

Der säumige Miteigentümer

I. Probleme bei der gerichtlichen Durchsetzung

1. Die Durchsetzung der Jahres- und Einzelabrechnung

Die Gesamtabrechnung stellt die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft dar. Aus dem Saldo beider Zahlen ergibt sich ein Überschuß oder eine Unterdeckung.

Der Saldo ist nach dem Verteilungsschlüssel auf die einzelnen WE umzulegen. Verbindliche Wirkung entfaltet die Abrechnung erst mit dem Beschluß der WE. Nach überwiegender Auffassung der Gerichte wird sowohl die Gesamtabrechnung der WEG als auch die Einzelabrechnung der WE beschlossen, wenn den Eigentümern bei Beschlussfassung sowohl Einzel- als auch Gesamtabrechnung vorgelegen haben. (Bay ObLG WuM 1991, 618, OLG Stuttgart WE 1998, 383).

Zahlungsunwillige Eigentümer kommen immer wieder auf erstaunlich kreative Einwendungen, wenn es darum geht, die Zahlungsverpflichtung zu vereiteln oder hinauszuzögern.

2. Sonderumlagen als Sonderform des Wirtschaftsplanes

Soweit Finanzmittel benötigt werden, die über die gewöhnlichen Unterhaltungskosten hinausgehen kann eine Sonderumlage beschlossen werden.

Sonderumlagen können also für Baumaßnahmen jeder Art oder zur Beseitigung einer Liquiditätsschwäche beschlossen werden. Zahlungsverpflichtet sind auch die Eigentümer, die wegen ihrer Nichtbezahlung der laufenden Unterhaltskosten die Liquiditätsschwäche verursacht haben (BGHZ 108,44)

Die Höhe der Sonderumlage hat sich am geschätzten Finanzbedarf auszurichten. Hierfür erforderlich ist eine Prognose der erforderlichen Kosten. Dabei ist eine großzügige Handhabung zulässig (BayObLG NJW-RR 1998, 1096).

Der Umlagebeschluß muß die anteilig zu erbringenden Beiträge der WE bestimmen. (BGHZ 108,44) Dabei ist ein Beschluß über eine Sonderumlage nicht schon deshalb für ungültig zu erklären, weil er den Verteilungsschlüssel nicht angibt. Es genügt aber ausnahmsweise, dass sich der geschuldete Betrag ohne weiteres errechnen lässt. Unproblematisch sind daher die Fälle, in denen eine bestimmte Summe je qm oder MEA beschlossen wird oder die Gemeinschaftsordnung nur einen einheitlichen Verteilungsschlüssel für alle Kosten nennt.

Vorschläge Beschlussformulierung:

1. Beschluß (Reparatur)

Zur Beseitigung der Schäden an der Dämmung unter dem Dach wird die Verwalterin beauftragt und ermächtigt Firma XY mit der Schadensbeseitigung zu beauftragen sowie Bau-Ing. AB mit der Abnahme der Arbeiten zu beauftragen.

2. Sonderumlage (Variante A)

Zur Finanzierung der Reparaturarbeiten am Dach wird eine Sonderumlage von 30.000 Euro beschlossen, die nach Miteigentumsanteilen auf die jeweiligen Wohnungseigentümer umgelegt werden.

(Variante B)

Zur Finanzierung der Reparaturarbeiten am Dach wird eine Sonderumlage von 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der jeweiligen Wohneinheit beschlossen.

(Variante C)

Die mit dem Wirtschaftsplan übermittelte Sonderumlage „Dachsanierung“ wird beschlossen. (Hier muß wie für den Wirtschaftsplan ein einzeln ausgerechnete Sonderumlage nach einheitlichen Verteilungsschlüssel mit der Ladung übersandt worden sein.)

Ob z.B. Reparaturarbeiten von der Instandhaltungsrücklage oder durch eine Sonderumlage bestritten werden, um eine Erschöpfung der Rücklage zu vermeiden, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinschaft. Es gibt keinen Anspruch des einzelnen WE, dass zunächst die Rücklage auszuschöpfen ist (OLG Köln, NZM 1998,878).

3. Einstellen des Saldos aus dem Vorjahr in der aktuellen Abrechnung / Kontoauszüge

In den Jahresabrechnungen sind keinesfalls die Rückstände vergangener Jahre aufzunehmen. Keinesfalls darf über diese erneut beschlossen werden. Diese Rückstände betreffen alte, bereits genehmigte und bestandskräftige Abrechnungen. Die alten Kontenstände der Eigentümer sind also nicht fortzuschreiben. Sie müssen für jedes Jahr neu beschlossen und abgeschlossen werden. In den Anlagen zu den Abrechnungsunterlagen können aber selbstverständlich die Kontenaufstellungen mit den Saldenübersichten informativ mitübersandt werden. Die Beschlussfassung zur Abrechnungsgenehmigung darf sich dann allerdings nicht auf diese Übersichten beziehen. Dies sollte vorsorglich verwalterseits ausdrücklich klargestellt werden. (BayObLG WE 1993, 114, 255; WE 1992, 175)

4. Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung als Anspruchsgrundlage?

Während des laufenden Geschäftsjahres ist naturgemäß des Wirtschaftsplan Anspruchsgrundlage für rückständige Hausgelder. Nach Genehmigung und Bestandskraft der Jahresabrechnung ist diese Anspruchsgrundlage.

Problematisch wird es bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums während eines Geschäftsjahres, wenn die Jahresabrechnung nach Eigentumswechsel stattfindet und aus dem vorhergehenden Jahr Hausgeldrückstände bestehen. In diesem Fall betrifft die Abrechnung grundsätzlich den Erwerber und wirkt für und gegen ihn. Der Erwerber haftet jedoch lediglich für die sog. Abrechnungsspitze. Das heißt, der ausgeschiedene Wohnungseigentümer haftet den anderen Wohnungseigentümern weiter für die vor seinem Ausscheiden fällig gewordenen

Hausgeldrückstände. Hierfür bleibt der Wirtschaftsplan Anspruchsgrundlage. Er wird nicht durch die Jahresabrechnung ersetzt und hinfällig.

Der Erwerber haftet aufgrund der Jahresabrechnung für die Nachzahlungen, die sich ergeben, wenn der ausgeschiedene Eigentümer bis zu seinem Ausscheiden alle Hausgeldzahlungen geleistet hätte. BGH vom 30.11.1995, V ZB 16/95, NJW 1996, 725).

5. Einwendungen des Schuldners

Bei „einfachen“ Hausgeldrückständen gibt es in der Regel keine Einwendungen des Schuldners. Bei hohen Rückständen und hartnäckigen Schuldnern kommt es jedoch ggfls. zu Einwendungen, die von den Gerichten zu beachten sind.

Einwand Nr. 1

In der Regel werden die Gesamt- und die Einzelabrechnung dem Eigentümer mit der Ladung zur Eigentümerversammlung übersandt. Soweit sich die Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung auf zwei verschiedenen Blättern befinden, wird mitunter eingewandt, dass nur die Gesamtabrechnung übersandt wurde und offensichtlich vergessen wurde die Einzelabrechnung mit beizufügen.

Die Folge ist, dass für diesen Eigentümer nur die Gesamt- nicht aber die Einzelabrechnung verbindlich festgestellt ist, wenn man nicht die Übermittlung beweisen kann. Auch wenn in der Versammlung nur ein Beschluß gefasst wird, betrachtet die Rechtsprechung den Vorgang rechtlich als zwei selbständige Beschlüsse, über die Einzel- und über die Gesamtabrechnung. Da ersterer für den betreffenden WE nicht gegeben ist, tritt keine Fälligkeit ein. Die Wirksamkeit des Beschlusses für die Gesamtabrechnung wird hierfür nicht tangiert. Der Beschluß für die Einzelabrechnung muß dagegen in einer der nächsten Versammlungen nachgeholt werden (BayOBLGZ 1989, 310ff).

Reaktionsmöglichkeiten:

Nur einen Teilerfolg bringt es, wenn man Einzel- und Gesamtabrechnung auf einem Blatt Papier vornimmt, weil eingewandt werden kann, die Anlage sei gar nicht zugegangen. Man kann dem nur durch folgende organisatorische Maßnahmen begegnen.

1. Bezugnahme auf Beifügung der Gesamtabrechnung im Anschreiben;
2. Bezugnahme auf Beifügung der Einzelabrechnung im Anschreiben;
3. Vor Versendung Gegenzeichnung durch Kollegen, dass Anlagen vollständig sind. Dieser kann als Zeuge für die Übersendung benannt werden.

Einwand Nr. 2

Mitunter tragen die Abrechnung nur eine Verwaltungsnummer, die intern vom über das EDV-Programm des Verwaltungsunternehmens vergeben wird. Im Streitfall kann es hier zu Problemen kommen, wenn eingewendet wird, es sei nicht nachvollziehbar, ob es sich um die Abrechnung für die Wohnung handelt die dem zahlungsunwilligen WE gehört.

Reaktionsmöglichkeit:

Die Abrechnung sollte stets die im Grundbuch verwendete Nummer der Wohnung wiedergeben. So kann durch das Grundbuch ein innerer Zusammenhang zwischen Wohnungseigentum, Abrechnung und Beschlussfassung hergestellt werden.

Einwand Nr. 3

Zahlungsunwillige WE scheuen sich in der Regel an den Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Dieser Umstand versuchen sich die WE dadurch zu Nutze zu machen, dass sie sowohl den Zugang der Ladung (mit Abrechnungen) als auch den Zugang des Protokolls mit Beschlussergebnis bestreiten.

Reaktionsmöglichkeiten

Im Ergebnis kann dieser Einwand nicht erfolgreich sein, er hilft jedoch ggf. bei der Verschleppung der Zahlungsverpflichtung.

Die Nichtladung einzelner WE führt nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Die Anfechtbarkeit ist in der Regel nicht erfolgt, weil der WE ja auch bestreitet, das Protokoll erhalten zu haben.

Die einmonatig Anfechtungsfrist beginnt mit der Beschlussfassung und Feststellung und Verkündung des Beschlusses in der Versammlung. Diese Frist läuft unabhängig davon, ob der einzelne Eigentümer an der Versammlung teilgenommen hat oder das Protokoll bei ihm zugegangen ist (OLG Frankfurt/M. WuM 1990, 461). Dieser strenge Fristlauf gilt jedoch dann nicht, wenn der Eigentümer aufgrund fehlender Ladung noch nicht einmal Kenntnis von der Versammlung hatte. Dieser Eigentümer kann nach § 22 I FGG eine Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand eingeräumt werden. Er bekommt dann eine eigene Anfechtungsfrist vom Gericht eingeräumt. Voraussetzung ist jedoch, dass er einen Antrag auf Wiedereinsetzung binnen zweier Wochen nach Beseitigung des Hindernisses (hier: Kenntnis von der Beschlussfassung) bei Gericht stellt. Hier kann es also helfen, bei der Mahnung Protokoll und Abrechnung nochmals beizufügen und per Einschreiben/Rückschein zu versenden. Bis zur Konsultation eines Anwalts dürfte die 2-Wochen-Frist i.d.R. versäumt sein.

Hat er diese Frist nicht versäumt, kann er den Beschluß aufgrund mangelnder Ladung anfechten. Die mangelnde Ladung ist jedoch nur ein Fehler, der den gefassten Beschluß anfechtbar macht. Die Anfechtung führt aber nicht zwangsläufig zur Ungültigerklärung des Beschlusses. Vielmehr ist der Beschluß nur dann erfolgreich angefochten, wenn der Einberufungsmangel kausal für das Abstimmungsergebnis war. Das dies nicht der Fall war, müssen die Wohnungseigentümer beweisen (OLG Hamm OLGZ 1992, 309, BayObLGZ 1985, 436). Relativ einfach ist dies, wenn einerseits die Stimmenmehrheit ein ausreichendes Polster besitzt und andererseits keine sonstigen, inhaltlichen Einwendungen zum Beschluß vorgetragen werden. Nur dann kann man nicht ausschließlich auf ein großzügiges Polster der Stimmenmehrheit verweisen. Gibt es indessen Einwände, wird die Beweisführung schwierig. Denn in Kenntnis der (berechtigten ?) Einwände hätten die anderen Eigentümer möglicherweise anders abgestimmt. (So auch BGHZ 59, 369)

Indessen, die Anfechtung des Beschlusses befreit nicht von der Pflicht zur sofortigen Zahlung der Beiträge (§ 23 IV 1 WEG) (BayObLG WE 1995, 93). Sie gebietet auch nicht die

Aussetzung des Verfahrens, in dem der Beitragsanspruch geltend gemacht wird, die Anfechtung hat also keine aufschiebende Wirkung.

Der Wohnungseigentümer kann jedoch eine einstweilige Anordnung beantragen (sie kann auch von Amts wegen ergehen), die die Zahlungspflicht bzw. bei schon erfolgter Titulierung des Zahlungsanspruchs die Vollstreckbarkeit aussetzt, § 44 III WEG. Der Richter hat bei der Entscheidung eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sind zu berücksichtigen: die Eindeutigkeit der Rechtslage und die Folgen des Einschreitens bzw. Nichteinschreitens.

Einwand Nr. 4: Zahlungsbestimmungen

Häufig kommt es zu der Einwendung, der Schuldner habe auf die geltend gemachte Schuld Zahlungen geleistet, der Verwalter habe diese jedoch nicht ordnungsgemäß auf diese Schuld verbucht. In diesem Fall muss geprüft werden, ob eine sog. Zahlungsbestimmung seitens des Schuldners vorgelegen hat. Der Schuldner kann nämlich gem. § 366 BGB bestimmen, auf welche Forderungen er leistet.

Leistet der Schuldner allerdings Zahlungen auf das vergangene Geschäftsjahr vor Beschluss über die Jahresabrechnung dieses Geschäftsjahres, so sind die Zahlungen nicht auf das vergangene Jahr zu buchen sondern auf das laufende. Dies resultiert aus der Tatsache, dass es sich bei der Jahresabrechnung um eine einfache Einnahmen-Ausgabenrechnung handelt. Das bedeutet, dass Zahlungen immer in dem Jahr zu buchen sind, in denen sie tatsächlich erfolgt sind. Auf das abgelaufene Jahr können somit nur Zahlungen hinsichtlich eines Saldos aus Jahresabrechnung nach Beschluss der Jahresabrechnung erfolgen.

Ist die Jahresabrechnung beschlossen, so wird der Schuldner grundsätzlich nicht mehr mit dem Einwand gehört, er habe höhere Vorauszahlungen geleistet als in der Jahresabrechnung angegeben. Sollte er dieser Meinung sein, hätte er den Beschluss über die Abrechnung fristgerecht anfechten müssen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn in dem Beschluss über die Abrechnung eine weitere Prüfung vorbehalten wurde.

Einwand Nr. 5: Aufrechnung

Viele Schuldner versuchen hinsichtlich ihrer Rückstände gem. § 387 BGB die Aufrechnung mit ihnen noch zustehenden Ansprüchen gegen die Eigentümergemeinschaft zu erklären. Eine Aufrechnung gegenüber Hausgeldvorauszahlungen oder Nachzahlungen aus Jahresabrechnung ist jedoch nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich. Die dem Schuldner zustehende Forderung muss entweder von der Gemeinschaft anerkannt werden oder sie muss rechtskräftig festgestellt sein.

Ist dies nicht der Fall, kann der Schuldner lediglich noch mit Ansprüchen aus einer Notgeschäftsführung gem. § 677 ff BGB aufrechnen. Die Notgeschäftsführung im Rahmen des WEG setzt eine Gefahrensituation voraus, in der ein verständiger Eigentümer nicht länger abwarten würde Maßnahmen zu ergreifen, um die Gefahr abzuwenden. Weitere Voraussetzung der Notgeschäftsführung ist jedoch, dass der Eigentümer weder den Verwalter noch andere Wohnungseigentümer zur Behebung der Notlage heranziehen kann. Liegen diese Voraussetzungen vor und hat der Eigentümer Aufwendung zur Beseitigung der Gefahr gehabt, kann er den Ersatz dieser Aufwendungen gem. § 638 BGB von der Gemeinschaft verlangen und mit diesen Ansprüchen die Aufrechnung erklären.

Der Notgeschäftsführung gleichzustellen sind nach dem Kammergericht Berlin dem Grund und der Höhe nach unstrittige Erstattungsforderungen des Schuldners wegen der Bezahlung von gemeinschaftlichen Verbindlichkeiten gegenüber öffentlichen Versorgungsträgern. Dies gilt nur für den Anteil, den die anderen Wohnungseigentümer anteilig zu tragen hätten, also nicht den Anteil den der Schuldner sowieso selbst zu tragen hätte.

Sinn und Zweck der Aufrechnungsmöglichkeiten bei Notgeschäftsführung ist es, dem Eigentümer, der aus „der Not heraus“ Aufwendungen gemacht hat, um Schaden von der Gemeinschaft fernzuhalten, die Möglichkeit zu geben, diese auf einfachem Wege zu realisieren. Sollten also ggfls. Erstattungsansprüche des Schuldners vorliegen, ist im einzelnen genau zu prüfen, ob tatsächlich eine Notgeschäftsführung vorliegt. Dies erfordert i.d.R. immer eine genaue Einzelfallprüfung.

Einwand Nr. 6: Verjährung

Letztendlich kann von dem Schuldner die Einrede der Verjährung erhoben werden, wenn die entsprechenden Fristen abgelaufen sind. Nach den neuen Verjährungsregelungen des BGB verjähren sowohl Ansprüche auf Hausgeldzahlungen als auch Forderungen aus Jahresabrechnung nach 3 Jahren. Die Frist beginnt mit Abschluss des Jahres zu laufen, in dem die Ansprüche entstanden sind. Das bedeutet: Für Hausgeldzahlungen des Jahres 2003 sowie für Nachzahlungsansprüchen aus Jahresabrechnung, die im Jahr 2003 beschlossen wurde, beginnt die Verjährungsfrist, egal welchen Monat sie betreffen, am 31.12.2003, 24.00 Uhr, sie endet am 31.12.06, 24.00 Uhr. Ab dem 01.01.07 kann somit wirksam die Einrede der Verjährung erhoben werden. Es ist von daher auf eine zeitnahe gerichtliche Geltendmachung der Forderungen zu achten.

II. Die Zwangsvollstreckung

Liegt endlich ein Titel gegen den säumigen Eigentümer vor, stellt sich das Problem der Vollstreckung der Forderung.

1. Die Mobiliarvollstreckung

Die sog. Mobiliarvollstreckung, sprich die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher hat i.d.R. keinen Erfolg, da die vorhandene Habe bei den meisten Bürgern nicht pfändbar ist und der Gerichtsvollzieher sich im übrigen nicht die Mühe macht, nach pfändbaren Dingen zu suchen, sondern auf das Wort des Schuldners vertraut.

2. Die Forderungspfändung

Es besteht weiterhin die Möglichkeit der Kontenpfändung. Hierfür ist es jedoch erforderlich, dass das Kreditinstitut bekannt ist und die Konten Guthaben ausweisen.

Soweit der Arbeitgeber des Schuldners bekannt ist, kann das Arbeitseinkommen gepfändet werden. Aufgrund der hohen Pfändungsfreigrenzen bleiben i.d.R. auch nur geringe pfändbare Beträge.

Bei Wohnungen, soweit sie vermietet sind, ist die einfachste Methode, im Wege des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses die Mieteinnahmen zu pfänden. Der Mieter

bekommt vom Gericht einen Beschluss zugestellt, wonach er künftig die Mieten nicht mehr an den Schuldner/Vermieter sondern an den Gläubiger / die Gemeinschaft zu zahlen hat.

Da die meisten Wohnungen jedoch finanziert sind, besteht immer die Möglichkeit, dass die Mieten sicherungshalber an die finanzierende Bank abgetreten sind. I.d.R. läuft das folgendermaßen ab:

Die Bank lässt sich die Mieten mit dem Finanzierungsvertrag abtreten. Von dieser Abtretung macht die Bank solange keinen Gebrauch, wie der Kredit bedient wird. Mit Pfändung der Mieten und damit dem Fehlen der Einnahmequelle für den Schuldner, kann er den Kredit nicht mehr bedienen. In diesem Fall macht die Bank dann von der Abtretung Gebrauch. Sie teilt den Mietern mit, dass die Mieten an sie abgetreten wurden. Da die Abtretung bereits mit dem Kreditvertrag erfolgt, ist sie älter als die Pfändung der Mieten durch die Gemeinschaft und durchbricht damit die Pfändung, so dass die Mieter künftig an die Bank zu zahlen haben.

In diesem Stadium ist der Schuldner i.d.R. bereits derart zahlungsunfähig, dass er auch weiterhin laufende Hausgelder nicht zahlt und seine Rückstände entsprechend steigen. Es stellt sich dann die Frage wie weiter zu verfahren ist, insbesondere wenn weitere Guthaben und Forderungen des Schuldners zur Pfändung nicht vorhanden sind.

3. Die Zwangsverwaltung

Ist die Wohnung vermietet und ist abzusehen, dass sie auch vermietet bleibt, empfiehlt es sich in einem solchen Fall, durch das Gericht die Zwangsverwaltung anordnen zu lassen. Dies sollte dergestalt geschehen, dass zunächst die titulierten Ansprüche der Gemeinschaft durch eine Sicherungshypothek im Grundbuch gesichert werden. Aufgrund dieser dinglichen Sicherung kann dann rangwährend die gerichtliche Anordnung der Zwangsverwaltung beantragt werden. Die Sicherungshypothek hat darüber hinaus den Vorteil, dass bei einer Verwertung der Wohnung durch Verkauf die Forderungen der Eigentümer am Wert der Wohnung gesichert sind. Darüber hinaus besteht eventuell die Möglichkeit, bei der Verwertung der Wohnung durch Zwangsversteigerung noch einen Anteil vom Erlös der Wohnung zu erhalten. Dazu gleich mehr.

Diese gerichtliche und grundbuchrechtliche Beschlagnahme durchbricht die Abtretung der finanzierenden Bank. Das bedeutet, dass die Mieter künftig nicht mehr an die Bank zahlen müssen, sondern an den Zwangsverwalter. Der Zwangsverwalter wiederum hat von den Einnahmen die Kosten der Bewirtschaftung zu zahlen, also die laufenden Hausgelder und Nachzahlungen aus Jahresabrechnungen. Für Jahresabrechnungen aus der Vergangenheit hat der Zwangsverwalter nur Zahlungen zu leisten, soweit die Abrechnung nach Anordnung der Zwangsverwaltung beschlossen wurde und auch dann nur die sog. Abrechnungsspitze (s.o.).

Der Vorteil der Zwangsverwaltung ist darin zu sehen, dass zumindest die laufenden Hausgeldzahlungen gesichert sind. Soweit die Wohnung vermietet ist, fallen keine weiteren Kosten für die Gemeinschaft an, da auch die Kosten der Zwangsverwaltung in diesem Fall von den Erlösen gezahlt werden. Verbleibende Erlöse werden aufgrund des Grundbuchranges an die Gläubiger ausgekehrt. Erstrangig steht i.d.R. die Bank im Grundbuch.

Aus diesem Grund ist jedoch auf die Vermietung der Wohnung zu achten. Steht die Wohnung leer, hat der Zwangsverwalter also keine Einnahmen, muss der betreibende Gläubiger hinsichtlich der Kosten der Bewirtschaftung und der Zwangsverwaltung in Vorlage gehen.

Das heißt, der Gläubiger hat zunächst die Hausgelder etc. vorzufinanzieren. Wird die Wohnung auch künftig nicht vermietet, ist die Gefahr groß, dass der Gläubiger auf diesen Kosten „sitzen bleibt“, da sie auch im Falle der Zwangsversteigerung nur in sehr engen Grenzen vorrangig bedient werden.

4. Die Zwangsversteigerung

Ist die Wohnung nicht vermietet, die Zwangsverwaltung also nicht anzuraten, und ist der Schuldner zahlungsunfähig und zahlt auch die laufenden Hausgelder nicht, bleibt als ultima ratio die Zwangsversteigerung der Wohnung.

Selbst bei zeitiger Eintragung einer Sicherungshypothek ist allerdings in aller Regel die Bank vorrangig im Grundbuch eingetragen. Dies schlägt sich bereits in der Berechnung des geringsten Gebotes nieder. Das geringste Gebot muss bei der Zwangsversteigerung einer Immobilie immer erreicht werden. Es setzt sich im wesentlichen aus den für die Versteigerung anfallenden Verfahrenskosten sowie den vorrangig eingetragenen Rechten zusammen. Das heißt, ein zulässiges Gebot wird nur dann erreicht, wenn es die Verfahrenskosten abdeckt sowie die Forderung, mit der die Bank als vorrangig berechtigter im Grundbuch eingetragen ist. Das Gebot bewegt sich dann bereits in einer Größenordnung, die kaum noch zu erzielen ist.

Sollte wider erwarten kein vorrangig Berechtigter eingetragen sein oder die entsprechende Forderung gering sein, so dass ein wirksames geringstes Gebot abgegeben wird, muss das Meistgebot, also das Gebot, das den Zuschlag erhält, die Grenze des sog. Mindestgebotes erreichen. Das heißt, dass das Gebot gem. § 74 a ZVG mindestens 7/10 des ermittelten Verkehrswertes der Wohnung betragen muss. Wird dieser Wert nicht erreicht, kann der Zuschlag auf Antrag eines Beteiligten verwehrt werden.

Beträgt im ersten Termin das Meistgebot noch nicht einmal 5/10 des Verkehrswertes des Grundstückes, muss das Gericht den Zuschlag sogar gem. § 85 a ZVG von Amts wegen versagen.

Das Gericht hat in beiden Fällen von Amts wegen einen zweiten Versteigerungstermin anzusetzen. Dieser zweite Termin darf gem. § 74 a Abs. 3 ZVG frühestens 3 Monate und muss bis spätestens 6 Monate nach dem 1. Termin stattfinden.

In diesem zweiten Termin gelten die Wertgrenzen der §§ 74 a und 85 a ZVG nicht mehr. Das bedeutet, es muss lediglich noch das geringste Gebot erreicht werden. Sollte dieses dem betreibenden Gläubiger zu niedrig sein, besteht für ihn jedoch noch die Möglichkeit der Einstellung des Verfahrens.

Sollte die Wohnung versteigert werden können, erfolgt die Teilung des Erlöses ebenfalls nach den Grundbuchsrankungen. Da i.d.R. immer die Bank mit hohen Belastungen im Grundbuch steht, ist es unwahrscheinlich, dass die Gemeinschaft auch nur einen Teil ihrer Forderungen hierdurch realisieren kann. Die Zwangsversteigerung ist prinzipiell lediglich der Versuch, den zahlungsunfähigen Eigentümer aus der Gemeinschaft herauszubekommen und durch einen liquiden zu ersetzen.

Die Zwangsversteigerung aufgrund eines Zahlungstitels hat somit in der Praxis dieselbe Funktion wie das Entziehungsverfahren nach § 18 WEG. Das Entziehungsverfahren richtet

sich zwar nicht nach den Vorschriften des ZVG sondern nach den §§ 53 ff WEG. Es ist ein freiwilliges Versteigerungsverfahren. Die Vorschriften über das Mindestgebot etc. greifen somit nicht. Allerdings werden in diesem Verfahren von dem Ersteher sämtliche Belastungen des Grundbuchs mit übernommen, so dass sich auch nicht einfacher ein Ersteher finden lassen wird. Für das Entziehungsverfahren wird darüber hinaus ein eigener Titel zur Zustimmung zur Veräußerung benötigt. Es ist also ein eigenständiges gerichtliches Verfahren erforderlich, aus dem man die Zahlungsansprüche nicht realisieren kann. Aufgrund eines Zahlungstitels hingegen kann sowohl die Zwangsversteigerung als auch später andere Vollstreckungsmaßnahme betrieben werden.

III. Die Wohnung in der Zwangsverwaltung

Bei der Zwangsverwaltung sind die Lasten und Kosten der Immobilie im Sinne von § 16 II WEG als Kosten der Zwangsverwaltung aus den Nutzungen der Immobilie zu bestreiten, § 155 ZVG.

1. Zahlungspflichten des Verwalters

Wird nach der Beschlagnahme eine Jahresabrechnung beschlossen und damit fällig, hat der Zwangsverwalter den sich hieraus ergebenden Saldo unter Abzug der geschuldeten Vorauszahlungen zu leisten. Für rückständige Wirtschaftsplanzahlungen haftet er nicht, so dass es für die Saldobildung nicht darauf ankommt, ob die Vorauszahlungen tatsächlich geleistet wurden oder nicht. (Bay ObLG NJW-RR 1999,1458)

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, die Kosten der Sondereigentumsverwaltung zu übernehmen. Er tritt nicht in den Vertrag des Eigentümers ein. Es ist seine Sache die Immobilie zu verwalten. Möglich ist es mit dem Verwalter eine Vereinbarung hinsichtlich der Sondereigentumsverwaltung zu treffen. Diese Vereinbarung läuft aber neben dem Gesetz und ist von den einschlägigen gesetzlichen Regelungen nicht vorgesehen.

Tipp: Sonderumlage

Aus dem Grundsatz, dass der Zwangsverwalter fällig werdende Beiträge abzuführen hat, leiten sich für die Gemeinschaft Handlungsempfehlungen ab.

Wenn eine oder mehrere Wohnungen in einer Wohnanlage zwangsverwaltet werden, ist i.d.R. auch die Gemeinschaft Gläubigerin von Hausgeldzahlungen oder Vorschüssen. Bis im Rahmen der üblicherweise mit beantragten Zwangsversteigerung ein neuer, solventer Eigentümer der Gemeinschaft beitrifft, vergehen leicht einige Monate. Diese Zeit kann genutzt werden, um eine Liquiditätsumlage zu beschließen. Diese Forderung wird erst während der Zwangsverwaltung fällig, so dass auf diese Weise durch die Hintertür Rückstände auch beim Zwangsverwalter wieder hereingeholt werden können.

2. Sonstige Pflichten des Zwangsverwalters

Der Zwangsverwalter hat die ordnungsgemäße Versicherung der Immobilie (Haftpflicht, Feuerversicherung) sicher zu stellen. Können über die ordnungsgemäße Versicherung keine

Informationen eingezogen werden, ist im Zweifel eine neue Versicherung abzuschließen, auch wenn eine Doppelversicherung dabei entsteht. Der Ersterer der Wohnung bzw. der Schuldner sind an die abgeschlossenen Verträge gebunden.

Der Zwangsverwalter hat für eine Abrechnung der Betriebskosten zu sorgen. Ergibt sich hierbei ein Saldo zugunsten oder zulasten des Mieters, hat der Zwangsverwalter diesen Saldo zugunsten oder zulasten der Verwaltungsmasse zu regulieren.

3. Zahlungsansprüche des Verwalters

Der Verwalter hat Anspruch auf alle fällige Zahlungen an sich. Das gilt auch, wenn die Fälligkeit vor der Beschlagnahme eingetreten ist. So kann der auszuzahlende Abrechnungssaldo zugunsten des WE an den Zwangsverwalter auszuzahlen sein, wenn er vor der Beschlagnahme fällig wurde, indessen noch nicht ausbezahlt ist.

Gleiches gilt für die Ansprüche im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung. Steht die Kautions noch aus oder sind Mieten rückständig hat der Verwalter diese beizutreiben. Sie fallen in den Haftungsverbund nach § 1123 II BGB. Ggf. sind auch Kündigungen und Mieträumungen zu betreiben. Er hat so zu verwalten, wie ein vernünftig wirtschaftende Dritte dies mit dieser Immobilie ebenfalls machen würde.

Soweit der Verwalter auch als Makler tätig wird, kann der Zwangsverwalter ihm auch eine Courtage für die Vermietung zusichern. Zu beachten ist, dass neue Mietverträge nicht auf den Eigentümer, sondern auf den Zwangsverwalter abzuschließen sind. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Zwangsverwalter eine Haftungsfreistellung von Gesetzes wegen (§ 6 III ZwangsverwalterVO) im Mietvertrag aufzunehmen hat. Ferner können ohne Zustimmung des Gerichtes Verträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht abgeschlossen werden.

4. Rechte des Verwalters

Der Zwangsverwalter ist zu den Eigentümerversammlungen zu laden. Er hat ein umfassendes Teilnahme- und Beschlussrecht. (OLG Hamm, DWE 1987,43, OLG Karlsruhe (WE 1990, 105). Umstritten ist nur, ob das Stimmrecht auch solche Beschlussgegenstände umfasst, die nicht notwendig mit der wirtschaftlichen Verwaltung in Zusammenhang stehen, etwa hinsichtlich der Punkte, die regelmäßig unter der Rubrik „Sonstiges“ zu finden sind. Konsequenterweise hat der Verwalter auch ein Anfechtungsrecht (BayObLG, NJW-RR 1996, 334).

5. Wesentliche Züge des Ablaufs des Verfahrens

Der Zwangsverwalter wird vom Gericht per Beschluß bestellt. Er wird aufgefordert, die zu verwaltende Wohnung binnen einer Frist von 3-4 Wochen in Besitz zu nehmen. Die Inbesitznahme erfolgt durch Mitteilung an den Mieter. I.d.R. erfolgt dies schriftlich unter Beifügung des Beschlusses. Von da an sind die Mieten an den Verwalter zu bezahlen.

Es ist Aufgabe des Verwalters, die laufenden Mietzahlungen zu überwachen, Betriebskostenabrechnungen zu erstellen und die monatlich fälligen Hausgeldzahlungen vorzunehmen. Er wird Schuldner der Grundsteuern.

Zu Verwaltung benötigt er vom Mieter und vom WEG-Verwalter zahlreiche Informationen. Folgende Unterlagen sollten bereit gehalten werden.

- Beschluß über letzten Wirtschaftsplan mit Einzelwirtschaftsplan
- Bankverbindung für die Hausgeldzahlungen
- Nachweis Haftpflichtversicherung und Feuerversicherung
- Regelungen zur Räum- und Streupflicht getroffen (Verkehrssicherungspflicht)

Vom Mieter/ Sondereigentumsverwalter werden folgende Informationen benötigt:

- Kopie Mietvertrag
- Nachweis der Leistung der Kaution
- Kopie letzte Bk-Abrechnung
- Mitteilung ob und warum ggf. Mietminderungen geltend gemacht werden
- Mieterhöhungserklärungen
- Kündigung des Mietvertrages
- Mitteilung, ob Schäden an der Wohnung vorhanden sind
- Mitteilung, ob es vermierterseitige Einbauten gibt (Küche oder dergl.)
- Liegen Pfändungen der Miete vor (Zwangsverwaltung hat Vorrang)

I.d.R. wird mit dem Zwangsverwaltungsverfahren auch die Zwangsversteigerung betrieben. Mit der Rechtskraft des dem Zuschlag endet nicht automatisch die Zwangsverwaltung. Hierfür bedarf es eines gesonderten Beschlusses. Die Einnahmen und Ausgaben nach dem Zuschlag sind vom Verwalter mit dem Ersteher abzurechnen.

Der Ersteher haftet für Wohngeldrückstände des früheren Eigentümers, wenn diese erst nach dem Zuschlag beschlossen werden (nur Abrechnungsspitze: BGH, NJW 1999,3713).

Der Zwangsverwalter hat nach Aufhebung des Verfahrens eine Abrechnung mit dem Gericht vorzunehmen und Einnahmen und Ausgaben zu belegen. Der Überschuß gebührt dem erstrangig eingetragenen Gläubiger.

6. Die Zwangsverwaltung aus der Sicht des Gläubigers

Für die Eigentümergemeinschaft kann es sinnvoll sein, über die Einleitung eines Zwangsverwaltungsverfahrens nachzudenken, wenn ein Eigentümer dauernd seinen Pflichten nicht nachkommt.

Rangklassen:

Die Rangklassen regeln, in welcher Reihenfolge die Ansprüche der Gläubiger zu befriedigen sind. Wird das gesamte eingenommene Geld für eine Rangklasse benötigt, fallen alle anderen Rangklassen aus. Im Zwangsverwaltungsverfahren sind die Rangklassen in § 10 ZVG geregelt. Die ersten 3 Rangklassen sollen hier nicht erörtert werden. Sie betreffen im wesentlichen die Lasten zum Erhalt und der Bewirtschaftung der Immobilie. In Rangklasse 4

befinden sich die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger. In Rangklasse 5 befinden sich alle anderen Gläubiger.

Voraussetzung für die Teilnahme am Überschuß der Zwangsverwaltung ist ein auf Geldzahlung gerichteter Titel. Mit diesem Titel kann die Zwangsvollstreckung betrieben werden. Es können die laufenden Mieten gepfändet werden und/oder die Zwangsverwaltung beantragt werden. Man nennt diesen Gläubiger einen „persönlich betreibenden Gläubiger“.

Gläubiger, die ein Grundpfandrecht (z.B. Hypothek, Grundschuld) als Sicherheit für Ihren Zahlungsanspruch haben, sind „dinglich vollstreckende Gläubiger“.

Die Eigentümergemeinschaft, die einen Titel erstritten hat, kann sich im Rang nach vorne arbeiten, indem sie eine Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eintragen lässt.

Innerhalb der Klasse 4 wird ein Rangverhältnis gebildet, wenn mehrere Gläubiger die Vollstreckung betreiben. Das Rangverhältnis richtet sich nach der Stelle der Eintragung. Der erstrangige erhält i.d.R. alles, der nachrangige Gläubiger geht in der Regel leer aus.

Bei der nächst niedrigeren Klasse 5 wird das Rangverhältnis der persönlich betreibenden Gläubiger nach dem Zeitpunkt der Beschlagnahme erstellt. Der die Anordnung betreibende Gläubiger steht ganz vorne, später dem Verfahren beitretende Gläubiger werden nach dem Zeitpunkt des Beitrittsbeschlusses des Gerichts berücksichtigt.

7. Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren

Zwangsverwaltungsverfahren und Insolvenzverfahren sind zwei grundsätzlich verschiedene Verfahren, die getrennt nebeneinander laufen können. Die Finanzmassen beider Verfahren bleiben ebenfalls getrennt. Alle anfallenden Grundstückslasten gehen daher auch bei nachträglicher Eröffnung eines Insolvenzverfahrens Lasten der Zwangsverwaltung, nicht des Insolvenzverfahrens.

Unter engen, bestimmten Voraussetzungen kann die Zwangsverwaltung auch noch beantragt werden, wenn das Insolvenzverfahren oder das Verbraucherinsolvenzverfahren betrieben wird. Die Darstellung der einzelnen recht komplizierten Fallgestaltungen würde den Rahmen jedoch sprengen. Es wird verwiesen auf die Lektüre in Stöber Zwangsversteigerungsgesetz (17.A 2002), § 172 Rz. 8, Haarmeyer, Wutzke, Förster, Hintzen: Zwangsverwaltung (2. A 2002), § 146 Rz. 19.