

Der Eigentümer in der Insolvenz

Professioneller Umgang auf Augenhöhe mit dem Insolvenzverwalter

IX. Kölner Verwalterforum
Köln, 9. Februar 2008

Verband der nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.

Prof. Dr. Florian Jacoby
(Universität Bielefeld)

Im Überblick

1. Mit wem habe ich das (Miss-)Vergnügen?
2. Welche Zahlungsansprüche kann ich durchsetzen?
3. Insolvenzverwalter pleite – was ist Massearmut?
4. Insolvenzverwalter will nicht mehr – was ist Freigabe?
5. § 10 Nr. 2 ZVG – was ist das Vorrecht wert?
6. Muss ich eingezogene Wohngelder zurückzahlen?
7. Beschlussanfechtung – Zäsur durch Insolvenz?

Problem 1

Mit wem habe ich
(als Wohnungseigentumsverwalter)
das (Miss-)Vergnügen?

Unterscheide zwei Verfahrensarten

- Was ist der Insolvenzschuldner?
 - Unternehmer
 - Wirtschaftlich tätiger Mensch
 - Juristische Person
 - Verbraucher (Mensch ohne wirtsch. Betätigung)
- Wie heißt der „Verwalter“
 - Unternehmensinsolvenz: Insolvenzverwalter
 - Verbraucherinsolvenz: Treuhänder

Wechsel des Ansprechpartners

§ 80 InsO

Durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens geht das Recht des Schuldners, das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen zu verwalten und über es zu verfügen, auf den Insolvenzverwalter über.

§ 313 InsO

Die Aufgaben des Insolvenzverwalters werden von dem Treuhänder (§ 292) wahrgenommen.

Reichweite des Wechsels

Insolvenzverwalter (Treuhand) wird
Ansprechpartner für

– Mitbestimmung

- Ladung zur Eigentümerversammlung,
- Stimmrecht in der Eigentümerversammlung,
- Anfechtungsbefugnis gegen Beschlüsse der EV.

– Zahlungsverkehr

Dazu sogleich!

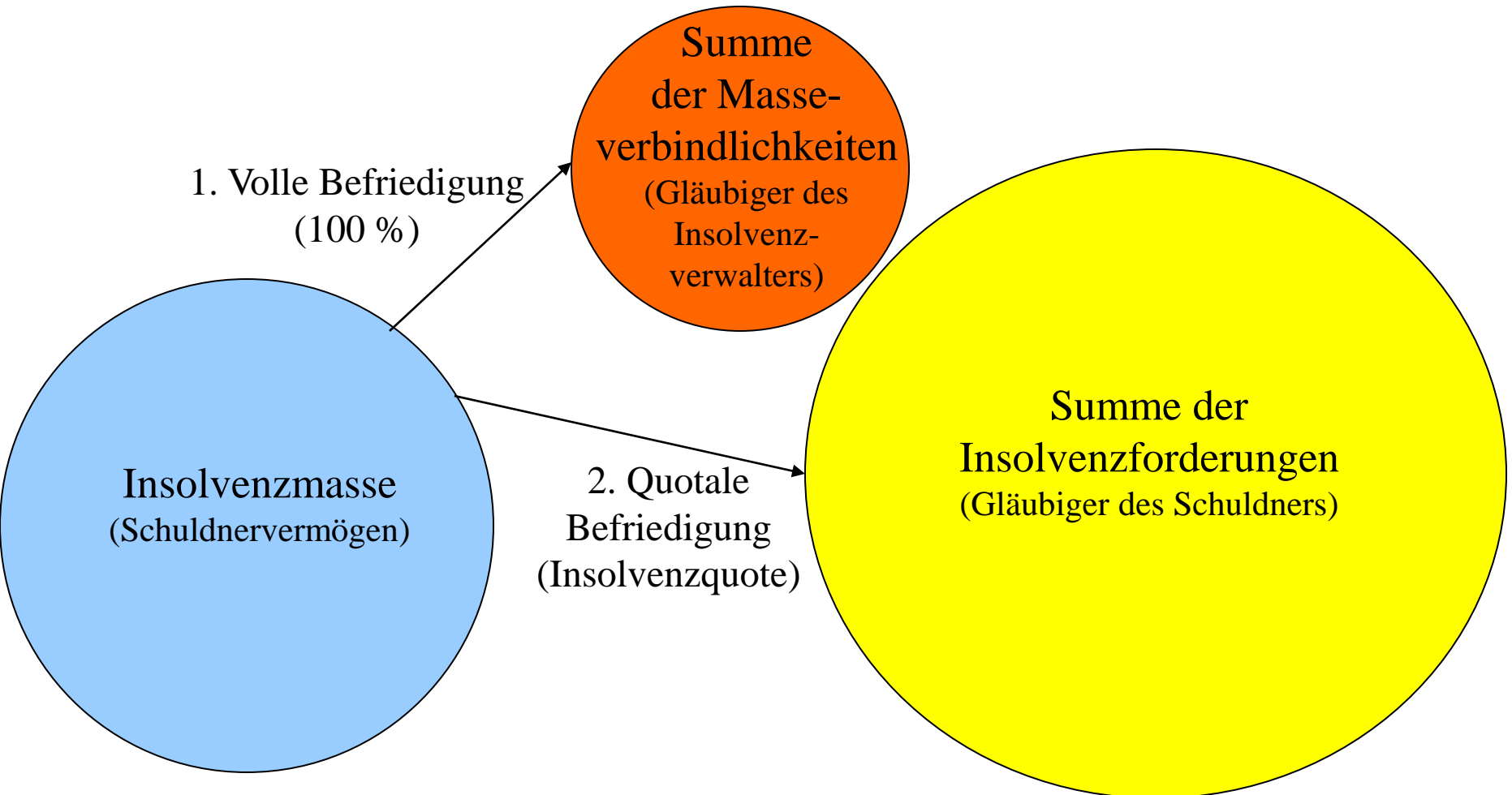
Problem 2

Welche Zahlungsansprüche kann ich
(als Wohnungseigentumsverwalter)
durchsetzen?

Unterscheide zwei Arten von Zahlungsansprüchen

- Masseverbindlichkeiten (§ 55 InsO)
 - „Verbindlichkeiten des Insolvenzverwalters“.
 - Massegläubiger werden **vorrangig** aus Masse befriedigt.
 - Beispiel: Lohn für Reparaturauftrag durch Insolvenzverwalter nach Insolvenzeröffnung.
- Insolvenzforderungen (§ 38 InsO)
 - „Verbindlichkeiten des Insolvenzschuldners“.
 - Insolvenzgläubiger werden nach Anmeldung zur Insolvenztabelle nur **anteilig** befriedigt (Insolvenzquote).
 - Beispiel: Lohn für Reparaturauftrag durch Insolvenzschuldner vor Insolvenzeröffnung.

Arten von Zahlungsansprüchen



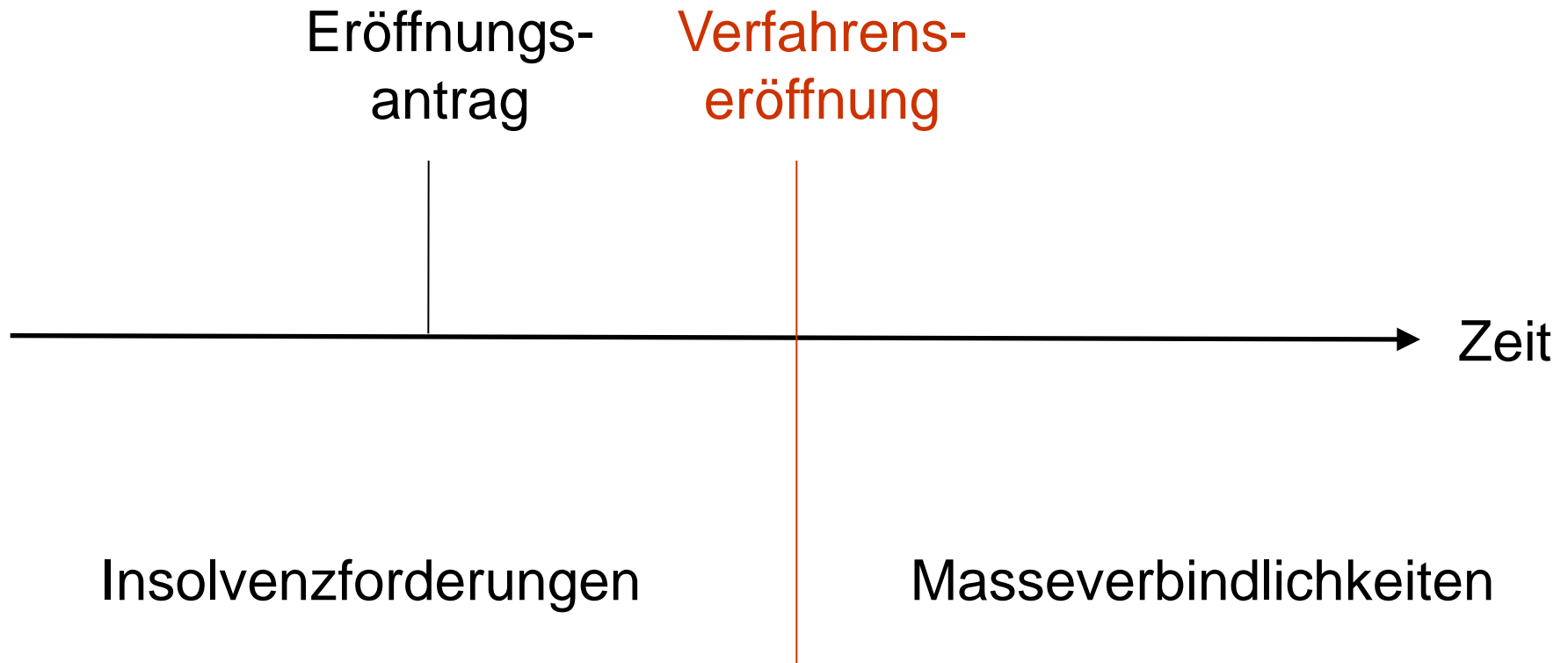
Masseverbindlichkeiten

§ 55 InsO

Masseverbindlichkeiten sind [...] die Verbindlichkeiten:

1. *die durch Handlungen des Insolvenzverwalters oder in anderer Weise durch die Verwaltung, Verwertung und Verteilung der Insolvenzmasse begründet werden, [...]*

Arten von Zahlungsansprüchen



Masseverbindlichkeiten?

- Wohngeldbeiträge:
Soweit Abrechnungsperiode nach Anordnung des Insolvenzverfahrens betroffen.
- Abrechnungsspitze des Jahresabrechnungssaldos:
Soweit **Beschluss** (h. M.; a.A.: Grund) nach Anordnung des Insolvenzverfahrens erfolgt.
- Ausfalldeckungsumlage
Soweit **Beschluss** (h. M.; a.A.: Bedarf) nach Anordnung des Insolvenzverfahrens.

OLG München NZM 2007, 452 (angepasst)

Der Insolvenzverwalter eines Wohnungseigentums ist verpflichtet, als Masseverbindlichkeit die so genannte **Abrechnungsspitze** der **während seiner Verwaltung** von den Wohnungseigentümern **beschlossenen** Jahreseinzelnabrechnung vorab zu bezahlen; **es** kommt nicht darauf an, ob er für den Zeitraum, den die Einzelabrechnung umfasst, schon als Insolvenzverwalter bestellt war.

AG Moers NZM 2007, 51

Die anteilige Verpflichtung des insolventen Wohnungseigentümers aus einer **nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens beschlossenen Sonderumlage** ist eine vom Insolvenzverwalter vorweg zu befriedigende **Masseverbindlichkeit** gem. § 55 InsO.

Problem 3

Insolvenzverwalter pleite –
was ist Massearmut?

Beispiel: Massearmut

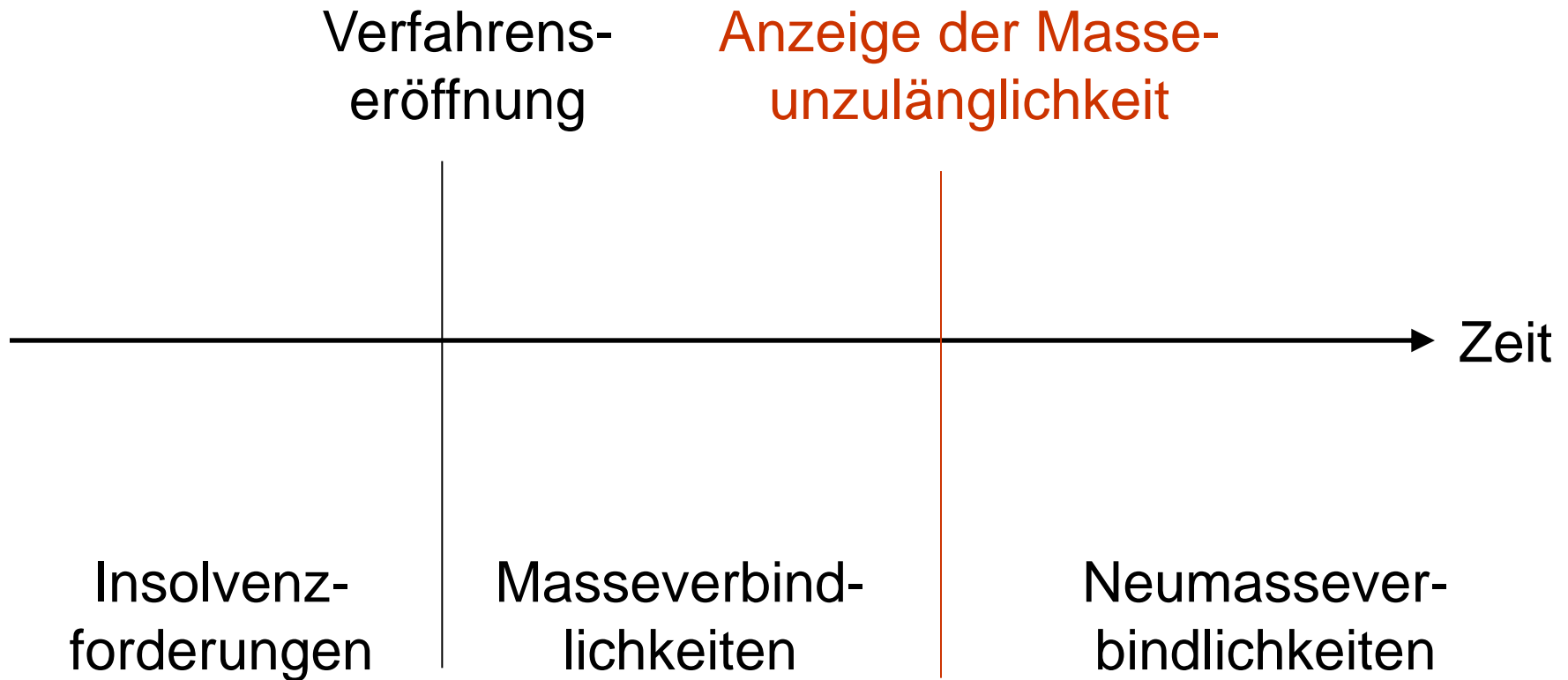
- E-GmbH ist Teileigentümer,
- Insolvenzeröffnung über Vermögen der E-GmbH (1.2.)
- IV wird zum Insolvenzverwalter bestellt.
- IV zahlt kein Hausgeld.
- IV zeigt am 1.5. Masseunzulänglichkeit an.

Worauf kann/muss WE-Verwalter gegen IV klagen?

Massearmut

- Begriff
 - „Insolvenz der Insolvenz“,
 - Masse reicht nicht um alle Masseverbindlichkeiten zu decken.
- Folgen
 - Nur Neumassegläubiger werden voll befriedigt.
 - Altmassegläubiger werden anteilig befriedigt.
 - Insolvenzgläubiger gehen leer aus.

Arten von Zahlungsansprüchen



Vorgehen im Beispiel

WE-Verwalter muss behutsam vorgehen:

- Gegen IV als Amtswalter kann er
 - **Zahlung** nur **ab Masseunzulässigkeit** verlangen (Neumasseverbindlichkeit),
 - Zudem Feststellung der Altmasseverbindlichkeit.
- Gegen IV persönlich (Privatvermögen) kann er **keine Haftungsansprüche** geltend machen (a. A. OLG Düsseldorf ZMR 2007, 204).

Problem 4

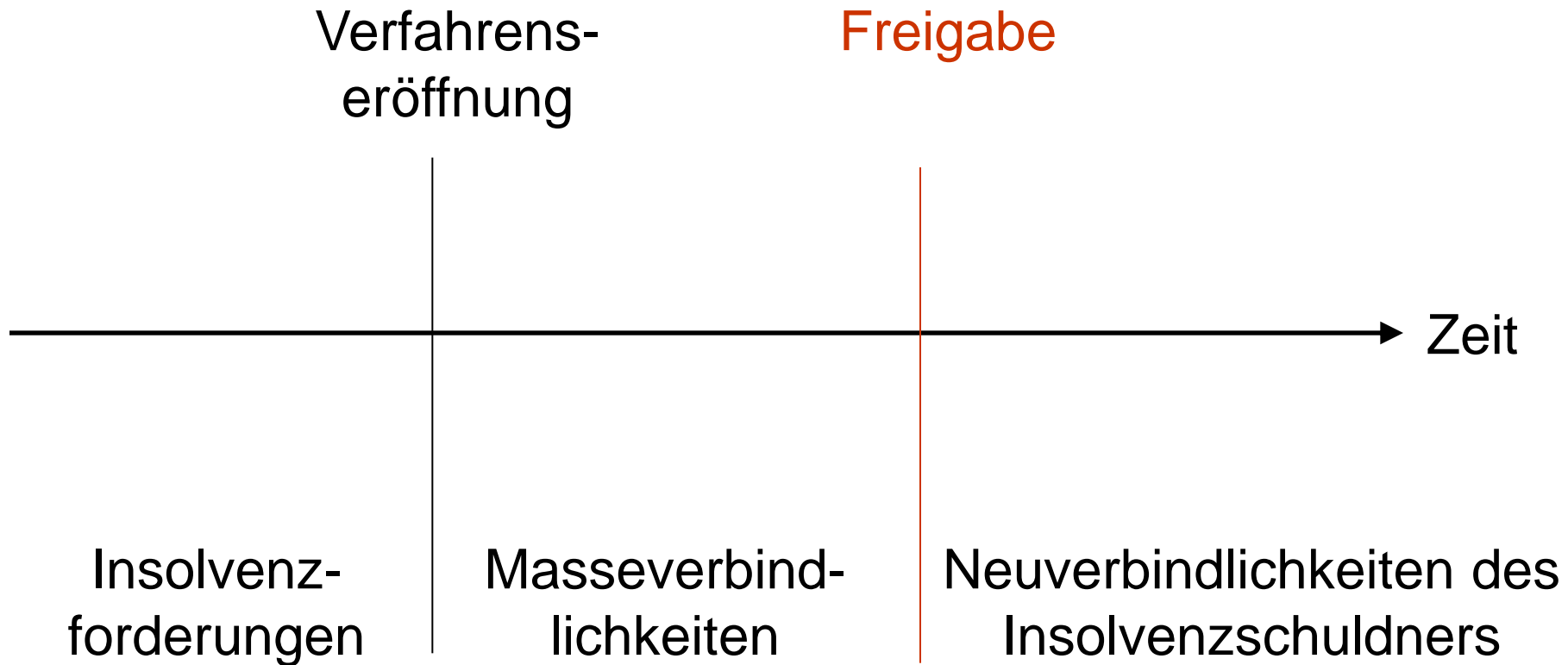
Insolvenzverwalter will nicht mehr –
was ist Freigabe?

Freigabe

- Grundgedanke:
 - Insolvenzmasse dient bestmöglicher Befriedigung der Insolvenzgläubiger,
 - **Wertlose** Gegenstände erhöhen Wert der Insolvenzmasse nicht.
- Folge:
 - Durch Freigabeerklärung gegenüber Insolvenzschuldner kann Insolvenzverwalter den Insolvenzbeschlagnahme wieder beseitigen.
 - **Insolvenzschuldner** ist für freigegebenen Gegenstand **zuständig**.
- Beispiel:

Altlastenverseuchte Grundstücke

Arten von Zahlungsansprüchen



Auswirkungen

- Problem: Neuforderungen
 - Keine Verwaltung durch Insolvenzverwalter,
 - daher keine Masseforderungen.
 - Forderungen richten sich nur gegen insolventen Eigentümer.
- Reaktion:
Vorgehen gegen Eigentümer, schnelle Zwangsversteigerung:
 - Vorrang des § 10 Nr. 2 ZVG
 - Neuer Eigentümer

Problem 5

§ 10 Nr. 2 ZVG –
was ist das Vorrecht wert?

§ 10 I Nr. 2 ZVG

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum **die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums**, (...). 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 fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. (...);
4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, (...);

Das Vorrecht bei Zwangsverwaltung und -versteigerung

- Umfang
 - Zeitliche Dimension
 - Laufende Beiträge,
 - Beiträge aus **letzten zwei Jahren** vor Zwangsanordnung.
 - **Deckelung**
 - 5 % des Verkehrswerts.
- Nachweis (§§ 10 Abs. 3, 45 Abs. 3 ZVG)
 - Titel,
 - Niederschrift der Beschlüsse **oder**
 - Sonstige Glaubhaftmachung.

Nutzen in der Insolvenz

- Problem:
 - Vorrecht setzt Zwangsversteigerung voraus.
- Gefahr:
 - Insolvenzverwalter kann Grundstück unter Zustimmung der Grundschuldgläubiger **freihändig** verwerten.
- Lösung für Gemeinschaft:
 - Zwangsversteigerung aufgrund eigenen Titels gegen Insolvenzverwalter betreiben,
 - Rechtzeitig durch Zwangssicherungshypothek Sperre aufbauen.

Problem 6

Muss ich
(als Wohnungseigentumsverwalter)
vor Insolvenzeröffnung eingezogene
Wohngelder zurückzahlen?

Zwei Problemfelder

- a) Lastschriftfalle
- b) Insolvenzanfechtung

Lastschriftviereck



Lastschriftfalle

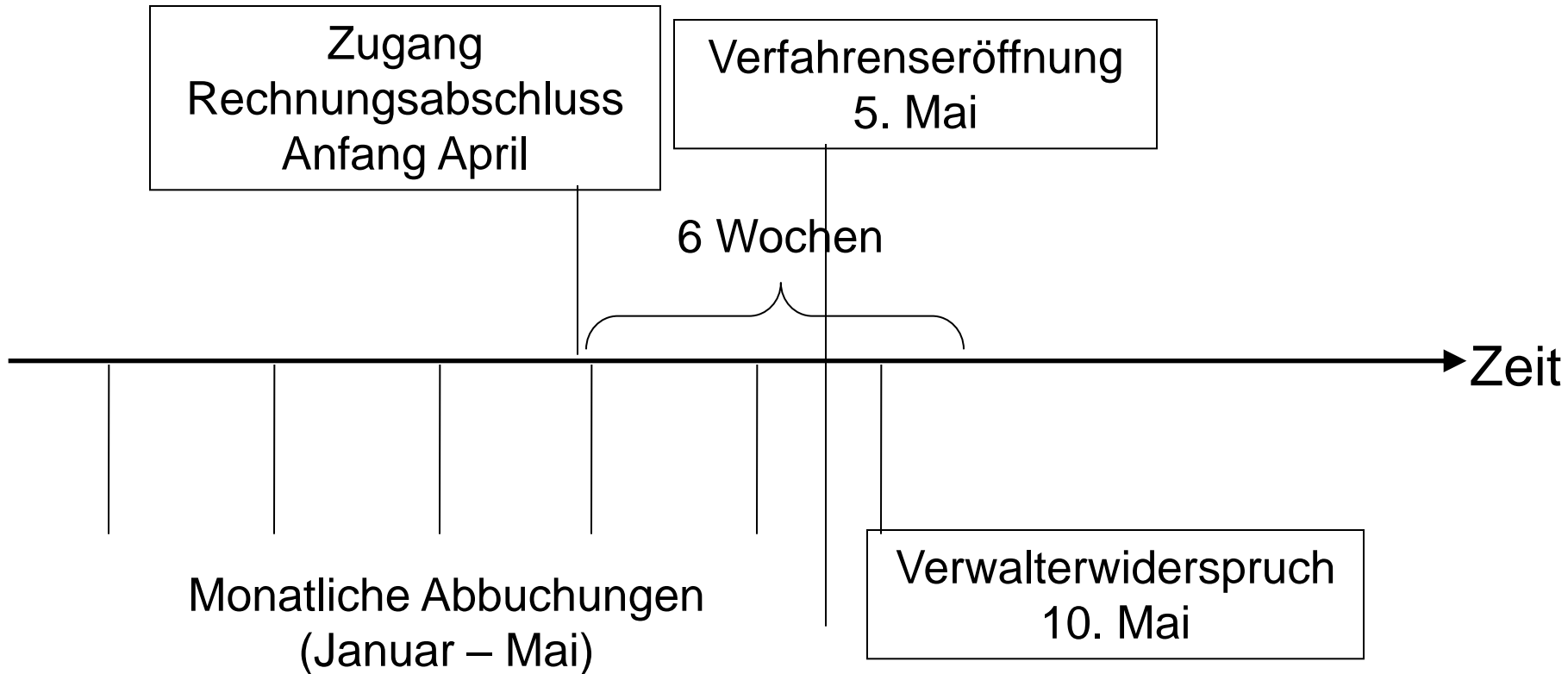
- Ungeachtet einer Einzugsermächtigung ist Lastschriftbuchung **erst nach Genehmigung** des Schuldners **verbindlich**.
- Genehmigung kann erfolgen
 - ausdrücklich oder
 - durch Fiktion (AGB-Banken): 6 Wochen nach Zugang des **Rechnungsabschlusses**.
- Insolvenzverwalter kann Lastschrift widerrufen,
 - wenn zuvor keine Genehmigung,
 - **unabhängig vom Bestehen** des eingezogenen Anspruchs.

Beispiel Lastschriftfalle

- Monatliche Abbuchungen zum Ersten.
- Zugang Rechnungsabschluss Anfang April
- Verfahrenseröffnung 5. Mai
- Lastschriftwiderruf 10. Mai

Welche Lastschriften werden zurückgebucht?

Beispiel Lastschriftfalle



Lösung Lastschriftfalle

- Alle Buchungen (seit Januar) werden zurückgebucht.
- Verwaltungskonto wird mit Rückbuchung belastet.
- Hausgeldforderungen wurden durch Lastschrift nicht erfüllt.
- Betroffene Hausgeldforderungen sind Altforderungen.
- Sie sind nur Insolvenzforderungen.
- Verwalter muss Forderungen zur Insolvenztabelle anmelden.
- Forderungen werden nur anteilig befriedigt.

Insolvenzanfechtung

§ 143 InsO

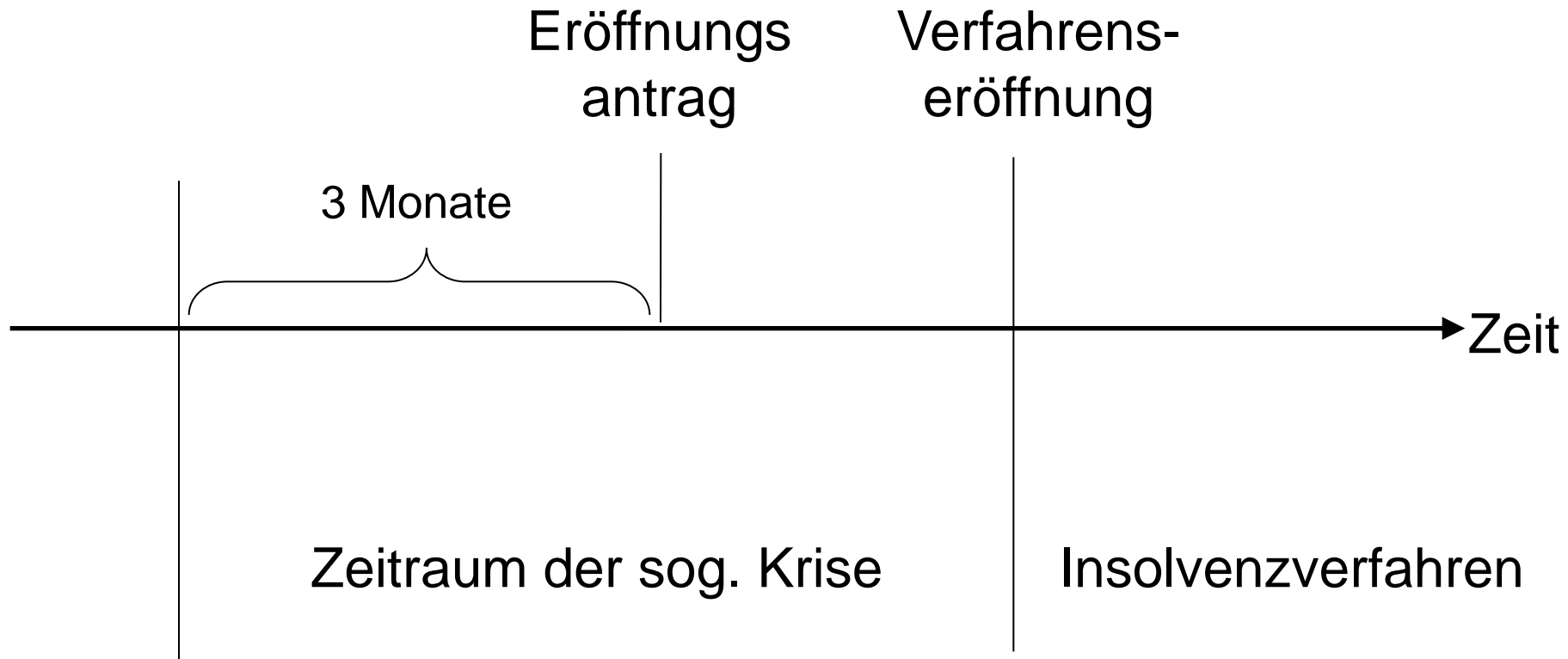
Was durch die anfechtbare Handlung aus dem Vermögen des Schuldners [...] weggegeben [...] ist, muss zur Insolvenzmasse zurückgewährt werden.

§ 130 InsO

Anfechtbar ist eine [...] Befriedigung [...],

- 1. [...] in den letzten drei Monaten vor dem Antrag [...], wenn [...] Schuldner zahlungsunfähig war und [...] Gläubiger [...] Zahlungsunfähigkeit kannte oder*
- 2. [...] nach dem Eröffnungsantrag [...] wenn [...] Gläubiger [...] Zahlungsunfähigkeit oder den Eröffnungsantrag kannte.*

Insolvenzanfechtung



Auswirkungen

Wohnungseigentumsverwalter muss an Insolvenzverwalter eingezogene Zahlungen (nur) auskehren,

- soweit sie in der Krise erfolgten und
- der WE-Verwalter die Insolvenz des Eigentümers kannte.

Problem 7

Beschlussanfechtungsverfahren –
Zäsur durch Insolvenz?

Kammergericht ZMR 2005, 647

- Beschluss der Eigentümerversammlung.
- Antrag des A an Gericht, Beschluss für ungültig zu erklären.
- Über Vermögen des A wird Insolvenzverfahren eröffnet.

Was passiert mit dem Anfechtungsverfahren des A?

Verfahrensunterbrechung

§ 240 ZPO

*Im Falle der **Eröffnung des Insolvenzverfahrens** über das Vermögen einer Partei **wird das Verfahren**, wenn es die Insolvenzmasse betrifft, **unterbrochen**, bis es nach den für das Insolvenzverfahren geltenden Vorschriften aufgenommen oder das Insolvenzverfahren beendet wird.*

Auswirkungen

- Kammergericht zum alten Recht:
 - § 240 ZPO gilt nicht im WEG, Verfahren läuft weiter.
- Meine Ansicht zum neuen Recht:
 - Unterscheide!**
 - Hat Insolvenzschuldner **individuelle** Verfahrensstellung (Antragsteller), greift § 240 ZPO.
 - Wird Insolvenzschuldner wie andere Eigentümer von WE-Verwalter (**§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG**) vertreten, ist § 240 ZPO ausgeschlossen, weil auch Insolvenzverwalter von WE-Verwalter vertreten wird.

Herzlichen Dank
für Ihr **Interesse!**