

# Verwalterstammtisch

# Money-Money-Money

# Kreditaufnahme durch WEG

- BGH-Urteil vom 18.2.2011 (V ZR 197/10)
  - Sanierungsbeschluss
  - Sachverständiger, Kosten: rund 4.000 €
  - Tatsächliche Kosten: 18.000 €
  - Überziehen Verwalterkonto
    - Offenes Treuhandkonto
    - Kontoinhaber: Verwalter
  - Befreiung von der Verbindlichkeit
  - WEG-Versammlung: Nein
  - Klage des Verwalters abgewiesen, Urteil LG Köln (**ZIV 2011, 7**)

- Fremd-Finanzierung
  - Beschluss ausreichend, OLG Koblenz, Urteil vom 10.1.1979, DB 1979, 788
  - Kurzfristige Überziehung Girokonto bis 3 Monatsumsätze, OLG Hamm, Beschluss vom 28.11.1991, NJW-RR 1992, 403
  - Heizöl auf Kredit durch Überziehung Konto, KG, Beschluss vom 28.1.1994, NJW-RR 1994, 1105

- Verzinsung nimmt Beschluss über Kredit nicht Eigenschaft als Maßnahme og. Verwaltung
  - Ermessen der Gemeinschaft in Bezug auf Investitionen
  - Unternehmenskredite
  - Globaleigentümer als wirtschaftlich handelnder Eigentümer und Kreditnehmer
- Bub: ZWE 2010, 246: Keine Kreditaufnahme möglich
- Derleder: ZWE 2010, 11: Kreditaufnahme möglich
- Elzer, Kreditaufnahme möglich, NZM 2009, 57, 60

Eigenfinanzierung	Fremdfinanzierung
Bauunternehmen gibt bis zur Bezahlung der Rechnung auch Kredit, d.h. auch über Werklohn volle Belastung der WE	Kein Unterschied, ob Bank Gläubiger oder Bauunternehmer / WEG
Sonderumlage begründet auch Verbindlichkeit des WE, die zudem häufig mit kürzeren Zahlterminen verbunden ist	Bequeme Rückführung mit Kreditlaufzeit von 5 Jahren
Außenhaftung ggü. Werkunternehmer besteht auch bei Finanzierung über Sonderumlage (z.B. wenn Baumaßnahme teurer wird)	
Vertrag mit Bauunternehmer (Außenhaftung) ist nicht aufhebbar	Kreditvertrag kann nicht aufgehoben werden, dafür aber Sonderumlage
Vorteil: Keine Verzinsung, aber ggf. Verlust von Guthabenzinsen	Ermessensspielraum, auch der billigste Werkunternehmer muss nicht genommen werden

- BGH lehnt im Urteil Ersatz ab, weil Verwalter Ermächtigung überschritten hat.
- ABER:
- „Eine Befugnis zur Kreditaufnahme bei der Besorgung seiner Geschäfte steht dem Verwalter nach § 27 Abs. 1 WEG nicht zu; hierfür bedarf es vielmehr eines ermächtigenden oder genehmigenden Beschlusses der Wohnungseigentümer. Daran fehlt es hier“



# Abweichende Kostenverteilung I (Direkte Zuweisung)

- BGH-Urteil vom 4.3.2011, V ZR 156/10 (**ZIV 2011, 22**)
  - Abrechnung Kosten für
    - Reparatur Glasscheibe WE 34
    - Errichtung von Trennwänden an Kellerboxen
    - Beseitigung Efeu an Fassade
  - Beschlussanfechtung, Ausgaben sind unberechtigt
  - Ausgaben können nicht in Abrechnung eingestellt werden

- BGH (V. Zivilsenat):
  - Alle getätigten Ausgaben – auch unberechtigte – sind in Abrechnung einzustellen
  - Abrechnungsbeschluss ist keine konkludente Billigung der Ausgaben
  - Kostenverteilungsschlüssel ist zwingend anzuwenden
  - Einzelzuweisung von Kosten nur zulässig, wenn
    - Betreffender WE Forderung anerkannt hat
    - Forderung rechtskräftig festgestellt ist

# Abweichende Kostenverteilung II (Unechte Rückwirkung)

- Begriff Rückwirkung
  - Echte Rückwirkung (abgeschlossene Sachverhalte)
  - Unechte Rückwirkung (noch laufende Sachverhalte)
- BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10 (**ZIV 2011, 33**)
  - Ladung zur WE-Versammlung mit Abrechnung
  - Versandte Abrechnung sah neuen Verteilungsschlüssel vor
  - WE-Versammlung
    - Beschluss Änderung Verteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 3 WEG
    - Beschluss Abrechnung

- BGH – Urteil:
  - Fall der unechten Rückwirkung
  - Unproblematisch möglich, wenn nicht spezialgesetzliche Einschränkungen (§ 6 Abs. 4 HeizkV).
  - Hier auch fehlerhaft: Darstellung IH-Rücklagenzuführung
    - Verwalter: EDV kann dies nicht korrekt darstellen
    - BGH: Egal, dann ganz herausnehmen und auf Sonderblatt darstellen

# Die Verrechnungsfalle

- LG München, Urteil vom 30.11.2009 (1 S 5342/09), (**ZIV 2010, 41**)
- Abrechnung 2008
  - Nachzahlung WE über 1000,- €
- Plan 2009
  - Monatliche Vorauszahlungen 500 €
  - WE zahlt 6/2009: 600 €
  - WE zahlt 12 x 500 €



- Abrechnung 2009:

Ausgaben (Kosten)	Einnahmen
7.000 €	12 x 500 € = 6.000
	1 x 600 €
	Summe: 6.600
	Nachzahlung 400 €

- WE bezahlt 400 €
- WEG klagt auf Bezahlung Abrechnung 2008: 1000 €
- WEG bekommt nur 400 € im Übrigen  
Klageabweisung

- Schaden der Gemeinschaft:
  - Kosten 2009: 7.000 €
  - Hierauf erhalten: 7.000 €
  - Offen: 0 €
  
- Forderung aus 2008: 1000 €
- Hierauf erhalten: 400 €
- Abzüglich Prozesskosten aus Teilunterliegen
- Schaden: 600 € + Prozesskosten

- Verrechnung bei mehreren Forderungen (Merle ZWE 2011, 237)
  - § 366 BGB:
    - Leistungsbestimmung Schuldner
      - Konkludent (z.B. Bezahlung 683,50 € auf Nachzahlung mit 683,50 €)
    - Fällige Schulden
    - Bei mehreren fälligen Schulden: die mit geringerer Sicherheit
    - Bei gleich sichereren, die lästigere (z.B. die Rechtshängige)
    - Bei gleich lästigen, die ältere Schuld
    - Bei gleich alten: verhältnismäßig

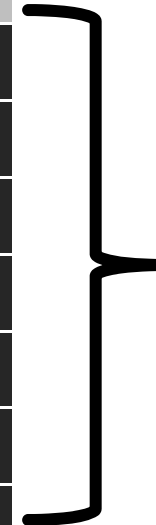
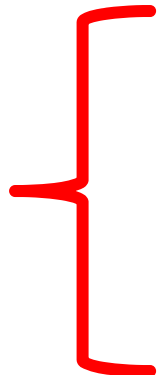
## ■ AG Berlin: Vollstreckungsgegenklage

Wplan 2010	Höhe	Bezahlung	Bemerkung
Jan-Mai	5 x 200	0	Auftrag Mahnverfahren 1000 €
Juni	200	0	
Juli	200		Anfrage HV: Rückstand? HV Verwaltung: 1400
August	200	0	Verkauf ohne Kenntnis der HV Käufer übernimmt laut Notarvertrag 1400
September	200	0	
Oktober	200	0	1400 € gehen ein (von Käufer)
November	200	0	HV verrechnet und vollstreckt über 600
Dezember	200	0	Vollstreckungsgegenklage

■ Abgrenzung

	Wplan 2010	Höhe	Bezahlung	Forderung
1		200	0	200
2		200	0	400
3		200	0	600
4		200	0	800
5		200	0	1000
6		200	0	1200
7		200	0	1400
8		200	0	1600
9		200	0	1800
10		200	1400	600
11		200		
12		200		

Tituliert



Verrechnung

## ■ Hausverwaltung verrechnet:

§ 366 BGB:

Wplan 2010	Höhe	Bezahlung	Forderung
1	200	0	200
2	200	0	400
3	200	0	600
4	200	0	800
5	200	0	1000
6	200	0	1200
7	200	0	1400
8	200	0	1600
9	200	0	1800
10	200	1400	600
11	200		
12	200		

- Bestimmung Schuldner
- Fällige
- **Geringere Sicherheit**
- Lästigere
- Ältere
- Verhältnismäßig

Verrechnung

## ■ Hausverwaltung verrechnet:

§ 366 BGB:

Wplan 2010	Höhe	Bezahlung	Forderung
1	200	0	200
2	200	0	400
3	200	0	600
4	200	0	800
5	200	0	1000
6	200	0	1200
7	200	0	1400
8	200	0	1600
9	200	0	1800
10	200	1400	600
11	200		
12	200		

- Bestimmung Schuldner
- Fällige
- **Geringere Sicherheit**
- Lästigere
- Ältere
- Verhältnismäßig

Verrechnung

■ Hausverwaltung verrechnet:

Tituliert

	Wplan 2010	Höhe	Bezahlung	Forderung	
Tituliert	1	200	0	200	Verrechnung
	2	200	0	400	
	3	200	0	600	Titel <u>nicht</u> erloschen
	4	200	0	800	
	5	200	0	1000	
	6	200	0	1200	Verrechnung
	7	200	0	1400	
	8	200	0	1600	
	9	200	0	1800	
	10	200	1400	600	
	11	200			
	12	200			



---

**Eckwerte**

# Probleme der Zwangsversteigerung

## ■ 1. Wertgrenzen

- 3 % Einheitswert, § 10 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 ZVG, § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG
- 5% Verkehrswert, § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

## ■ 2. Zeitliche Grenzen



Rückständige (**Beschlagnahme**) Laufende Zahlungsverpflichtungen, § 13 ZVG

- Rückständige Beträge:
- Jahr der Beschlagnahme + 2 Kalenderjahre zuvor, § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

## ■ 3. Forderungsarten

- Planvorauszahlungen
- Hausgeldabrechnungen
- Sonderumlagen
- Nebenleistungen
  - Verzugszinsen
  - Kosten der Titulierung
  - Kosten der Immobiliarvollstreckung, § 10 Abs. 2 WEG
  - NICHT: Kosten der Mobilienvollstreckung

### ■ 4. Objektgrenze

- „daraus fällige Ansprüche“, § 10 Abs. 1 Nr. 2

### ■ 5. Vollstreckungstaktik

- Titulierte Altansprüche und aktuelle Rückstände
- Titel mit sonstigen Geldforderungen
- Anmeldung, Antrag oder Beitritt
- Zwangssicherungshypothek
- Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

---

**Probleme in der Praxis**

- **1. Wertgrenzen**
  - **3 % Einheitswert, § 10 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 ZVG, § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG**
  - Erforderlich nur bei Eigenantrag, nicht bei Beitritt zu Fremdantrag oder Forderungsanmeldung
  - Vorlage Einheitswertbescheid nach Anfrage, § 30 AO gilt nicht (mehr), Überarbeitung von § 10 Abs. 3 ZVG
  - **Problem 1**: Beschließen von Vorjahressalden in Abrechnung (die aus Zeitgrenze fallen)

- **Problem 2**: Zusammenfassung von Wohnung und Garage oder mehrerer Wohnungen in Plan und Abrechnung
- **Problem 2**: Geringe Rückstände
- 3%-Grenze nur durch Hausgelder oder auch Nebenleistungen einrechnen?
  - Alff, ZWE 2010,105, 108 (einrechnen), arg: bei 5% wird auch eingerechnet
  - A.A. Stöber, § 10 ZVG Rn 16.3



- **5% Verkehrswert, § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG**
  - Verkehrswertgutachten, § 74a ZVG
  - Jahresabrechnungen
  - Wirtschaftsplanforderungen
  - Sonderumlagen
  - Zinsen
  - Kosten der Immobiliervollstreckung
  - Kosten der Titulierung
  - Überhang kann in Abteilung 5 angemeldet werden

- **Problem 1**: Ablösung durch weiteren Gläubiger

<b>Verkehrswert:</b>	<b>100 T€</b>
5%-Grenze:	5 T€
Bevorrechtigte Ansprüche WEG	8T€
Anmeldung Klasse 2	5 T€
Anmeldung Überschuss in Klasse 5	3 T€

- Gläubiger Klasse 4 bezahlt an WEG 5 T€;
- WEG meldet aus Rangklasse 5 nach in Rangklasse 2: Rechtspfleger: geht nicht
- Zumindest im gleichen ZV-verfahren (Az.!) kann nicht nochmals Vorrecht ausgeübt werden, BGH-Urteil vom 4.2.2010, V ZB 129/09 (**ZIV 2010, 26**)
- BGH-Urteil vom 10.6.2010 (V ZB 192/09), Ablösung des nur bevorrechtigten Teils ist nicht rechtsmißbräuchlich (**ZIV 2010, 56**)

■ Problem 2: Ablösung durch Schuldner

<b>Verkehrswert:</b>	<b>100 T€</b>
5%-Grenze:	5 T€
Bevorrechtigte Ansprüche WEG	8 T€
Anmeldung Klasse 2	5 T€
Anmeldung Überschuss in Klasse 5	3 T€

- Schuldner bezahlt an WEG 5 T€;
- WEG meldet aus Rangklasse 5 nach in Rangklasse 2:
  - Rechtspfleger: das geht !
- Grenze soll übrige Gläubiger schützen, nicht Schuldner

- **2. Zeitgrenze**

- Jahr der Beschlagnahme + 2 Kalenderjahre zuvor,  
§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG
- **Problem 1: Jahresabrechnung**

Ereignis	Datum
Abrechnung 2007	Beschlossen: 2008
Sonderumlage Bau	Beschlossen: 2008
Abrechnung 2008	Beschlossen: 2009
Hausgeldvorauszahlungen	2009
Hausgeldvorauszahlungen	Jan.+ Febr. 2010
Beschlagnahme	1.3.2010
Hausgeldvorauszahlungen	Laufende

- **Gesetzesbegründung. BT – DrS 16/887, S. 45, nicht HG –Abrechnung 2007, obwohl im Vorrechtszeitraum beschlossen**

- **Problem 2: Veränderung des Beschlagnahmezeitpunktes**

**ZV-Antrag Dresdner Bank**

Beschlagnahme	1.3.2010
Anmeldung WEG	Mai 2010



## Zwangsversteigerung

<b>Ereignis</b>	<b>Zeitpunkt</b>
Sonderumlage Bau	Beschlossen: <b>2008</b>
Abrechnung 2008	Beschlossen: <b>2009</b>
Hausgeldvorauszahlungen	<b>2009</b>
Hausgeldvorauszahlungen	Jan-Mai 2010
Hausgeldvorauszahlungen	weitere

<b>Ereignis</b>	<b>Zeitpunkt</b>
Einigung Schuldner mit Bank	Dezember 2010
Rücknahme ZV-Antrag	Januar 2011

**Rechtsfolge: Anmeldung WEG fällt weg.**

**ZV-Antrag WEG Januar 2011**

Beschlagnahme	1.3.2011
---------------	----------

**Bevorrechtigte Forderungen**

Abrechnung 2008	Beschlossen: <b>2009</b>
-----------------	--------------------------

Abrechnung 2009	<b>Beschlossen 2010</b>
-----------------	-------------------------

Hausgeldvorauszahlungen	2010-3/2011
-------------------------	-------------

Hausgeldvorauszahlungen	weitere
-------------------------	---------

**Es fehlt:**

Sonderumlage Bau	Beschlossen: <b>2008</b>
------------------	--------------------------

### Es fehlt:

Sonderumlage Bau

Beschlossen: 2008

- Durch Verlagerung Beschlagnahme von 2010 auf 2011, verändert sich der bevorrechtigte Zeitraum
- Sonderumlage kann nur noch in Klasse 5 angemeldet werden, WEG fällt wahrscheinlich aus;
- Ergo: Antrag/Beitritt der WEG ist sicherer als bloße Anmeldung
- Aber: WEG benötigt Titel

- 3. Objektgrenze
  - Problem 1: Identifizierbarkeit Wohnung
  - Hausgeldabrechnung:

## Komfort-WEG-Verwaltung Düsseldorf

Königsallee 23  
44736 Düsseldorf

Herrn Frank Pauli  
Elsterweg 12  
55387 Bielefeld

Haus: WEG Antonienstr. 23, Leipzig  
Abrechnung: 2010  
Objekt-Nr.: 1336.-BV.T-001

Bezeichnung	Kosten	MEA	Ihr Anteil
Hausmeister	2000	100/1000	200
Versicherung	1500	100/1000	150
(...)			
Summe Kosten:			3.500
Ihre Vorauszahlungen:			3.400
Ihre Nachzahlung:			100

- 001 ist die Wohnung
- Zahl sollte zumindest mit Nr. im Aufteilungsplan übereinstimmen
- Hilfsweise: Eidesstattliche Versicherung WEG-Verwalter (Ansprüche sind glaubhaft zu machen, § 45 Abs. 3 ZVG)

# Problem 2: Wohnungsverwechselung (1.)

## Komfort-WEG-Verwaltung Düsseldorf

Königsallee 23  
44736 Düsseldorf

Herrn Frank Pauli  
Elsterweg 12  
55387 Bielefeld

Haus: WEG Antonienstr. 23, Leipzig  
Plan: 2010  
Objekt-Nr.: 1336.-BV.T-001

Bezeichnung	Kosten	MEA	Ihr Anteil
Hausmeister	2000	100/1000	200
Versicherung	1500	100/1000	150
(...)			
Summe Kosten:			3.600
Ihre Vorauszahlungen monatlich:			300

- Pauli bezahlt 2010/2011: Nichts
- WEG tituliert Ansprüche in Höhe von 3900 €
- ZV-Antrag
- Rechtspfleger sieht ins Grundbuch und stellt fest: Wohnungs-Nr. WE Pauli gemäß ATP: 11
- Titel betrifft andere Wohnung (von Meyer)
- LG Mönchen-Gladbach, Rpfleger 2009, 257: Eidesstattliche Versicherung nicht möglich; neuen Titel schaffen
- Ergo: Bei Anmeldung kann Eidesstattliche Versicherung helfen; bei Eigenantrag/Beitritt mit fehlerhaften Titel muss neu titulierte werden



## Komfort-WEG-Verwaltung Düsseldorf

Königsallee 23  
44736 Düsseldorf

Herrn Frank Pauli  
Elsterweg 12  
55387 Bielefeld

Haus: WEG Antonienstr. 23, Leipzig

Plan: 2010

Objekt-Nr.: 1336.-BV.T-**0011**

Bezeichnung	Kosten	MEA	Ihr Anteil
Hausmeister	2000	100/1000	200
Versicherung	1500	100/1000	150
(...)			
Summe Kosten:			3.600
Ihre Vorauszahlungen monatlich:			300

## Komfort-WEG-Verwaltung Düsseldorf

Königsallee 23  
44736 Düsseldorf

Herrn Frank Pauli  
Elsterweg 12  
55387 Bielefeld

Haus: WEG Antonienstr. 23, Leipzig

Plan: 2010

Objekt-Nr.: 1336.-BV.T-**0012**

Bezeichnung	Kosten	MEA	Ihr Anteil
Hausmeister	2000	100/1000	200
Versicherung	1500	100/1000	150
(...)			
Summe Kosten:			3.600
Ihre Vorauszahlungen monatlich:			300

- Pauli hat 2 Wohnungen mit Bezeichnung gem. ATP: 11 und 12
- Geldleistung Wohnung 11 (vermietet): alles
- Geldleistung Wohnung 12 (wegen Baumangel unvermietet): nichts; Forderung: 3.900 €
- Titulierung HG-Ansprüche Wohnung 12

<b>Verkehrswert Wohnung 12:</b>	<b>30 T€</b>
5%-Grenze:	1,5 T€
Bevorrechtigte Ansprüche WEG	3,9T€
Anmeldung Klasse 2	1,5 T€

- Bank bekommt keine Darlehensraten und tritt ZV-Antrag Wohnung 12 bei und beantragt Z-Versteigerung Wohnung 11;

- **WEG meldet restliche Ansprüche aus Wohnung 12 an:**

<b>Verkehrswert Wohnung</b>	<b>60 T€</b>
<b>11:</b>	
5%-Grenze:	3,0 T€
Bevorrechtigte Ansprüche	2,4 T€
WEG ?	
Anmeldung Klasse 2 ?	2,4 T€

- **Nein, geht nicht, „daraus fällige Ansprüche“, § 10 Abs. 1 Nr. 2 WEG, d.h. nur Klasse 5**

# Problem 3: Zusammengefasste Abrechnungen

## Komfort-WEG-Verwaltung Düsseldorf

Königsallee 23  
44736 Düsseldorf

Herrn Frank Pauli  
Elsterweg 12  
55387 Bielefeld

Haus: WEG Antonienstr. 23, Leipzig  
Plan: 2010  
Objekt-Nr.: 1336.-BV.T-0011/**STP 13A**

Bezeichnung	Kosten	MEA	Ihr Anteil
Hausmeister	2000	100/1000	200
Versicherung	1500	100/1000	150
<b>Tiefgarage</b>	<b>2500</b>	<b>10/1000</b>	<b>25</b>
(...)			
Summe Kosten:			3.625
Ihre Vorauszahlungen:			300
Ihre Nachzahlung:			3325

- **Titulierung 3325 €**
- **ZV-Antrag:**
- **Wohnung gem. ATP 11**
- **Stellplatz gem. ATP 13 A**
- **Gemeinsames Ausgebot geht**
- **ABER: Rechtspfleger kann nicht 3%-Grenze und 5%-Grenze prüfen**
- **Garage und Wohnung sind unterschiedliche Immobilien, für beide müssen alle ZV-Voraussetzungen vorliegen**
- **ERGO: Abrechnungen und Pläne für Garagen, Stellplätze und Wohnungen sind getrennt zu erstellen!**

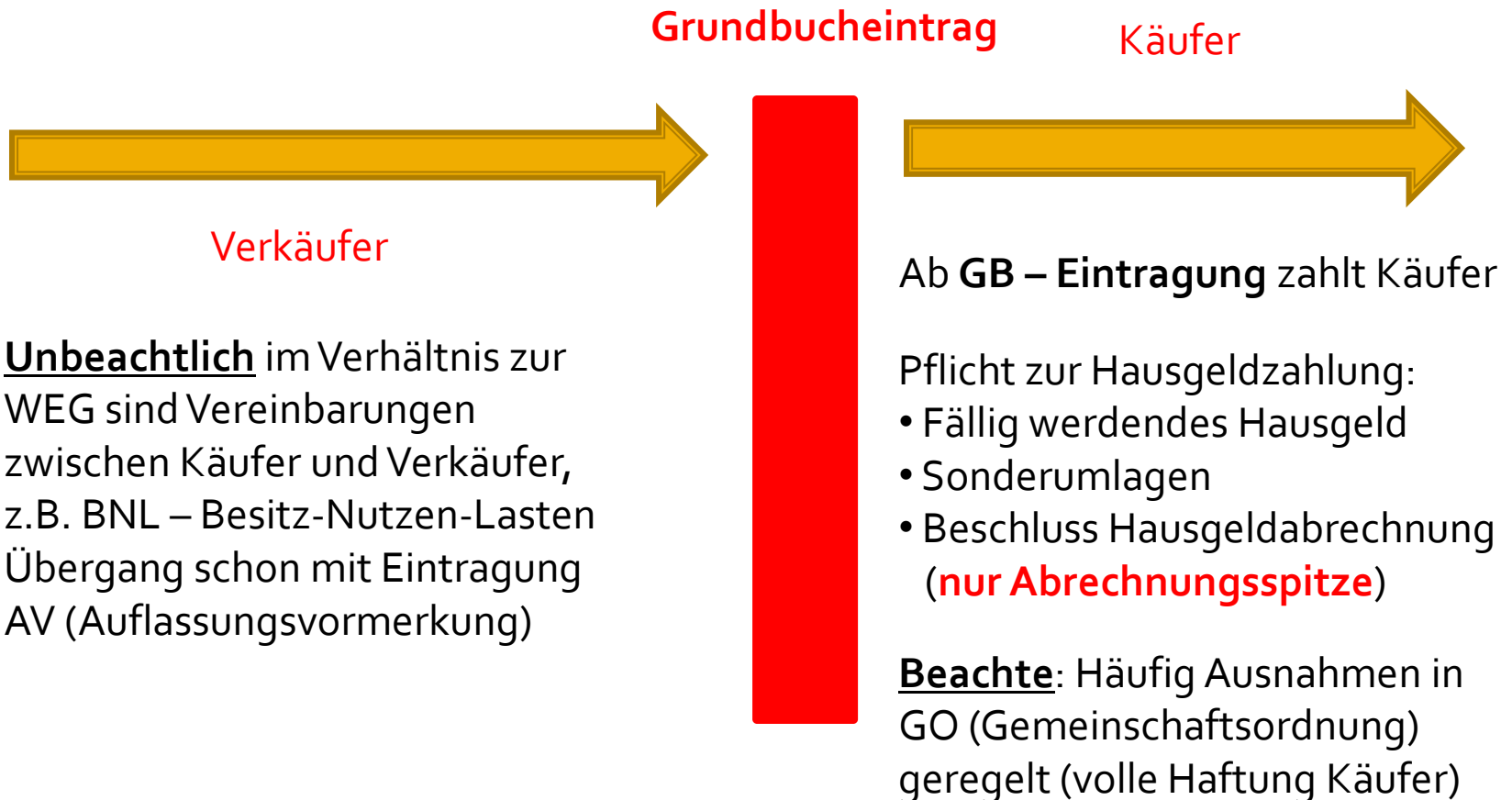
- **5. Vollstreckungstaktik**
  - Titulierte Altansprüche und aktuelle Rückstände
    - Nur bei Beitritt der Bank
  - Titel mit sonstigen Geldforderungen
    - s.o.
  - Anmeldung, Antrag oder Beitritt
    - Vorzugsweise Beitritt bzw. Eigenantrag
    - Bei Eigenantrag ist WEG nicht im geringsten Gebot, weil bestrangig betreibend
    - Nach § 85a III, 114a ZVG kann nachrangigem Grundpfandgläubiger für geringstes BAR-Gebot Zuschlag erteilt werden – WEG FÄLLT AUS!! (Alff ZWE 2010, 105)
    - Konsequenz: Teilnahme Termin und Einstellung nach 30 ZVG



- Anmeldung nicht titulierter Ansprüche (laufende) bei Nichterreichen der 5% notwendig
- Zwangssicherungshypothek
  - Immer
  - Lästiger Gläubiger bei freihändigem Verkauf
- Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
  - Prüfen: Investitionsbedarf

# Wachwechsel bei der Bezahlung

## ■ Verkauf



## Wachwechsel bei der Bezahlung

Monat	Hausgeld Soll	Hausgeld Ist	Normale Abrechnung	
Januar	100	100	Bezeichnung	Betrag
Februar	100	100	Kosten	1300
März	100	100	Ist Vorauszahlungen	800
April	100	0	Abrechnungsergebnis	500 Nachzahlung
Mai	100	100	<b>Abrechnung mit Abrechnungsspitze</b>	
Juni	100	100	Bezeichnung	Betrag
Juli	100	0	Kosten	1300
August	100	0	SOLL- Vorauszahlungen	1200
September	100	0	Abrechnungsergebnis	100 Nachzahlung
Oktober	100	100	Käufer bezahlt: 100 €	
November	100	100		
Dezember	100	100		
Summen:	1200	800		

- **Nach Grundbucheintragung (Eigentumswechsel) fälliges**
  - **HG** (BGHZ 131, 228)
  - **Sonderumlagen**
  - **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze - (BGH Rpfleger 1984, 70)

**zahlt der Käufer**
  - Der Käufer übernimmt die Abrechnungsspitze für Abrechnungen nach GB-Eintrag. In GO kann zulässig gesamtschuldnerische Haftung von Verkäufer und Erwerber vereinbart werden (BGHZ 106, 113)

## ■ Zwangsverwaltung

Zwangsverwaltungsverfahren



Pflicht zur Hausgeldzahlung:

- Fällig werdendes Hausgeld
- Sonderumlagen
- Beschluss Hausgeldabrechnung  
(**nur Abrechnungsspitze**)

**Von Beschlagnahme** durch:

- Eintrag Zwangsverwaltungsvermerk im GB
- Inbesitznahme Wohnung  
(„Grüß Gott, ich bin der Zwangsverwalter“)

Bis **Zuschlag**

Zwangsversteigerung oder  
**Aufhebung**

Zwangsverwaltungsverfahren

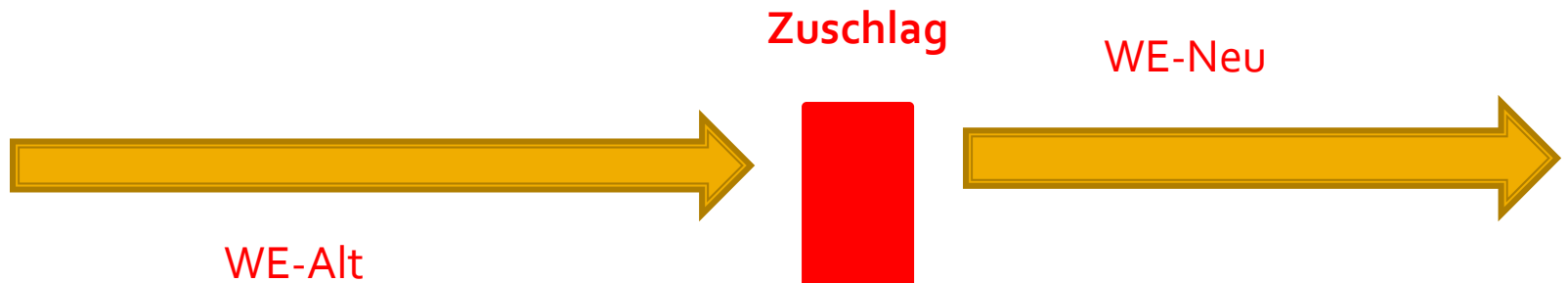
### ■ Nach Beschlagnahme fälliges

- **HG** (BGH- Urteil vom 5.2.09, IX ZR 21/07, BayObLG NJW-RR 1999, 1458)
- **Sonderumlagen** (BGH- Urteil vom 5.2.09, IX ZR 21/07 OLG Düss. NJW-RR 1991, 724)
- **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze - (BGH NJW 1999, 3713)

#### zahlt der Zwangsverwalter

- **WE haftet weiterhin** für HG, das rückständig war oder bei ZVwV rückständig wird (OLG Zweibrücken, NZM 2005, 949, KG 2006, 383)
- **Unbeachtlich für ZVw-Haftung:** SU zur Kompensation von Altschulden (Kostenbeteiligung durch die Hintertür, BGHZ 108, 44)

## ■ Zwangsversteigerung



Ab **Zuschlag** zahlt Ersteher

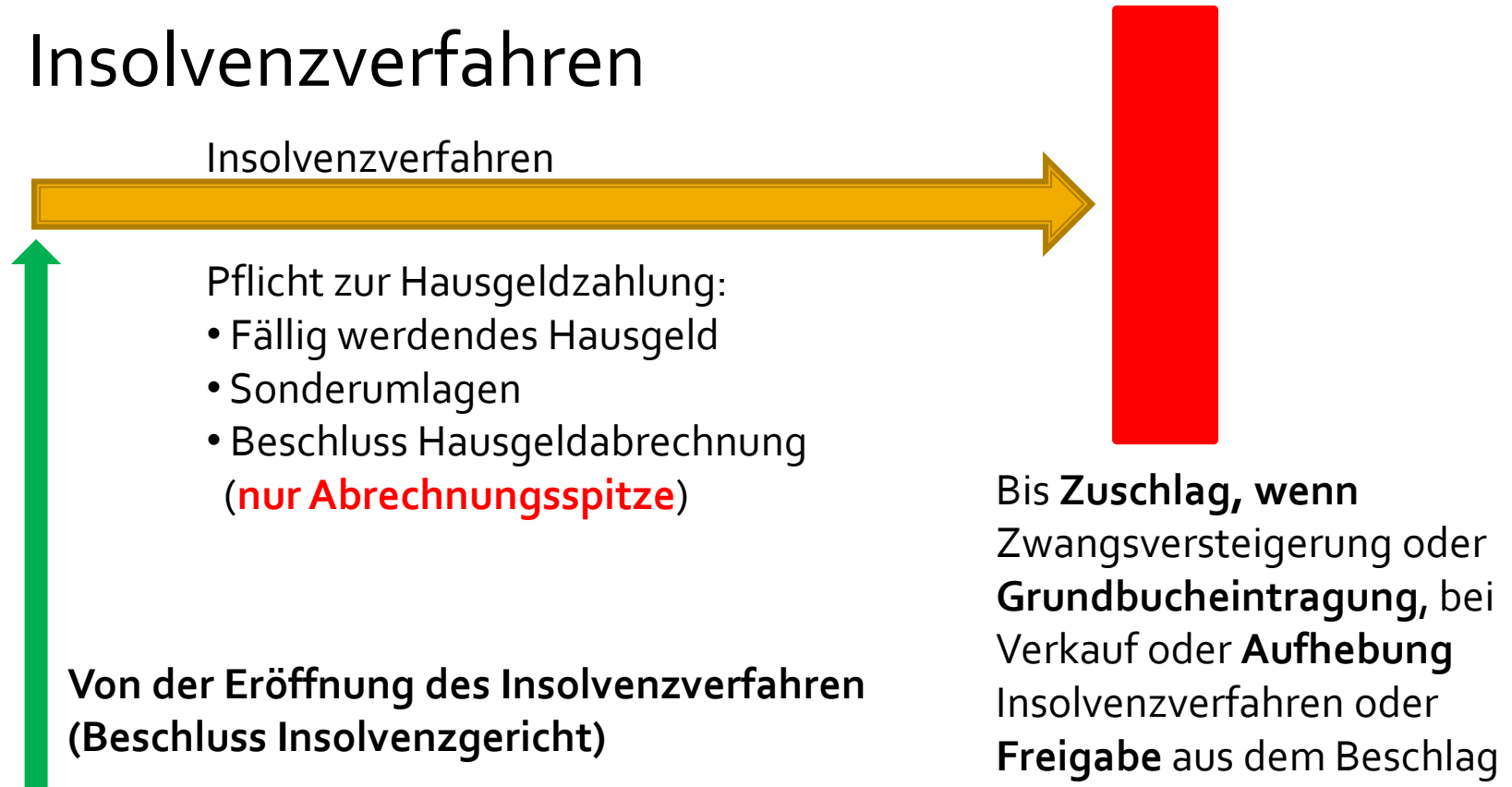
Pflicht zur Hausgeldzahlung:

- Fällig werdendes Hausgeld
- Sonderumlagen
- Beschluss Hausgeldabrechnung  
(**nur Abrechnungsspitze**)



- **Nach dem Zuschlag fälliges**
  - **HG** (KG NJW-RR 1994, 83, BayObLGZ 1984, 198)
  - **Sonderumlagen** (KG NJW-RR 1994, 83)
  - **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze - (BGH Rpfleger 1984, 409)  
**zahlt der Ersteher**
  - Rückständiges Vorzuschlags-HG bleibt beim Alteigentümer
  - Falsche Abrechnung hinsichtlich Abrechnungsspitze bindet den Ersteher auch nicht, wenn Beschluss bestandskräftig wird (BGH NJW 1999, 3713)
  - Taktieren mit Abrechnungstermin (HG – Beschluss) ist zulässig (BayObLG NJW-RR 1992, 14)

## ■ Insolvenzverfahren



- **Nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens fälliges**
  - **HG** (Masseverbindlichkeiten nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO (BGHZ 108, 44, BGHZ 152, 136))
  - **Sonderumlagen** (BGHZ 108, 44).
    - Bedenken meldet der **IX. ZS (Insolvenzsenat)** an (Urteil vom 5.2.2009, IX ZR 21/07: Ggf. ist eine Aufteilung vorzunehmen zwischen durch die Sonderumlage umfinanzierten HG – Rückständen, die vor und die nach Verfahrenseröffnung fällig wurden.
  - **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze – (BGH NJW 1994, 1867, **BGH – Urteil vom 21.7.2011, IX ZR 120/10, Tz. 10**)  
**zahlt der Insolvenzverwalter**
- Vor der InsO-Eröffnung fällige Forderungen (HG, Sonderumlagen, Abrechnungen) sind Insolvenzforderungen (Quote)

# Verfallklausel







# Probleme der Insolvenzverwaltung



- Hausgeld-**Masseverbindlichkeiten** (§ 55 InsO) sind vom Insolvenzverwalter zu bedienen und können gerichtlich durchgesetzt werden, (BGHZ 108, 44, BGHZ 152, 136, s.o.)
- Zwangsvollstreckung erfolgt nicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, sondern nach Nr. 5, **BGH-Urteil vom 21.7.2011, IX ZR 120/10 (Tz.8)**

- Masseunzulänglichkeitsanzeige, § 208 Abs. InsO
  - Masseverbindlichkeiten können voraussichtlich nicht erfüllt werden, § 208 Abs. 1 InsO
  - Altmasseverbindlichkeiten: Schuld wurde vom Insolvenzverwalter vor Anzeige begründet – Durchsetzung von Gläubiger nicht möglich (BGH-Urteil vom 3.4.03, IX ZR 101/02), keine Klage, keine Zwangsvollstreckung, (BGH – Urteil vom 21.7.2011, IX ZR 120/10, Tz. 10)
  - Neumasseverbindlichkeiten: Schuld wurde vom InsO-Verwalter nach Anzeige begründet

- Neumasseverbindlichkeiten können mit Klage wieder verfolgt werden, (BAG Urteil vom 4.6.03, 10 AZR 586/02)
- Die Kosten des Verfahrens haben immer Vorrang (BGH-Urteil vom 13.4.06, IX ZR 22/05)
- Prüfen, ob Masseunzulänglichkeit angezeigt wurde oder nur mitgeteilt wird, dass ein massearmes Verfahren vorliegt
- Problem: Taktieren mit Anzeige durch Verwalter (vor allem, bei Leerstand und geplanten Verkauf der Immobilie)

- Erneute (2.) Masseunzulänglichkeitsanzeige
  - Neumasseverbindlichkeiten werden Altmasseverbindlichkeiten und nach der 2. Anzeige werden neue Neumasseverbindlichkeiten begründet
  - Inso-Verwalter muss beweisen können (OLG Düss. ZMR 2007, 204), dass Entwicklung nicht absehbar war (Haftung Inso-Verwalter, § 61 InsO).

- Freigabe Immobilie
  - Häufig der Fall, wenn hohe Grundpfandrechtsbelastung = kein Ertrag für InsO-Verfahren zu erwarten
  - Forderungen können in Bezug auf Immobilie gegen Insolvenz**schuldner** wieder unbeschränkt geltend gemacht werden, § 201 InsO, BGH NJW 1967, 781, OLG Stuttgart NJW 1973, 1756) ABER: BGH –Beschluss vom 12.2.2009, IX ZB 112/06, Tz. 11, 12 (ZIV 2009, 49)

## ■ Freigabe und Hausgeld

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
HG	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Bez.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inso-Verwalter	-	-	-	-	o	o	o	o	o	-	-	-
					InSO Eröffnung				Freigabe			

Zahlungspflicht des Inso-Verwalters auch noch nach Freigabe?

- Problem: Auch rückwirkende Befreiung von HG-Verpflichtung ?
- BGH 18.4.2002 (IX ZR 161/01): offen gelassen:
  - „Daher ist die von den Parteien vor allem problematisierte Rechtsfrage unerheblich, inwieweit Verwalter eine zuvor etwa wirksam begründete Masseverbindlichkeit durch eine Freigabe beseitigen oder einschränken könnten.“

### ■ LG Leipzig (Beschluss 10.11.05, 1 T 778/05 – nicht veröffentlicht)

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
HG	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Bez.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inso-Verw alter	-	-	-	-	0	0	0	0	0	-	-	-
	Insolvenzforderungen, auch nach Freigabe, auch: BGH – Beschluss vom 12.2.2009, IX ZB 112/06, Tz. 11, 12 (ZIV 2009, 49)				InSO Eröffnung				Freigabe	Gewöhnliche Hausgeldschulden		
	Masseschulden, auch nach Freigabe											



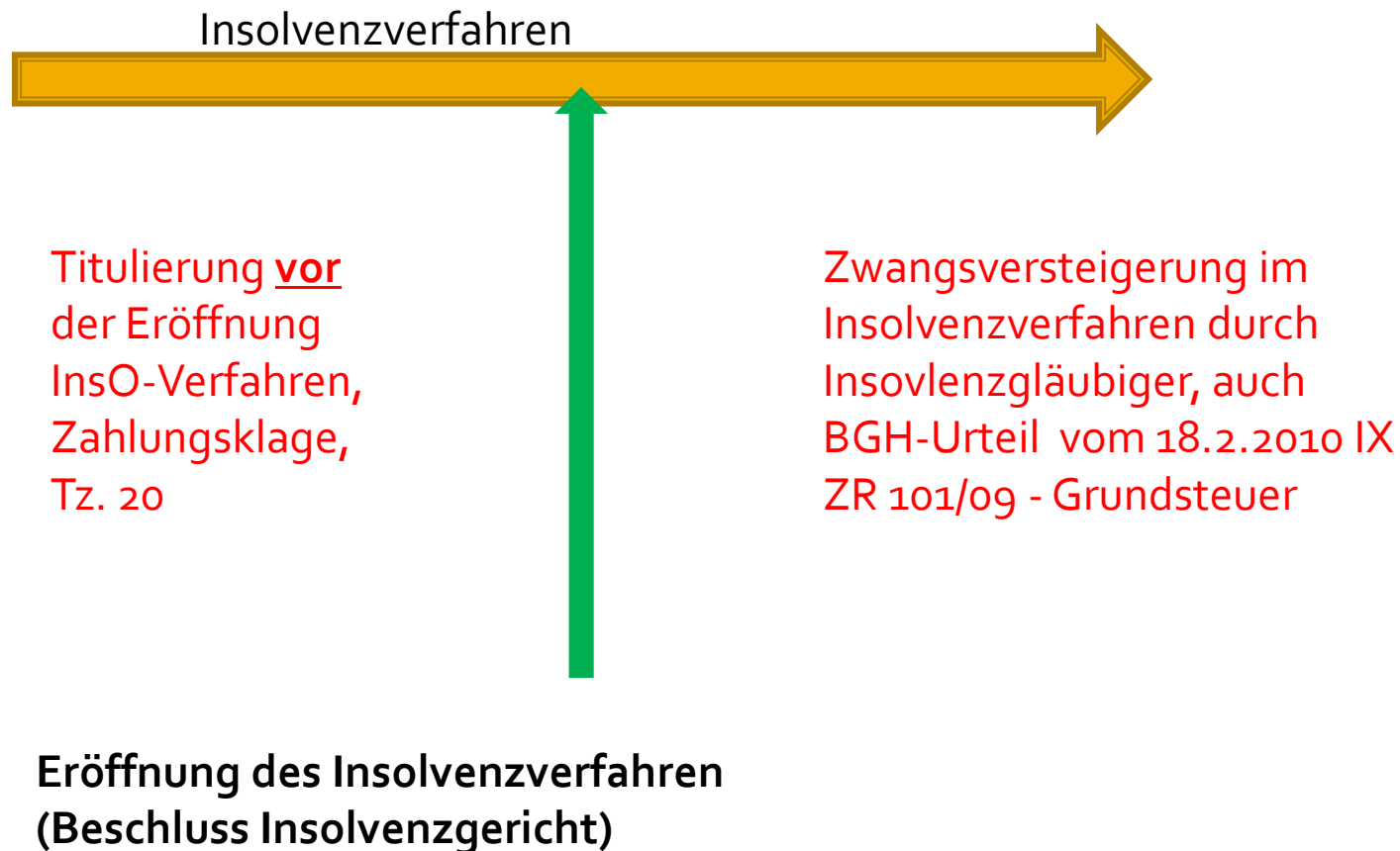
- Begründung:
  - Freigabe wirkt sich nicht auf rechtliche Qualität der Forderungen aus.
  - Mit Freigabe erhält Schuldner Verfügungsgewalt über Immobilie zurück
  - Hausgeld ist keine dingliche Last, sondern persönliche Schuld (?)
  - Schuld folgt somit nicht dem Grundstück, sondern bleibt persönlich
  - Inso-Verwalter muss bezahlen

- Weitere Rechtsprechung
  - AG Mannheim ZMR 2005, 483
  - Nicht – gleichwohl oft zitiert:
  - KG NZM 2002, 528 (Vorlage zum BGH)  
(unzulässiger Schluss von Zulässigkeit auf Begründetheit)
  - KG NZM 2004, 383 (Ausdrücklich anderer Fall –  
Wohngelder der nicht freigegebenen Wohnung)

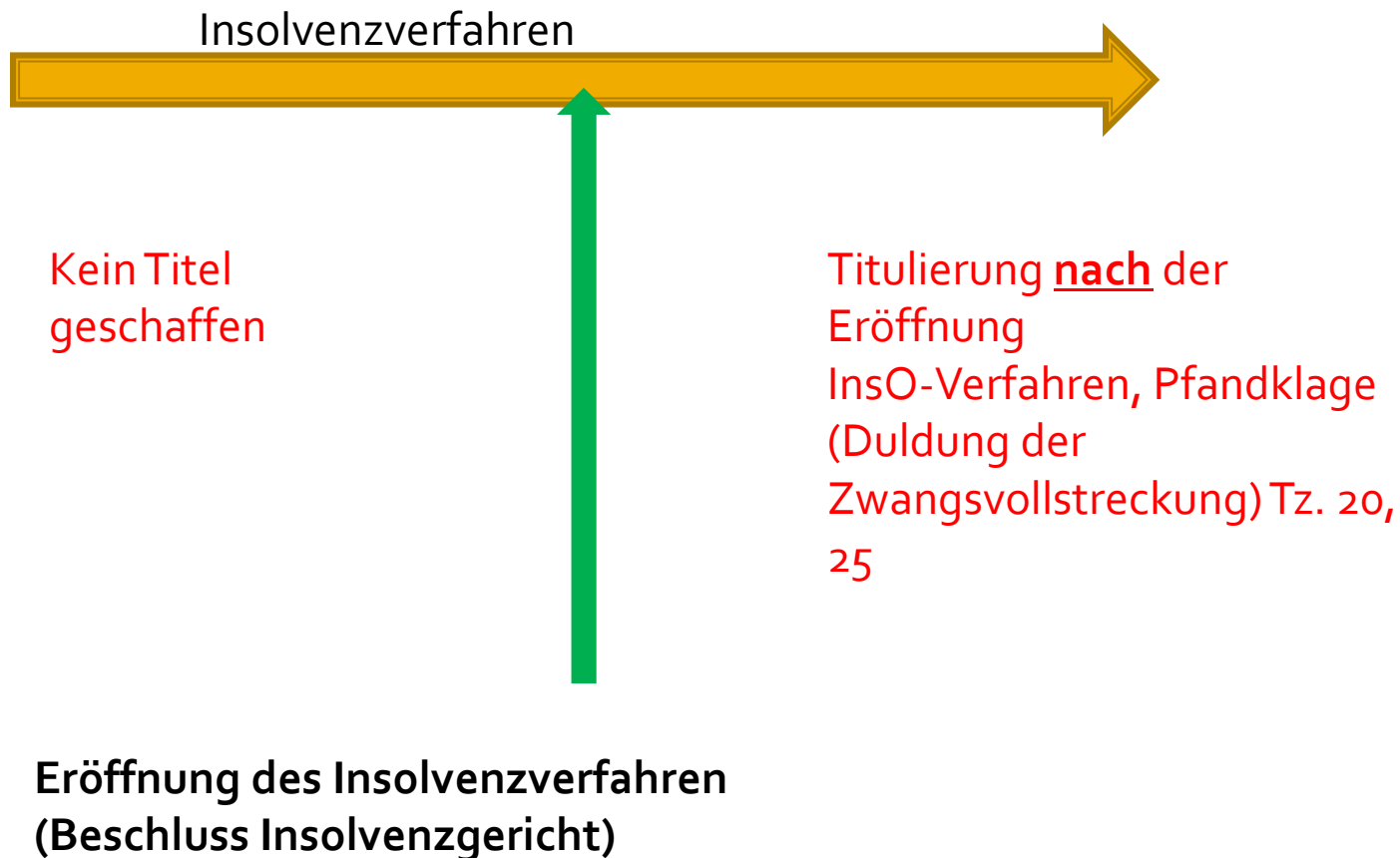
- **BGH – Beschluss 12.2.2009, IX ZB 112/06 (ZIV 2009, 49)**
  - WEG ist absonderungsberechtigte Insolvenzgläubigerin, § 49 InsO i.V.m. § 10 Abs. 1 Nr. 2 WEG
  - HG-Forderungen vor Eröffnung bleiben Insolvenzforderung auch nach Freigabe, Tz. 11, 12
  - Alle Nicht-bevorrechtigten HG-Forderung, können nur aus Klasse 5 betrieben, werden
    - ERGO: Vollstreckungsverbot, § 89 InsO
  - Vorrecht nach 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gilt nicht in der Zwangsverwaltung
    - ERGO: Vollstreckungsverbot, § 89 InsO

- **BGH – Urteil vom 21.7.2011, IX ZR 120/10**
  - Vorherige Beschlagnahme ist nicht erforderlich für Zwangsversteigerung
  - Maßgeblicher Zeitpunkt für bevorrechtigten Zeitraum (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) ist stattdessen die Insolvenzeröffnung, Tz. 34
    - Ausnahme: „laufende Beträge“ nur bis zur Insolvenzeröffnung

## ■ Insolvenzverfahren



## ■ Insolvenzverfahren



- Pfandklage (Tz 26 ff)
  - Beschränkung Klageantrag auf 5% des Verkehrswertes (§ 74a ZVG)
  - Beklagter (Insolvenzverwalter) muss nur ZV aus Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG dulden
  - Bezeichnung des Grundstücks
  - Bezeichnung MEA mit Nr. Einheit gemäß ATP
  - Bezeichnung der bevorrechtigten Forderung
  - „Keine Prüfung dieser Angaben durch Vollstreckungsgericht“, schon dass Prozessgericht muss Zulässigkeit ZV prüfen (Tz. 29, 30)

- Pfandklage und dann?
- **BGH – Urteil vom 18.2.2010, IX ZR 101/09**
  - Absonderungsrecht und bei Zwangsversteigerung:
    - Wie bei normalen Zwangsversteigerungsverfahren: Anmeldung
  - Absonderungsrecht bei freihändigem Verkauf Inso-Verwalter
    - Konnte offen bleiben, weil Grundstück haftet für Grundsteuern auch bei Verkauf
    - OLG Hamm NJW-RR 1994, 469, kein Absonderungsrecht bei freihändigem Verkauf
    - LG Erfurt KKZ 2009, 17, Absonderungsrecht bleibt bestehen
  - ERGO: Eintrag Zwangssicherungshypothek vor Insolvenz



# Kurze Pause

# Das BGH-Urteil zur Darstellung der IH- Rücklage vom 4.12.2009

- BGH-Urteil vom 4.12.2009 (ZIV 2010, 8)
  - Zuführung zur IH-Rücklage darf nicht als Ausgabe dargestellt werden
  - IH-Rücklagenzuführung ist keine Kostenposition
  - Wenn wegen Hausgeldrückständen bzw. erhöhten Betriebskosten keine ausreichende Liquidität vorhanden ist, darf geplante IH-Zuführung nicht als Sollposition in Ausgaben eingestellt werden

- BGH-Urteil vom 4.12.2009
  - IH-Rücklagenentwicklung muss erkennen lassen, welche Eigentümer welche Rückstände haben
  - Abrechnung muss auf Einnahmenseite erkennen lassen, welche Zahlungen auf IH-Rücklage geleistet wurden
  - Andere Darstellung macht Abrechnung anfechtbar
  - Entlastung Beirat und Verwalter ist zu versagen.

# Bisherige Darstellung

## W-Plan (alt)

Gesamt- und		Einzelplan	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
IH-Rücklage	3000	1/10	300
Summe	18000		1800
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Summe	2000		200
Saldo = HG p.a.	16.000	-	1600

### Abrechnung - alt

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
IH-Rücklage	3000	1/10	300
Summe	18000		1800
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Hausgelder	15000	-	1600
Summe	17000		1800
Saldo			0

# Das vermeintliche Folgeproblem



## Darstellung des Folgeproblems

### Abrechnung alt mit Darstellung Problem

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
<b>Summe</b>	<b>15000</b>		<b>1500</b>
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Hausgelder	15000	-	1600
Summe	17000		1800
Saldo			<b>+ 300</b>

# Künftige Darstellung (Ausgeglichene Abrechnung)

- BGH-Urteil:
  - Einnahmen der Betriebskosten (Hausgeld)
  - Einnahmen für die Instandhaltungsrücklage
- § 28 WEG:
  - Lasten – und Kostentragung (§ 16 WEG)
  - Beitragsleistungen zur IH-Rückstellung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)

## Musterabrechnung Teil 1

1. Abrechnung Hausgeld gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG, 28 Abs. 3 WEG			
Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
Summe	15000		1500
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
ZwischenΣ			200
ZwischenΔ			1300
Hausgelder auf BK	15000		1300
Summe	17000		1500
Saldo			0

### 2. Abrechnung der Zuführung IH-Rücklage gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG, § 28 Abs. 3 WEG

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
IH-Rücklage Soll	3000	1/10	300
Davon bezahlt (Einnahmen)	2000		300
Saldo			0

## Musterabrechnung Teil 3

3. Gesamtabrechnung		
Ihre Lasten und Kosten $\Delta$ (Betriebskosten)	1300	
Ihr Beitrag zur IH-Rücklage	300	
Saldo	1600	0
Von Ihnen bezahlt		1600
Noch zu bezahlen		0

## Musterabrechnung Teil 4

4. Entwicklung der IH-Rücklage		
	Ist	Soll
Stand 1.1.2009	50.000	
Beschlossene Zuführung gemäß Beschluss vom (...)		3.000
Zugänge in 2009	2000	
Zweckgebundene Zinsen	250	
Dachreparatur	- 8250	
Stand 31.12.2009	44.000	
Offene IH-Zahlungen:		1000
	Müller	400
	Meyer	300
	Schultze	300

### 5. Entwicklung des Hausgeldkontos

Stand 1.1.2009	3.198,40
Ausgaben	21.409,20
Einnahmen auf Bk	20.409,20
Stand 31.12.2009	2198,40



# Die Abrechnungsspitze vs. Sollabrechnung

- Varianten I + II: Soll-Abrechnung

### Einnahmen-Ausgabenrechnung:

Anteilige Kosten

- Tatsächliche Zahlungen

= Abrechnungssaldo

### Abrechnungsspitze:

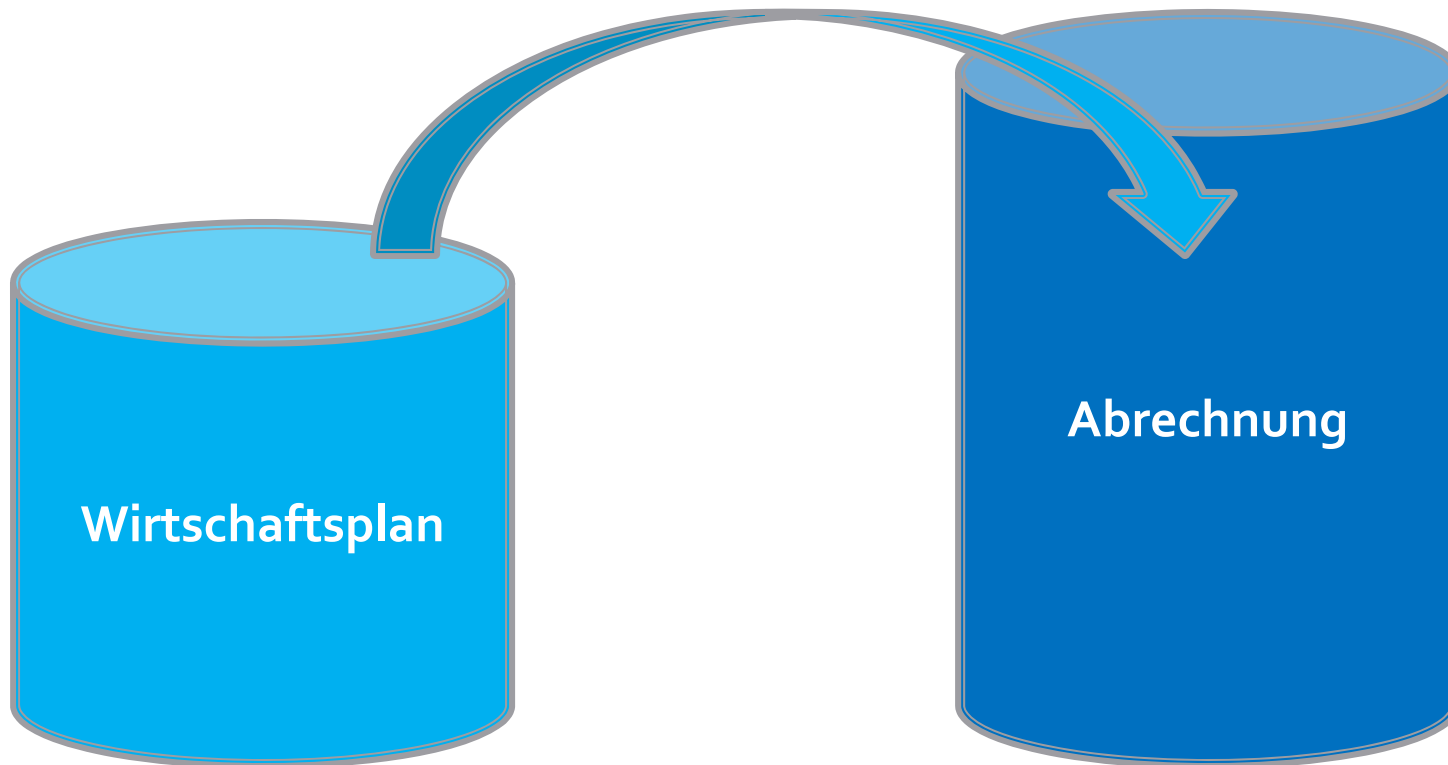
Hausgeldvorauszahlungen gem. Plan

- Anteilige Kosten

= Abrechnungsspitze

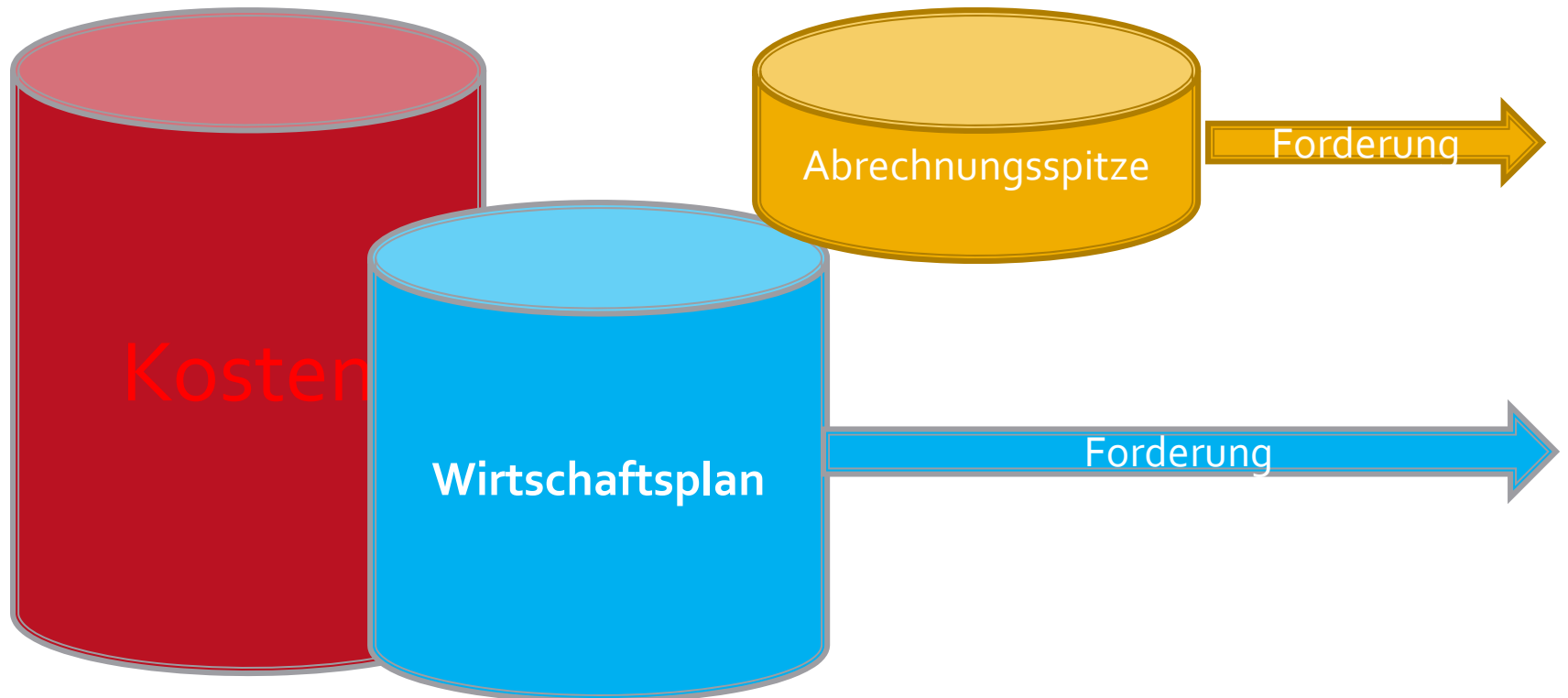
- Casser/Schultheiss: Kein Beschluss mehr von Salden, sondern von Abrechnungsspitzen

### Keine Schuldumschaffung (Novation)

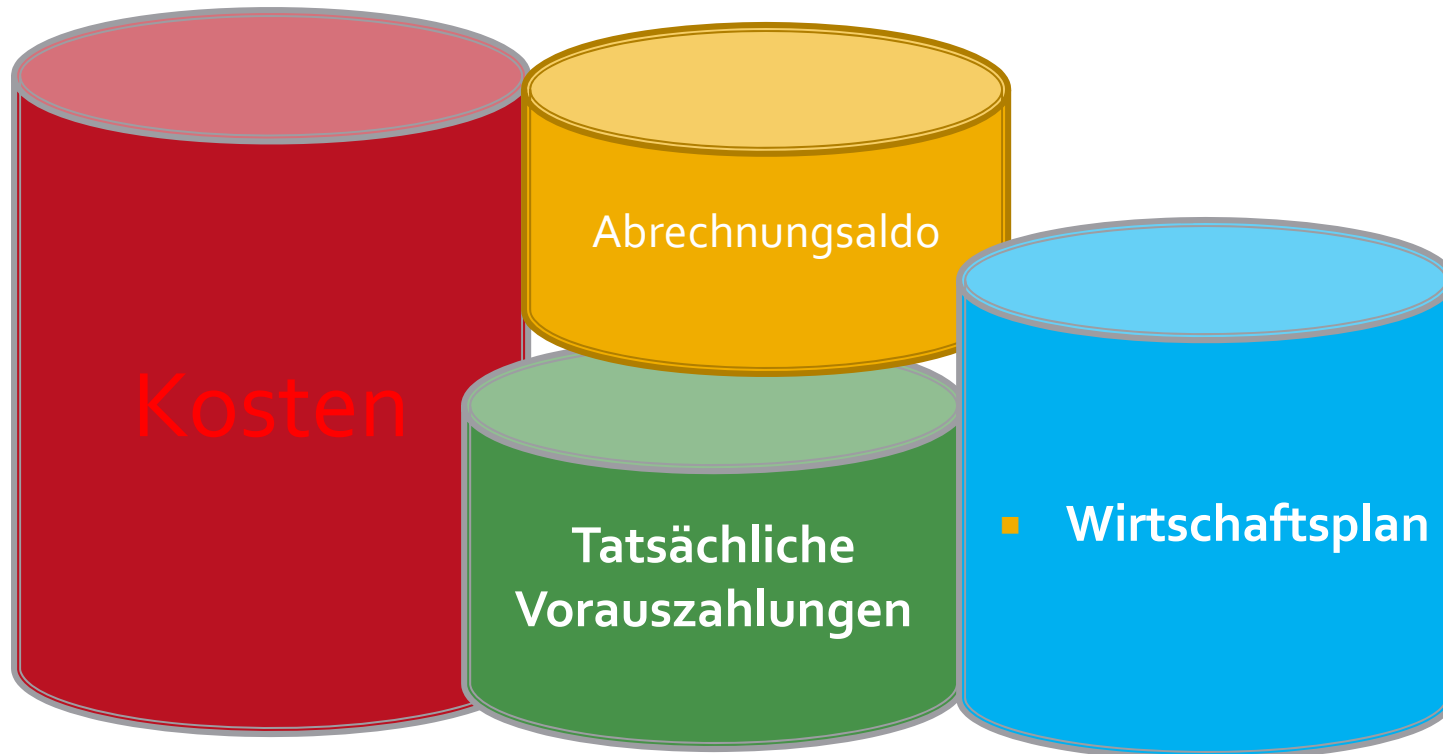


# Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung

Neue Forderung



## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung



- **Urteil vom LG Nürnberg-Fürth vom 26.8.09**  
(also noch vor BGH-Urteil), ZWE 2010, 134  
mit Anmerkungen Häublein
- **WEG-Hausgeldabrechnung 2006**
  - Kosten – Hausgelder = Saldo (Schuld)
  - Fehlbetrag aus den vorherigen Abrechnungen  
(2004, 2005)
  - Gesamtsumme
  - Beschlussfassung über Gesamtsumme

- Aufnahme Altbestände in Abrechnung unzulässig
  - Unzulässige Anspruchsverdoppelung (ist bereits beschlossen)
  - Umgehung der Verjährungsvorschriften
  - Regelmäßig so zu verstehen, dass Altsalden nur der Information dienen (z.B. KG NJW-RR 1994, 883)
  - HIER: Beschluss wollte auch Altsalden erfassen

- H.M (BayObLG ZMR 2004, 355, OLG Köln NJW-RR 2001, 87 mwN): Beschluss ist nur anfechtbar
- LG Nürnberg-Fürth schließt sich nicht an
  - Beschluss ist nichtig
  - Gemeinschaft kann Pflicht nur insoweit begründen, als durch Gesetz oder GO ermächtigt
  - Nicht vergleichbar mit falschen Verteilungsschlüssel, weil dieser Fehler noch im gesetzlich abgesteckten Rahmen
  - Rechtsfolge: Teilnichtigkeit nur insoweit Altsalden betroffen, § 139 BGB



- **Anmerkungen Häublein (ZWE 2010, 136):**
  - Berufung auf BGH-Beschluss vom 30.11.1995 (V ZB 16/95) und vom 23.9.1999 (V ZB 17/99)
  - Hieraus ergibt sich angeblich, dass der in der Abrechnung ausgewiesene Zahlbetrag auf Abrechnungsspitze zu beschränken ist
  - Weitere offene Forderungen nur informativ
  - Problem für Anwalt: Klage auf Grundlage bestandskräftiger Abrechnungsbeschluss (Grundlage: Saldo) ist nicht schlüssig, wenn Klageforderung größer als Abrechnungsspitze

## ■ Kritik

- Wirtschaftsplan ist ein „Plan“. Er hat nur vorläufigen Charakter
- Unnötige Verkomplizierung der Abrechnung, die für Eigentümer noch komplizierter wird
  - Bei negativer Abrechnungsspitze wird kein Verwalter ein Guthaben auszahlen, um dann die Restforderung aus offenen W-plan- Zahlungen zu fordern
- Konflikt zum Postulat der Einnahmen-/Ausgabenabrechnung; diese wird eine Solleinnahmen-/Ausgabenrechnung

- Zumindest aktuell Rechtsunsicherheit für Eigentümer und Verwalter
  - Aufnahme der tatsächlich gezahlten Beiträgen (BayObLG WuM 1993, 92, OLG FFM OLGZ 1985, 333, KG OLGZ, 1975, 157, Bub: Das Finanz- und Rechnungswesen der WEG, 1996, S. 65)
  
- Vorteile
  - Bei Verkauf / Zwangsversteigerung / Zwangsverwaltung muss die Abrechnungsspitze nicht mehr gesondert ermittelt werden

## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung

Bezeichnung	Ver- teilungs- relevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamtver- teiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<b>I. Kosten: Umlagefähige Beiträge</b>					
Gartenpflege	3.000	MEA	10000	1200	360,00
Frischwasser	2.000	MEA	10000	1200	240,00
Abwasser	3.000	MEA	10000	1200	360,00
Allgemeinstrom	500	MEA	10000	1200	60,00
Gebäude- Versicherung	2.000	MEA	10000	1200	240,00
Haftpflicht	100	MEA	10000	1200	12,00
Heizkosten	5.400	Verbrauchs- abrechnung	Gem. Anlage	Verbrauch	700,00
Fürst	6				

## Künftige Darstellung

Bezeichnung	Ver- teilungs- relevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamtver- teiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<b>Kosten: Nicht-umlagefähige Beiträge</b>					
Verwaltergebühr	3.000	Einheiten	8	1	375,00
Bankspesen	100	MEA	10000	1200	12,00
Kosten der Versammlung	150	MEA	10000	1200	18,00
Instandhaltung (laufende)	3.500	MEA	10000	1200	420,00
Individualkosten					
Mahngebühren	100	Direkte Zuweisung			10,00
Zwischensumme	6850				835,00 <small>117</small>

## Künftige Darstellung

Bezeichnung	Ver- teilungs- relevante Beträge	Verteilungs- schlüssel	Gesamtver- teiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<b>II. Erträge</b>					
Zinserträge aus HG-Forderungen	- 50	MEA	10000	1200	- 6,00
Versicherungserst- attung aus Schaden 2009	- 500	MEA	10000	1200	- 60,00
Zwischensumme:	-550				- 66,00

## Künftige Darstellung

I. Kosten					
Kosten: Umlagefähige Beiträge					
Zwischensumme:	16.000				1972,00
Kosten: Nicht-umlagefähige Beiträge					
Zwischensumme:	6.850				835,00
II. Erträge					
Zwischensumme:	-550				- 66,00
Kosten abzgl. Erträge	22300				2741,00
III. Beiträge zur Rückstellungen					
Beitragspflicht zur IH-Rücklage gem. Wplan	5000	MEA	10000	1200	600,00
Abrechnungssumme	27.300				3.341,00
Abzgl. HG-Soll lt. Plan	25.000				3012,00
Abrechnungsspitze	2.300		<b>Nachzahlung:</b>		220,00

## Die Durchsetzung von Wohngeldforderungen

Vielen Dank für Ihr Interesse!  
Besuchen Sie uns einmal unter [www.Kanzlei-Schultze.de](http://www.Kanzlei-Schultze.de)