem ersten weiteren Gläubiger (finanzierende Bank bzw. des Finanzinstitutes).

Dies hat zwei Folgen: die Erste die üblicherweise gesehen wird ist die, dass die Eigentümergemeinschaft eine höhere Chance hat, wenigstens Teile ihrer Forderung realisieren zu können. Es handelt sich immerhin um die Hausgelder der zwei Jahre, die der Zwangsversteigerung vorausgehen.

Der zweite Vorteil ist aber fast noch größer: die Gemeinschaft kann jetzt mit einer Zwangshypothek verbunden, die Betreuung aus der vordersten Rangstelle heraus führen. Das hat zwar keine Bedeutung für den ersten Versteigerungstermin, wohl aber für den zweiten. Die Einwendung des „geringsten Gebotes“ kommt nicht mehr zum Tragen. Dies macht das eine oder andere Finanzinstitut sehr viel geneigter als bisher zur Vermeidung eigener Verluste mit der Eigentümergemeinschaft in einen konstruktiven Dialog darüber einzutreten, wie der Schaden der Gemeinschaft insgesamt begrenzt werden könnte.

Mai 2009

Ein besonderes Problem ergab sich dadurch, dass bei der Novellierung vergessen wurde, gesetzlich festzulegen, dass der so genannte Einheitswert der Wohnung von den Finanzämtern im Falle einer Betreuung durch die Eigentümergemeinschaft herausgegeben werden muss.

Voraussetzung der Zwangsversteigerung ist, dass der Rückstand des Schuldners eine bestimmte Quotenhöhe zum Verhältnis des Einheitswertes erreicht. Damit ist erforderlich, den Einheitswert zu kennen, damit er bei Gericht angegeben werden kann. Aus datenschutzrechtlichen Gründen verweigerten die Finanzämter die Auskunft. Die Frage war, dass für die Wohnungseigentümergemeinschaft das neue Verfahren statt zur Vereinfachung, zur Verhinderung führte.

Es sind jedoch dazu inzwischen verschiedene Modelle von der Rechtsprechung entwickelt worden, wie ein praxiskundiger Rechtsvertreter einer Eigentümergemeinschaft dies umgehen kann.

Der Verfasser findet es bedauerlich, dass unsere Rechtsordnung im Interesse des Rechts den Verwalter dazu zwingt, merkwürdige und kuriose Wege zu gehen, schlicht nur um das Recht der WEG's durchzusetzen. Kurzum, inzwischen kann der Vorteil, der durch das novellierte Wohnungseigentumsgesetz festgeschrieben worden ist, von den Gemeinschaften auch tatsächlich genutzt werden und hat in nicht wenigen Fällen schon dazu geführt, dass einerseits Teile von früher als uneinbringlich geltenden Rückständen, andererseits auch hoffnungslos verfahrenere Situationen mit unverträglichen Schuldnern, gelöst werden konnten.

Dass es, um die Instrumente richtig anzuwenden, sowohl der verwaltungstechnischen als auch der juristischen Praxis eines erfahrenen Verwalters bedarf, braucht hier nicht näher ausgeführt zu werden.