

Faktische Erwerberhaftung

Risiken und Chancen durch dingliche Haftung des Wohnungseigentums für Hausgeldrückstände



Verband der nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.

*Prof. Wolfgang Schneider
Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin*

Unterschiedliche Anspruchsarten ...

(Grund-)Pfandrecht
(Hypothek, Grundschuld)



Duldungsanspruch

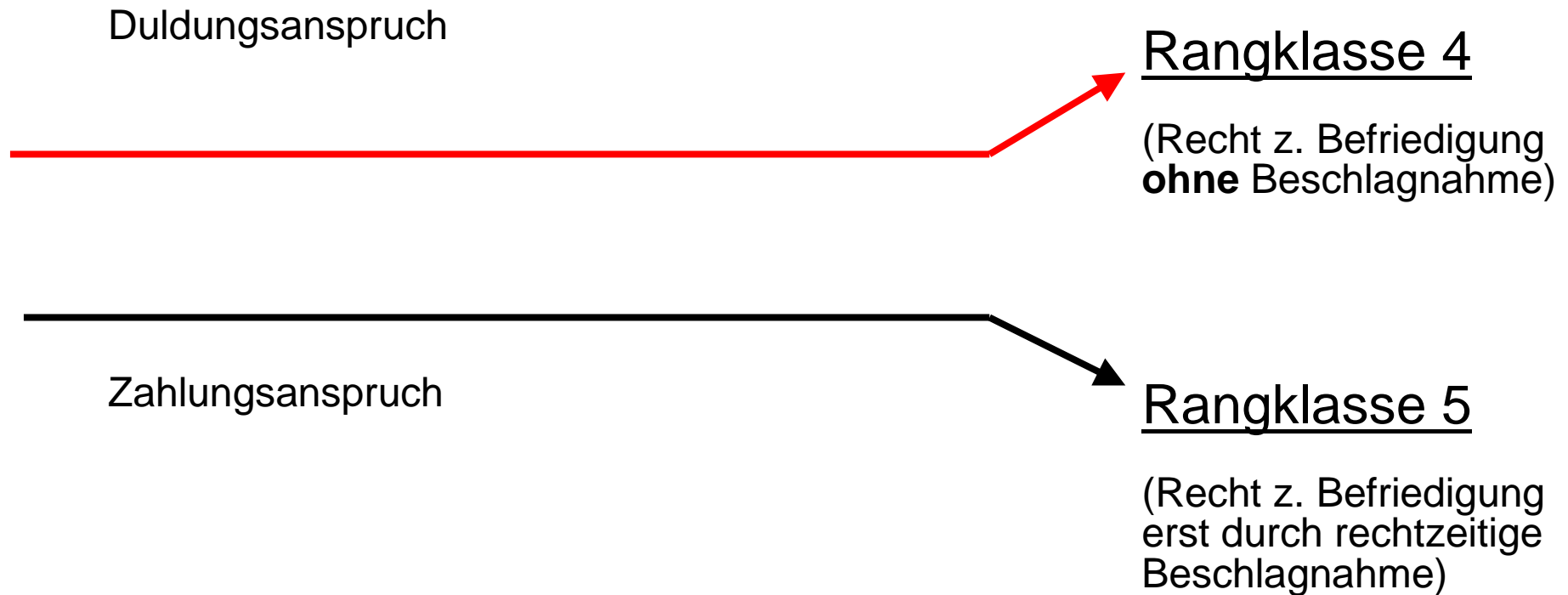


Persönliche Forderung
(z.B. aus Darlehensvertrag)



Zahlungsanspruch

...führen zu unterschiedlichen Vollstreckungsmöglichkeiten



Titelanforderungen für Hausgeldansprüche

§ 10 Abs. 3 S. 2 ZVG:

“Für die Vollstreckung (mit dem Rang des Absatz 1 Nr. 2; d.V.) genügt ein Titel, aus dem die **Verpflichtung** des Schuldners **zur Zahlung**, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind.“

Auszug aus der Rangklassensystematik des § 10 ZVG

- Rangklasse 2: nach Art, Umfang, Zeitdauer und Objekt privilegierte Hausgeldansprüche
- Rangklasse 3: öffentliche Lasten (insbes. Grundsteuern)
- Rangklasse 4: dinglich gesicherte Ansprüche
- Rangklasse 5: persönliche Zahlungsansprüche

Dinglicher Charakter der Hausgeldansprüche im Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

Die geänderte Gesetzeslage geht angesichts des eindeutigen **Wortlauts** des § 10 ZVG, seiner **Entstehungsgeschichte**, der **Systematik** sowie **Sinn und Zweck** der Regelung eindeutig über das bisherige Verständnis der Hausgeldansprüche als lediglich persönlich wirkende Zahlungsverpflichtungen hinaus.

Den jetzt in der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG gesicherten Ansprüchen ist vielmehr **originär ein Befriedigungsrecht kraft der Rechtsnatur** dieser Ansprüche beigelegt; ihre Einordnung in die Rangklasse 2 begründet deren dinglichen Charakter.
(vgl. auch § 45 Abs. 3 ZVG)

Konsequenzen aus dem dinglichen Charakter der Hausgeldansprüche im Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

1. Dinglicher Charakter in der Insolvenz eines Wohnungseigentümers
2. Dinglicher Charakter und werdender Wohnungseigentümer
3. Dinglicher Charakter und rechtsgeschäftlicher Erwerb eines Wohnungseigentums

§ 89 InsO: Vollstreckungsverbot

Absatz 1:

Zwangsvollstreckungen für einzelne Insolvenzgläubiger sind während der Dauer des Insolvenzverfahrens weder in die Insolvenzmasse noch in das sonstige Vermögen des Schuldners zulässig.

§ 49 InsO: Abgesonderte Befriedigung aus unbeweglichen Gegenständen

Gläubiger, denen ein Recht auf Befriedigung aus Gegenständen zusteht, die der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen (unbewegliche Gegenstände), sind nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zur abgesonderten Befriedigung berechtigt.

Dinglicher Charakter von Hausgeldansprüchen in der Insolvenz eines Wohnungseigentümers

BGH Urteil v. 21.07.2011 – IX ZR 120/10

1. In der Insolvenz eines Wohnungseigentümers ist die Wohnungseigentümergeinschaft wegen der nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten, vor der Insolvenzeröffnung fällig gewordenen Hausgeldansprüche ohne die Notwendigkeit einer vorherigen Beschlagnahme des Wohnungseigentums absonderungsberechtigt.

Dinglicher Charakter von Hausgeldansprüchen

BGH Urteil v. 21.07.2011 – IX ZR 120/10

2. Sofern die Berechtigten gegen den säumigen Wohnungseigentümer vor der Insolvenzeröffnung keinen Zahlungstitel erlangt haben, können sie den das Absonderungsrecht bestreitenden Insolvenzverwalter mit der Pfandklage auf Duldung der Zwangsversteigerung in die Eigentumswohnung in Anspruch nehmen. Das Prozessgericht muss in diesem Fall prüfen, ob die Voraussetzungen des Vorrechts gegeben sind.

3. Im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Wohnungseigentümers entsteht das Vorrecht wegen der Hausgeldansprüche an der bis dahin nicht beschlagnahmten Eigentumswohnung mit der Verfahrenseröffnung.

Insolvenz - Absonderungsrecht

Insolvenzforderungen

§ 38 InsO

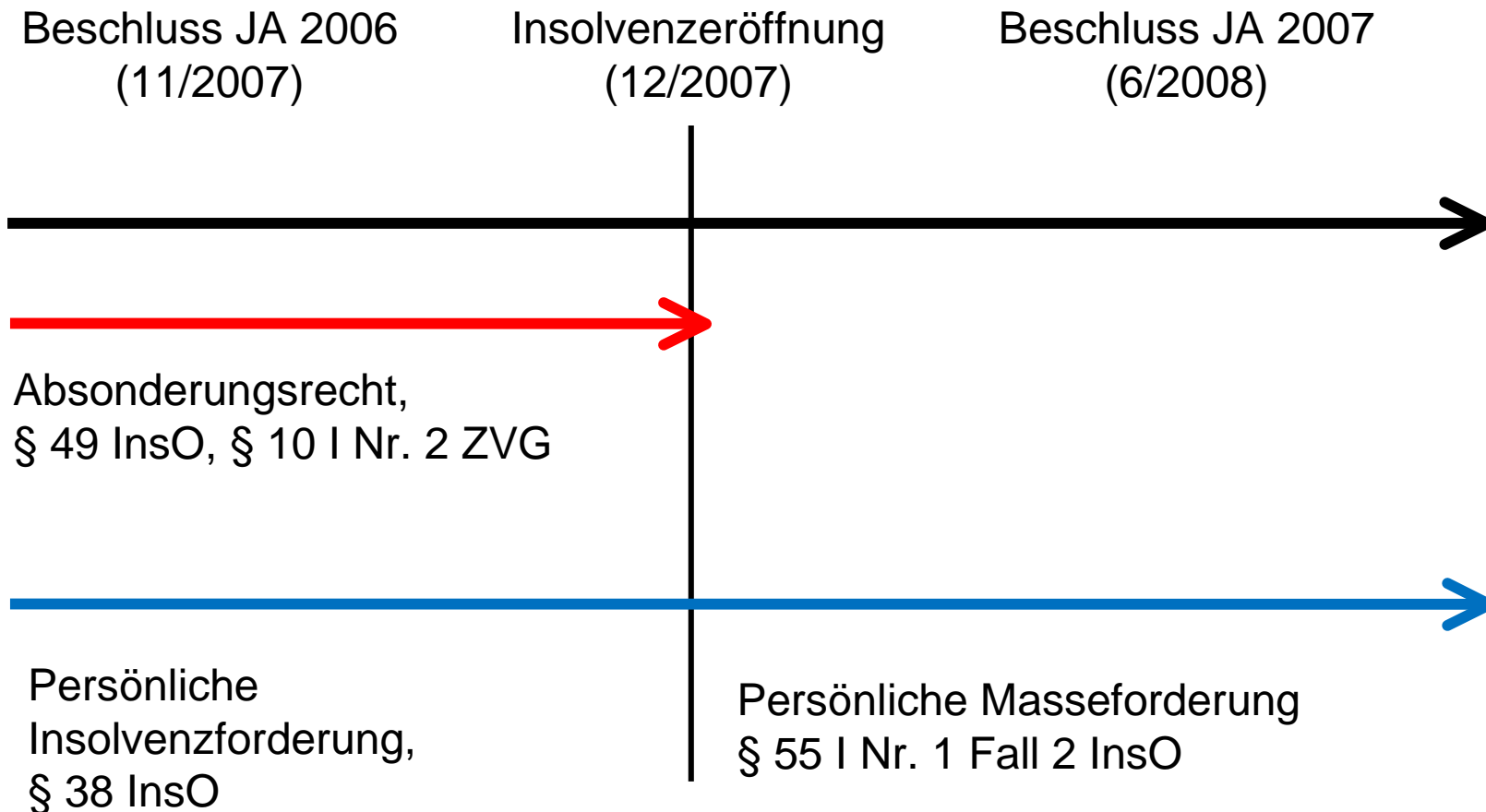
- *vor*
Verfahrenseröffnung
fällige Hausgelder
- BGH:
Absonderungsrecht
nach § 49 InsO im
Vorrangbereich des § 10
I Nr. 2 ZVG für
Insolvenzforderungen

Masseforderungen

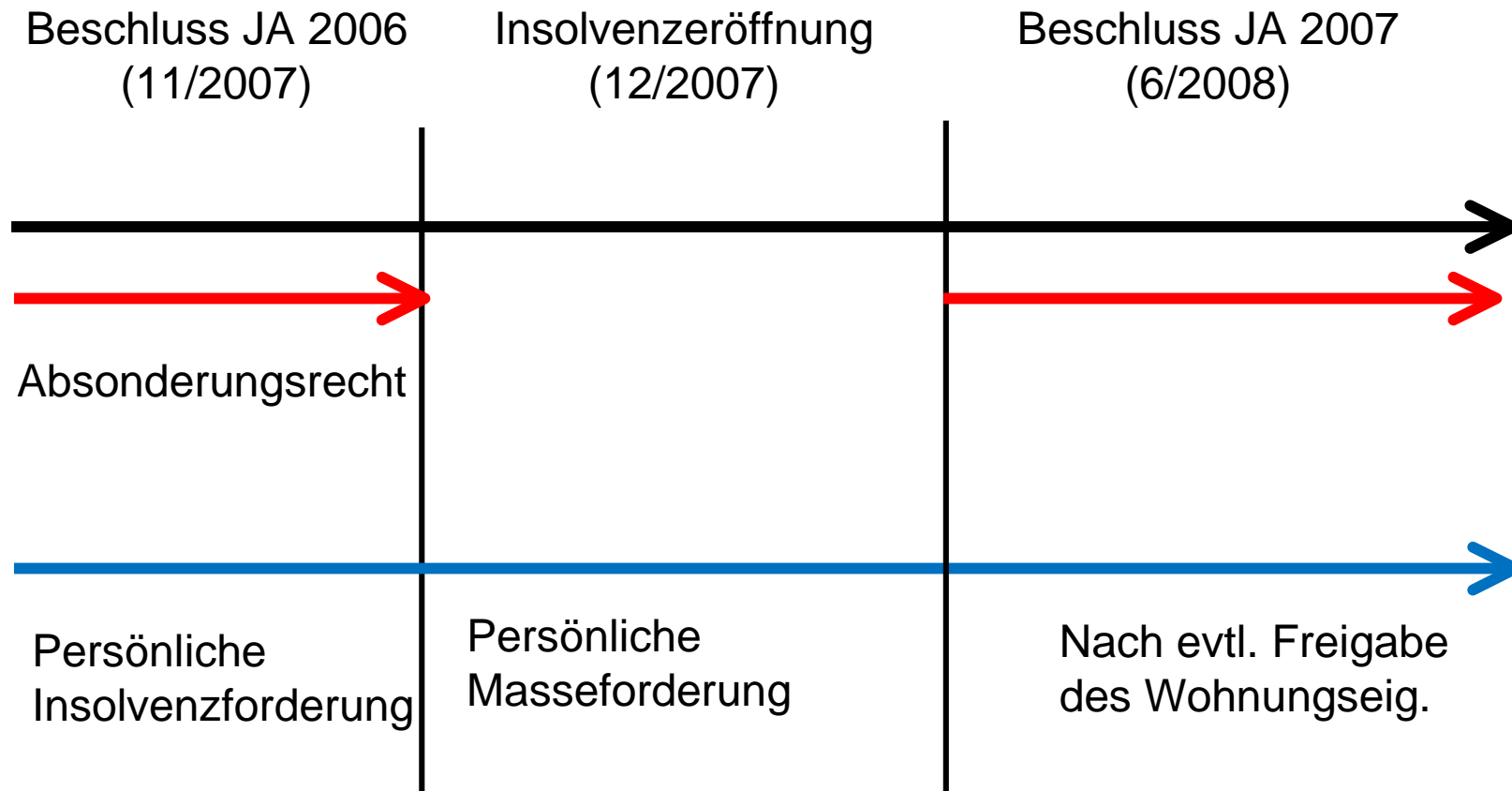
§ 55 I Nr. 1 Fall 1 InsO

- *nach*
Verfahrenseröffnung
fällige Hausgelder
- BGH: **kein**
Absonderungsrecht für
Masseforderungen
(Grund: § 91 I InsO
schließe Erwerb nach
Insolvenzeröffnung aus.)

Insolvenz - Absonderungsrecht



Insolvenz - Absonderungsrecht



Dinglicher Charakter von Hausgeldansprüchen und werdender Wohnungseigentümer

Rangklasse 2: privilegierte Hausgeldansprüche

...

Rangklasse 4: Auflassungsvormerkung zugunsten des
werdenden Wohnungseigentümers

Rangklasse 5: Gewöhnliche Hausgeldansprüche

Dinglicher Charakter von Hausgeldansprüchen und werdender Wohnungseigentümer

Aufgrund der Rangklassensystematik des § 10 Abs. 1 ZVG müssen sich in der Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums auch solche privilegierten Hausgeldansprüche durchsetzen, die zeitlich erst **nach** Eintragung der Erwerbsvormerkung entstanden sind.

(inzwischen h.M.; a.A. noch *Kessler NJW 2009, 121*)

Dinglicher Charakter von Hausgeldansprüchen und rechtsgeschäftlicher Erwerb eines Wohnungseigentums

Die Rangklassen 2 und 3 des § 10 Abs. 1 ZVG bestehen im Falle eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs unabhängig von der Person des Eigentümers und lasten als private bzw. öffentliche Last weiterhin auf dem veräußerten Wohnungseigentum.

(Nur) der **Duldungsanspruch** besteht damit gegenüber dem Erwerber fort (vgl. BGH NZI 2010, 399 u. 482).

Achtung: Diese faktische Erwerberhaftung besteht nicht nach vorausgegangener Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung (§ 56 ZVG).

Dinglicher Charakter von Hausgeldansprüchen und rechtsgeschäftlicher Erwerb eines Wohnungseigentums

Folgefragen für WEG-Verwalter:

1. Wie erfolgt die Berücksichtigung von rückständigen Hausgeldansprüchen im Falle einer freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter?

2. Ist die Erteilung einer „Hausgeldschuldenfreiheitsbescheinigung“ zum Nachweis eines lastenfreien Eigentumswechsels angezeigt?

(abl. *Häublein* ZMR 2011, 848; dagegen eher befürw. *Schmidt-Räntsch* ZWE 2011, 429, 439)

Herzlichen Dank,

**dass Sie es mit mir
und diesem sicherlich nicht
einfachen Thema bis zum
Ende ausgehalten haben!**