

VNWI-Extraforum Attendorn: Zwangsverwaltung, Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren

Haftung des Zwangsverwalters gegenüber der WEG

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld
28./29. August 2009 auf Burg Schnellenberg

- 1. Grundlagen: Zwei Hüte des Zwangsverwalters**
- 2. Haftung des Zwangsverwalters**
- 3. Persönliche Haftung des Zwangsverwalters**

(1) Der Massebestand ist von eigenen Beständen des Verwalters getrennt zu halten.

(...)

- **Amtsstellung des Verwalters (Massebestand)**
 - Pflicht zur Auskehr von Geld an Beteiligte.
 - Verteilungsgrundlage: §§ 10, 155 f. ZVG

- **Persönliche Stellung des Verwalter (eigener Bestand)**
 - Haftung für Pflichtverletzung gegenüber Beteiligten.
 - Anspruchsgrundlage: § 154 ZVG

Haftung des Zwangsverwalters (mit dem verwalteten Vermögen - Massebestand)

- Welche Forderungen können gegen Zwangsverwalter geltend gemacht werden?
 - Laufendes Wohngeld,
 - Abrechnungsspitze,
 - Sonderumlage.
- Kann sich Zwangsverwalter auf leere Kasse berufen?
 - Wird Klage gegen Zwangsverwalter wegen seiner Mittellosigkeit als unbegründet abgewiesen?

§ 155 ZVG

- (1) Aus den Nutzungen des Grundstücks sind die Ausgaben der Verwaltung sowie die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme derjenigen, welche durch die Anordnung des Verfahrens oder den Beitritt eines Gläubigers entstehen, vorweg zu bestreiten.
- (2) Die Überschüsse werden auf die in § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Ansprüche verteilt. Hierbei werden in der zweiten, dritten und vierten Rangklasse jedoch nur **Ansprüche auf laufende wiederkehrende Leistungen**, einschließlich der Rentenleistungen, sowie auf diejenigen Beträge berücksichtigt, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind. Abzahlungsbeträge auf eine unverzinsliche Schuld sind wie laufende wiederkehrende Leistungen zu berücksichtigen, soweit sie fünf vom Hundert des ursprünglichen Schuldbetrages nicht übersteigen.

- Vorneweg zu befriedigen (§ 155 Abs. 1: sog. Rang 0)
 - Ausgaben der Verwaltung (§ 155 Abs. 1 ZVG)
 - Kosten des Verfahrens (§ 155 Abs. 1 ZVG)
- Erlösverteilung (Rang nach § 10 ZVG)

§ 10 Abs.1 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, (...);
 5. der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;

§ 156 Abs. 1 ZVG

Die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten sind von dem Verwalter ohne weiteres Verfahren zu berichtigen. *Dies gilt auch bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum für die laufenden Beträge der daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 findet keine Anwendung.*

§ 11 ZwVwVO: Auszahlungen

- (1) Aus den nach Bestreiten der Ausgaben der Verwaltung sowie der Kosten des Verfahrens (§ 155 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) verbleibenden Überschüssen der Einnahmen darf der Verwalter *ohne weiteres Verfahren nur Vorschüsse sowie die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten nach der gesetzlichen Rangfolge* berichtigen.
- (2) Sonstige Zahlungen an die Berechtigten darf der Verwalter nur aufgrund der von dem Gericht nach Feststellung des Teilungsplans getroffenen Anordnung leisten. Ist zu erwarten, dass solche Zahlungen geleistet werden können, so hat dies der Verwalter dem Gericht unter Angabe des voraussichtlichen Betrages der Überschüsse und der Zeit ihres Einganges anzuzeigen.

- Vorneweg zu befriedigen (sog. Rang 0):
 - Ausgaben der Verwaltung (§ 155 Abs. 1 ZVG)
 - Nach altem Recht: **Forderungen der Gemeinschaft.**
 - Kosten des Verfahrens (§ 155 Abs. 1 ZVG)
- Erlösverteilung (Rang nach §§ 10, 155 Abs. 2 ZVG)
 - Ohne förmliches Verfahren
 - Öffentliche Lasten (§ 156 Abs. 1 ZVG),
 - „Laufende wiederkehrende“ **Forderungen der Gemeinschaft** (§ 156 Abs. 1 ZVG).
 - Teilungsplan

- Welche Forderungen können gegen Zwangsverwalter geltend gemacht werden?
 - Laufendes Wohngeld,
 - Abrechnungsspitze,
 - Sonderumlage.
- Kann sich Zwangsverwalter auf leere Kasse berufen?
 - Wird Klage gegen Zwangsverwalter wegen seiner Mittellosigkeit als unbegründet abgewiesen?

- § 155 Abs. 2 S. 2 ZVG beschränkt auf „laufende wiederkehrende Leistungen“.
 - Einschränkendes (wortlautorientiertes) Verständnis:
 - Laufende (monatliche) Hausgeldbeiträge
 - Weite Ansicht (Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 173 f.):
 - Laufende (monatliche) Hausgeldbeiträge,
 - Sonderumlage (nach Anordnung beschlossen),
 - Abrechnungsspitze.

§ 13 Abs. 1 ZVG

(1) Laufende Beträge wiederkehrender Leistungen sind der letzte vor der Beschlagnahme fällig gewordene Betrag sowie die später fällig werdenden Beträge. Die älteren Beträge sind Rückstände.

- Auf Wohnung des S entfallen 140 € monatliches Hausgeld.
- Für Wohnung wird Zwangsverwaltung angeordnet und Z zum Zwangsverwalter bestellt.
- WE-Gemeinschaft, vertreten durch Verwalter, klagt Hausgeld gegen Z ein.
- Z verweist auf leere Kasse.
- Verwalter verlangt Vorschuss anzufordern.

- Klage wird abgewiesen:
 - Kein Anspruch aus § 155 Abs. 1 ZVG, weil Hausgeld keine Kosten der Verwaltung (mehr) sein sollen.
 - Kein Anspruch aus §§ 155 Abs. 2, 156 ZVG, weil keine verteilungsfähige Masse mehr da ist.

1. Der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2007 wollte zwar die Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung verbessern, nicht aber ihre Rechtsstellung in der Zwangsverwaltung verschlechtern. Trotz der Begünstigung der Hausgeldansprüche in der neuen Rangklasse 2 des § 10 I ZVG ist daraus deshalb kein Verbot herzuleiten des Inhalts, dass der Zwangsverwalter diese Ansprüche nicht als Ausgaben der Zwangsverwaltung anzusehen hat und hierfür entsprechende Vorschüsse verlangen darf.
2. Laufendes Wohngeld einschließlich künftiger Abrechnungsspitzen etc. stellt nach wie vor Ausgaben i.S. des § 155 I ZVG dar, so dass der betreibende Gläubiger insoweit auch vorschusspflichtig ist.

1. Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung findet auch auf Zwangsverwaltungsverfahren, die am 30. Juni 2007 anhängig waren, weiterhin in seiner an diesem Tage geltenden Fassung Anwendung.
2. Dass mehrere Zwangsverwaltungsverfahren, die dieselbe Eigentumswohnungsanlage betreffen, gemeinsam betrieben werden, führt nicht dazu, dass der Erlös aus der Verwaltung einzelner Einheiten von dem Zwangsverwalter dazu verwendet werden könnte, das auf andere Einheiten entfallende Hausgeld zu bezahlen.

Persönliche Haftung des Zwangsverwalters (mit dem Privatvermögen)

Fall:

- Zwangsverwalter erzielt Einnahmen und hätte daraus Hausgeld (als Ausgaben der Verwaltung) begleichen müssen.
- Zwangsverwalter bestreitet aber Hausgeldverbindlichkeit und verwendet Einnahmen anderweit zur Befriedigung von (nachrangigen) Gläubigern.
- Zwangsverwaltungsverfahren wird aufgehoben.

Haftet Zwangsverwalter nun persönlich für Hausgeld?

§ 9 ZwVwVO

Ausgaben der Zwangsverwaltung

- (1) Der Verwalter hat von den Einnahmen die Liquidität zurückzubehalten, die für Ausgaben der Verwaltung einschließlich der Verwaltervergütung und der Kosten des Verfahrens vorgehalten werden muss.
- (2) Der Verwalter soll nur Verpflichtungen eingehen, die aus bereits vorhandenen Mitteln erfüllt werden können.

§ 154 ZVG

Der Verwalter ist für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen allen **Beteiligten** gegenüber verantwortlich. Er hat dem Gläubiger und dem Schuldner jährlich und nach der Beendigung der Verwaltung Rechnung zu legen. Die Rechnung ist dem Gericht einzureichen und von diesem dem Gläubiger und dem Schuldner vorzulegen.

§ 9 ZVG

In dem Verfahren gelten als Beteiligte, außer dem Gläubiger und dem Schuldner:

1. diejenigen, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist;
2. diejenigen, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, einen Anspruch mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder ein Miet- oder Pachtrecht, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft machen.

§ 60 Abs. 1 InsO

Der Insolvenzverwalter ist allen Beteiligten zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er schuldhaft die Pflichten verletzt, die ihm nach diesem Gesetz obliegen. Er hat für die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Insolvenzverwalters einzustehen.

1. Der Zwangsverwalter ist allen Personen verantwortlich, gegenüber denen ihm das Zwangsversteigerungsgesetz besondere Pflichten auferlegt.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann "Beteiligte" im Sinne von § 154 Satz 1 ZVG sein.

Folglich:

Zwangsverwalter haftet der Eigentümergeinschaft für von ihm pflichtwidrig nicht getilgte Verbindlichkeiten persönlich!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und
Gesellschaftsrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/jacoby/