

Verwalterstammtisch

Die Durchsetzung von Wohngeldforderungen

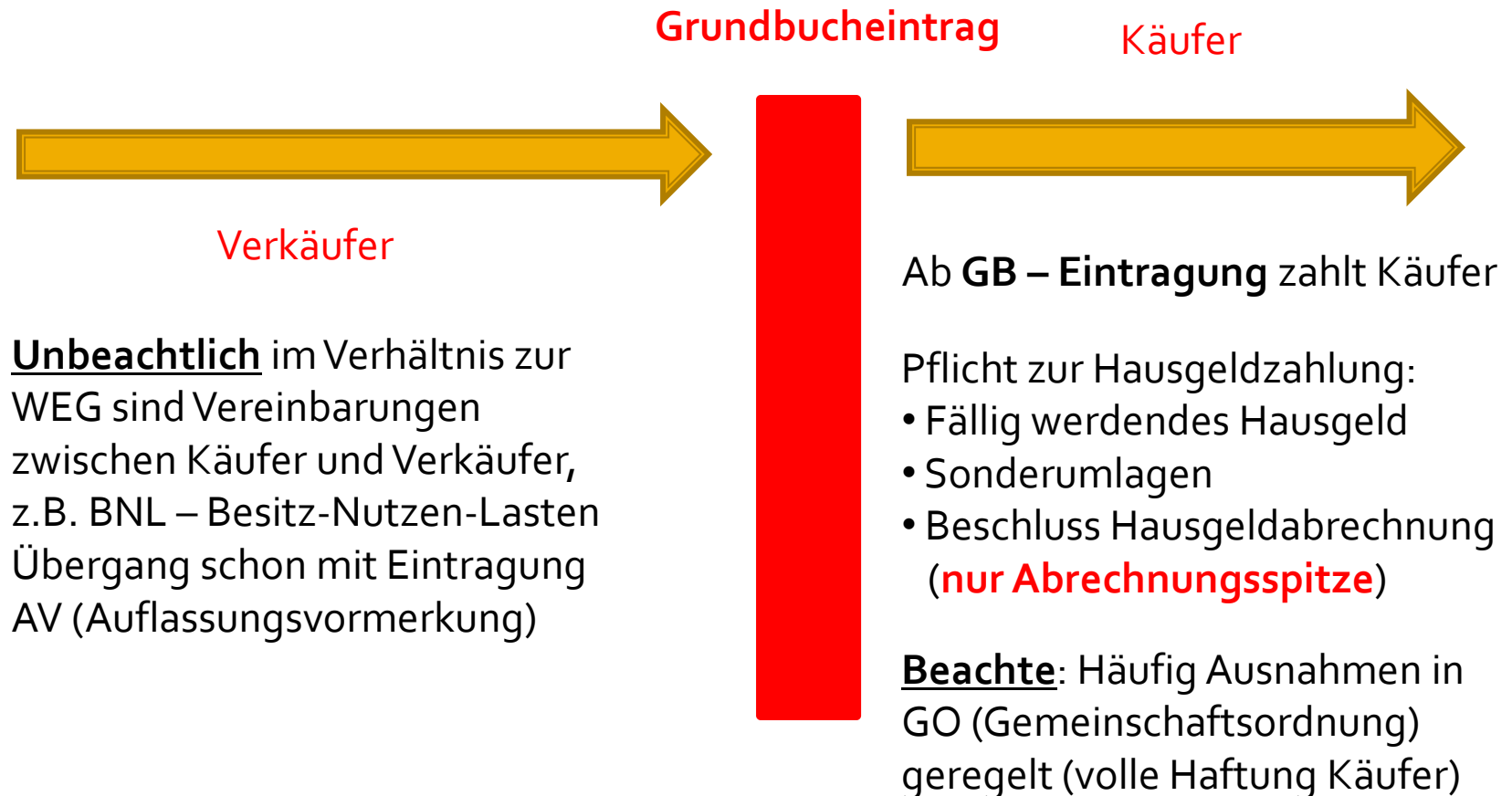
Probleme und Lösungen der HG -
Forderungsdurchsetzung – April 2009

- Überblick:
 - Wer ist HG – Schuldner bei Verkauf, Zwangsverwaltung und – versteigerung, Insolvenz und werdender WEG ?
 - HG-Titulierung nach der WEG-Novelle
 - Vollstreckungen in die Wohnung
 - Zwangssicherungshypothek
 - Forderungsanmeldung bei Fremdversteigerung
 - Zwangsversteigerung durch die WEG
 - Antrag Zwangsverwaltung

- Probleme bei der Zwangsverwaltung
- Probleme bei der Insolvenzverwaltung
- Probleme bei der kalten Zwangsverwaltung (Mietenabtretung)

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	Käufer bezahlt: 100 €	
Juni	100	100		
Juli	100	0		
August	100	0		
September	100	0	Abrechnung mit Abrechnungsspitze	
Oktober	100	100	Bezeichnung	Betrag
November	100	100	Kosten	1300
Dezember	100	100	SOLL-Vorauszahlungen	1200
Summen:	1200	800	Abrechnungsergebnis	100 Nachzahlung

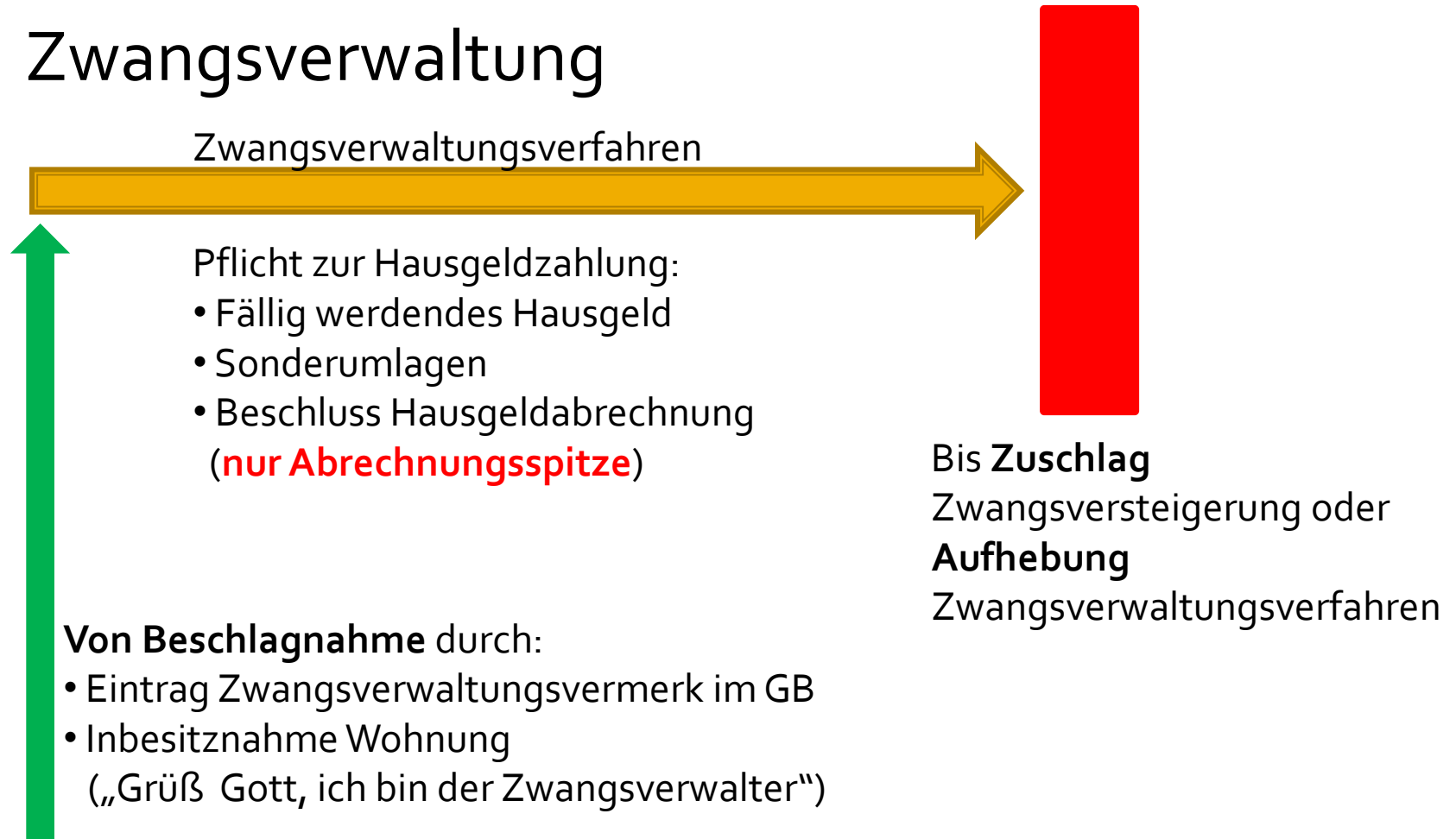
■ Nach Grundbucheintragung (Eigentumswechsel) fälliges

- 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



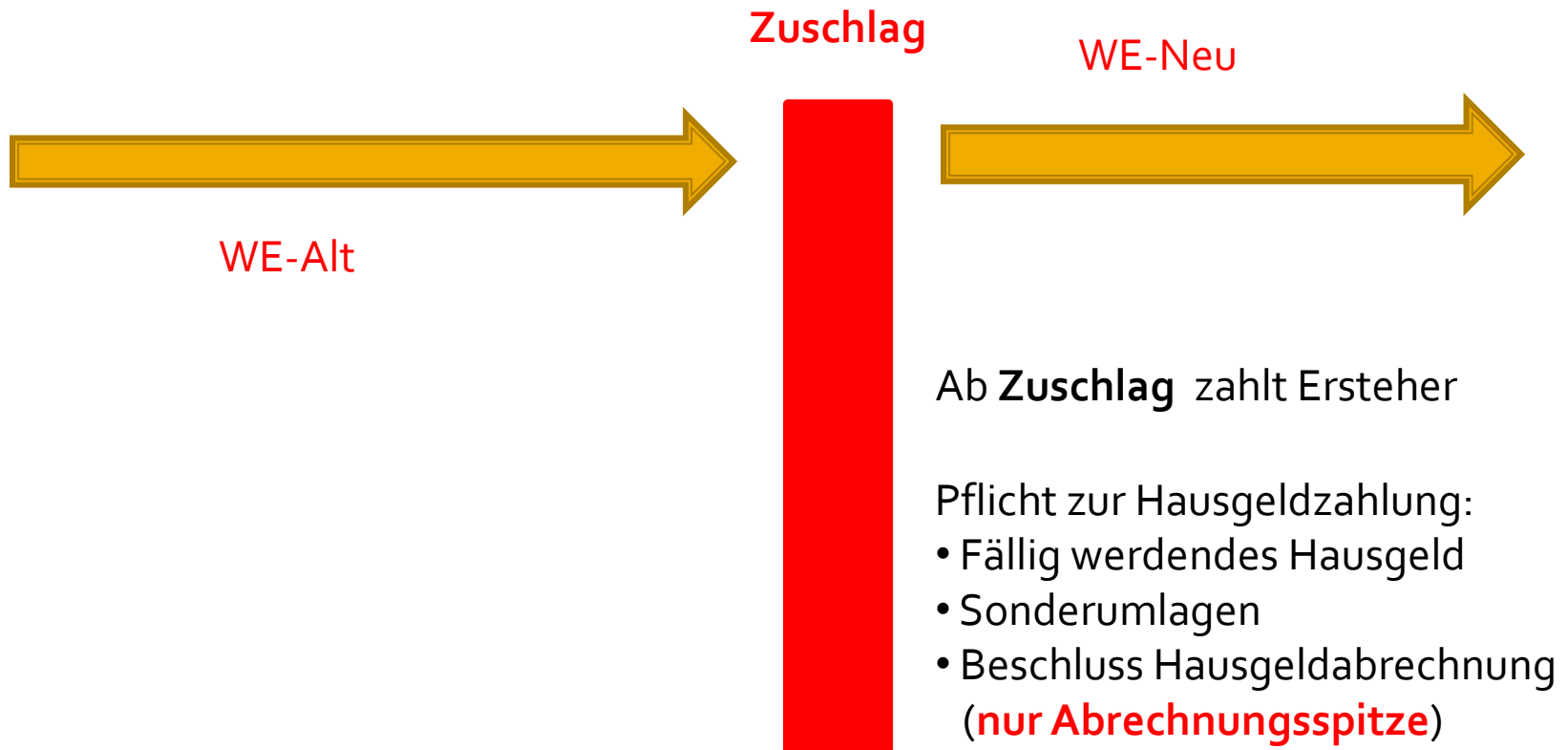
■ Nach Beschlagnahme fälliges

- **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

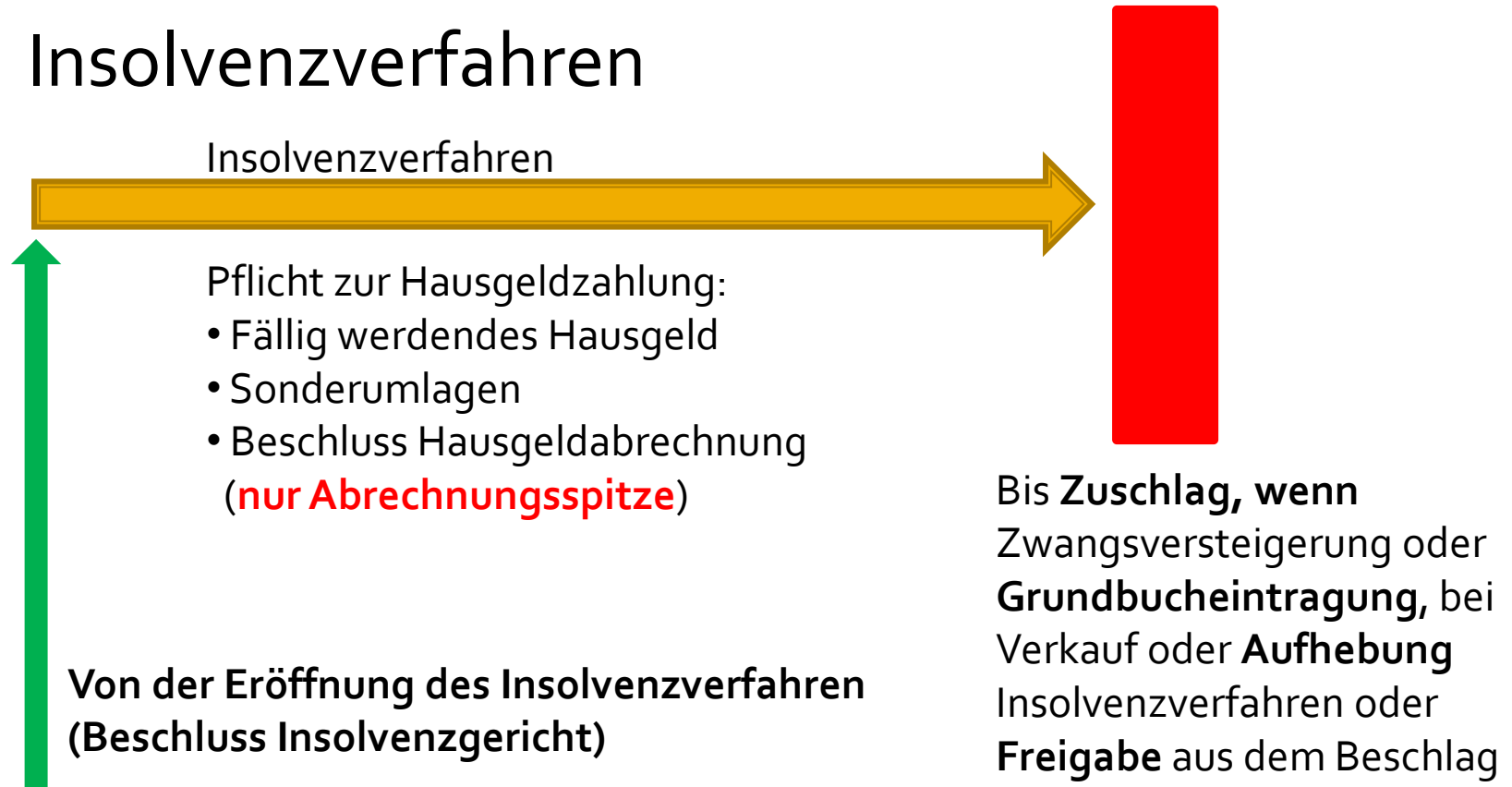
- **WE haftet weiterhin** für HG, das rückständig war oder bei ZVwV rückständig wird (OLG Zweibrücken, NZM 2005, 949, KG 2006, 383)
- **Unbeachtlich für ZVw-Haftung**: SU zur Kompensation von Altschulden (Kostenbeteiligung durch die Hintertür, BGHZ 108, 44)

■ Zwangsversteigerung



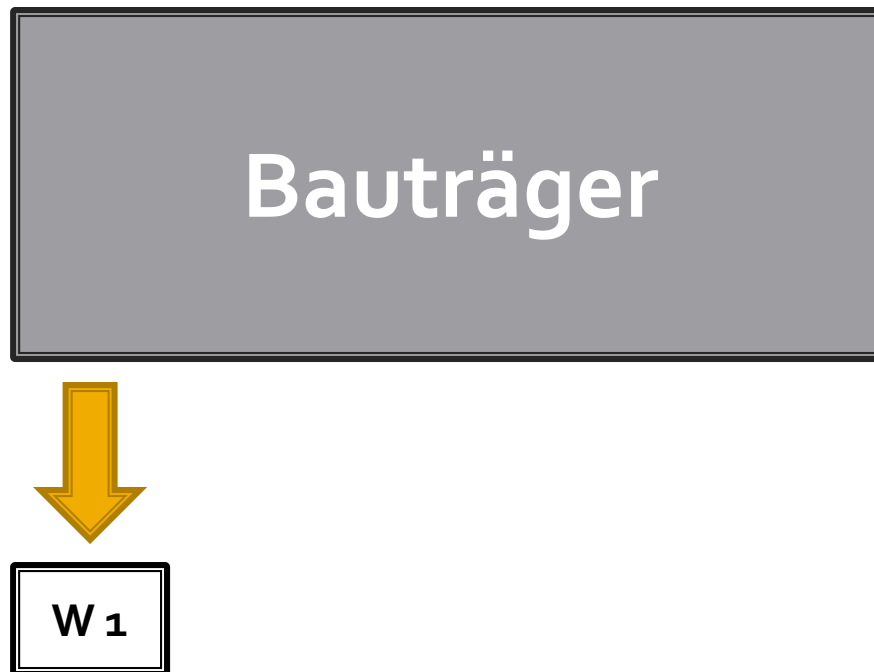
- **Nach dem Zuschlag fälliges**
 - **HG** (KG NJW-RR 1994, 83, BayObLGZ 1984, 198)
 - **Sonderumlagen** (KG NJW-RR 1994, 83)
 - **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze - (BGH Rpfleger 1984, 409)
- zahlt der Ersteher**
- Rückständiges Vorzuschlags-HG bleibt beim Alteigentümer
 - Falsche Abrechnung 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)
zahlt der Insolvenzverwalter
- Vor der InsO-Eröffnung fällige Forderungen (HG, Sonderumlagen, Abrechnungen) sind Insolvenzforderungen (Quote)

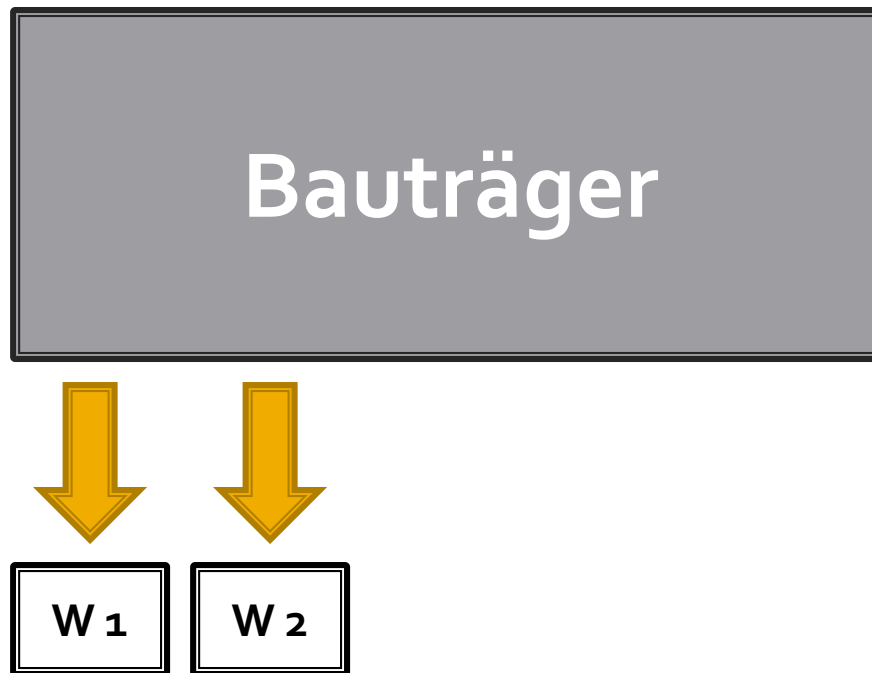
- Werdende Wohnungseigentümergeinschaft
 - Entwicklungsstadien



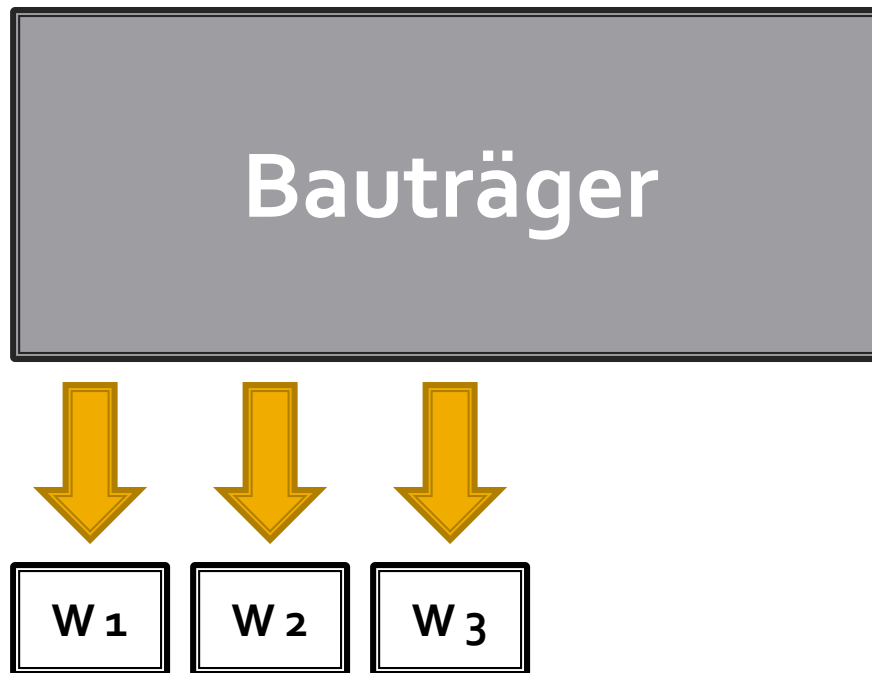
BGH 5.6.08
V ZB 85/07

OLG Hamm
10.5.07
ZMR 2007, 712

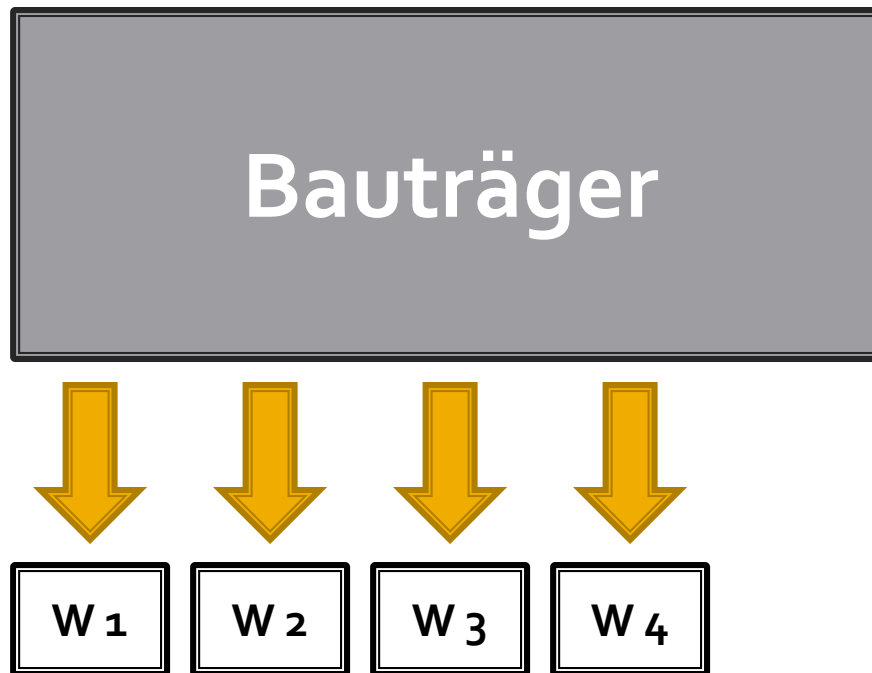
- Der Bauträger



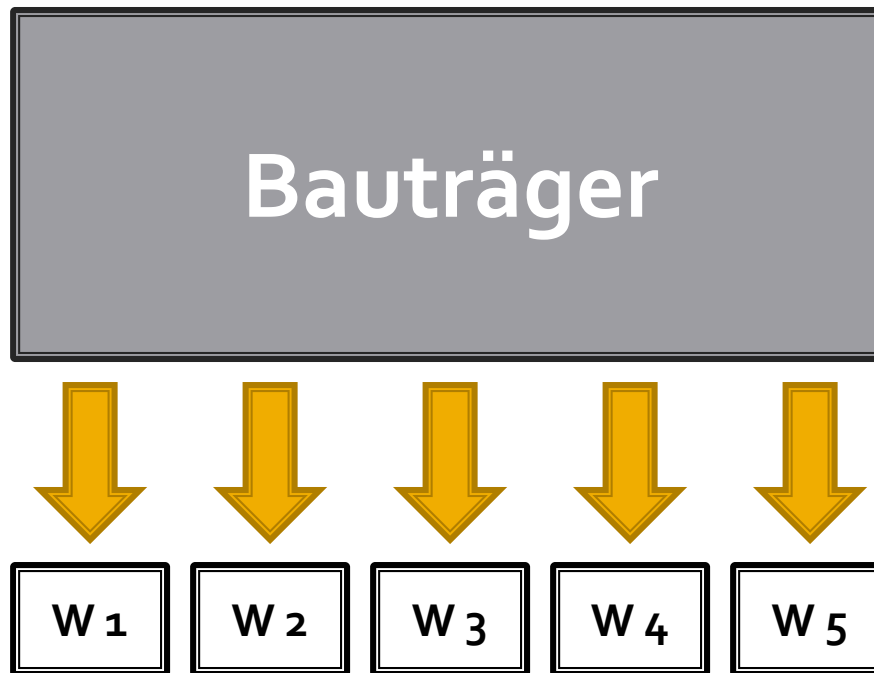
- errichtet

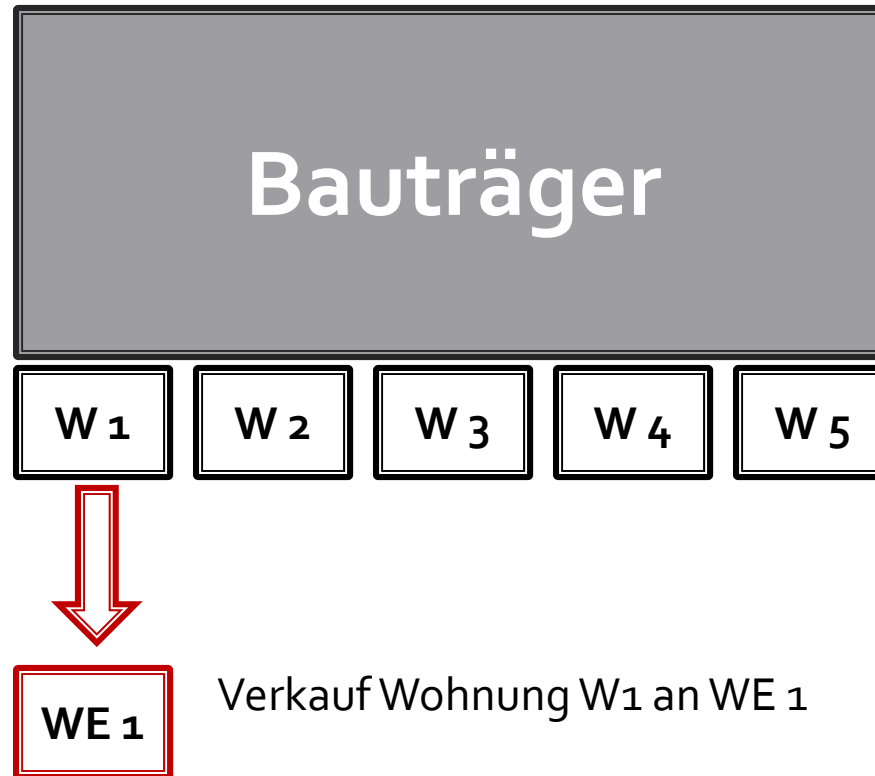


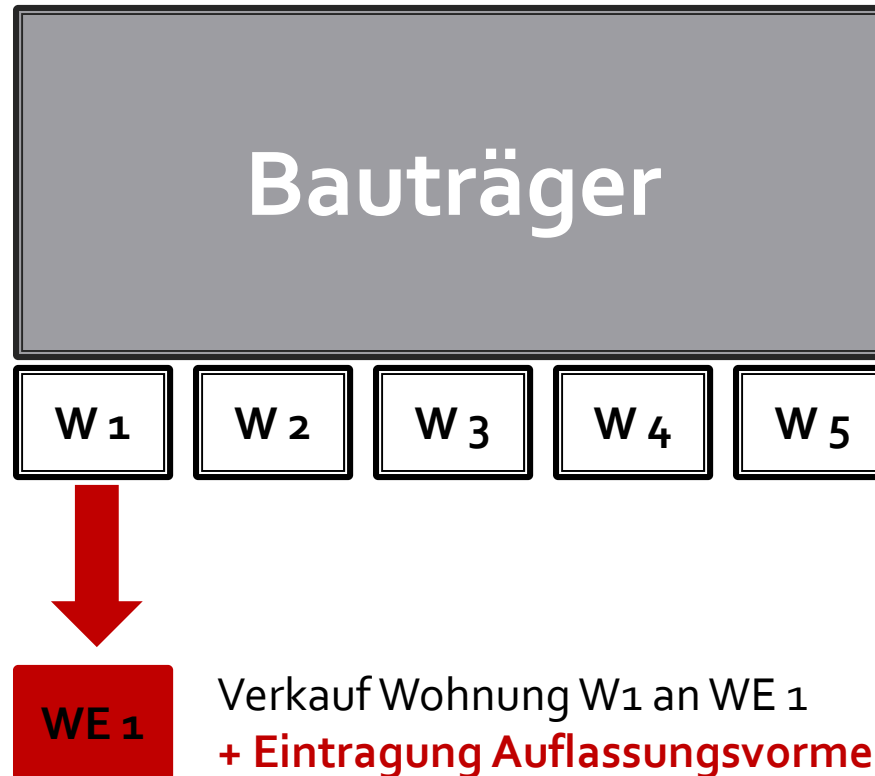
- 5 Wohnungen

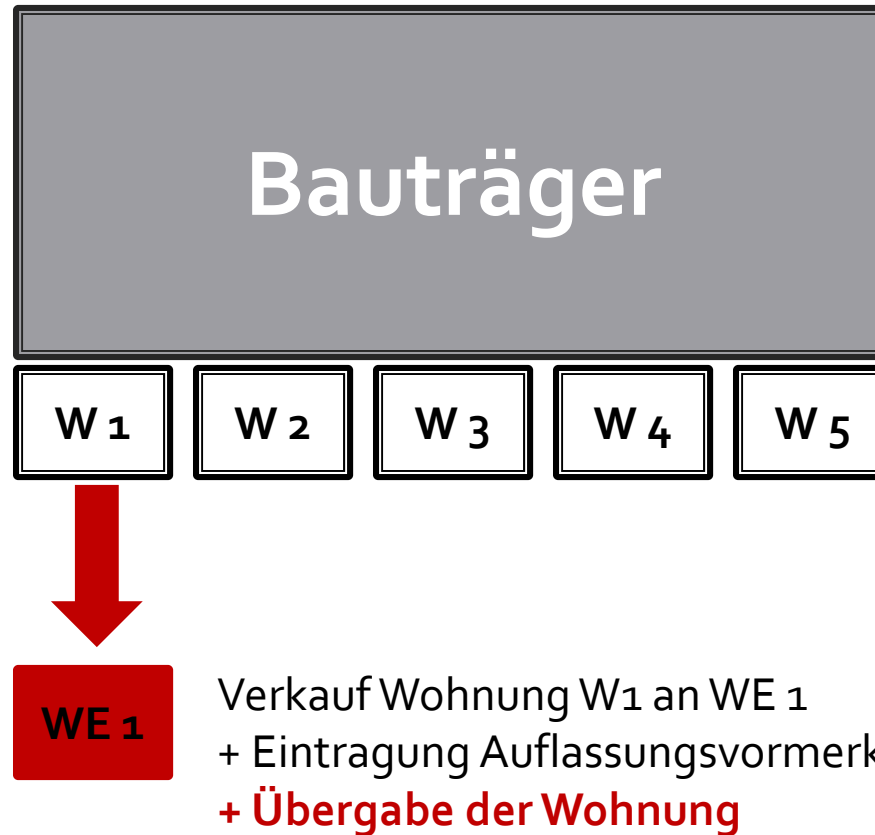


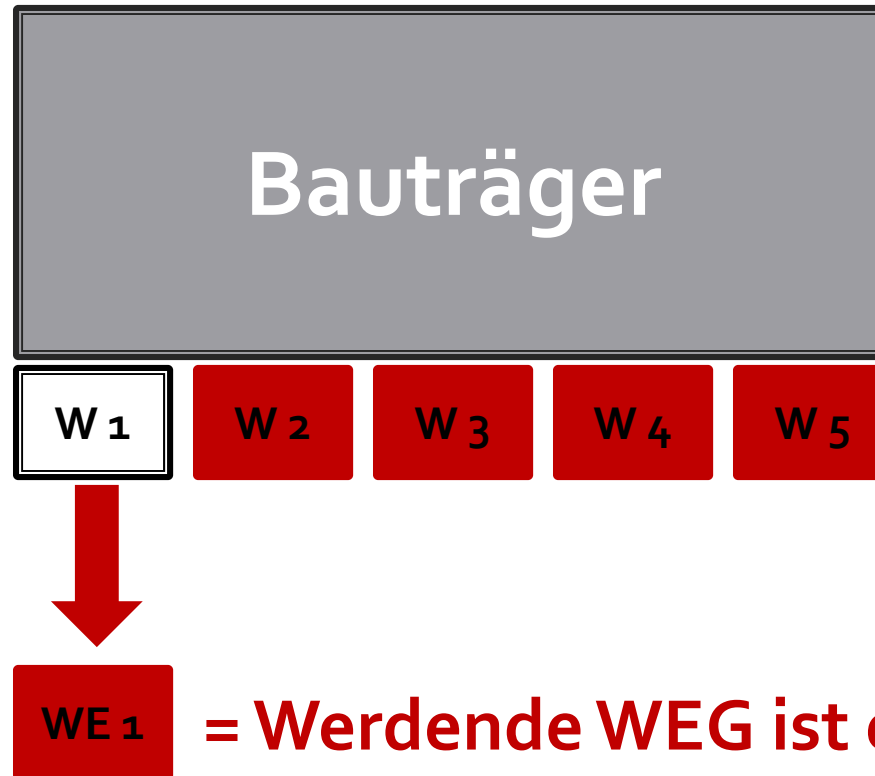
- und beginnt mit dem Verkauf











Bauträger

W₁

W₂

W₃

W₄

W₅

Mitglieder wWEG:

- Bauträger
- WE₁

WE₁

Verkauf Wohnung W₁ an WE₁
+ Eintragung Auflassungsvormerkung im Grundbuch
+ Übergabe der Wohnung
= **Werdende WEG**

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{2,3,4,5})
- WE₁

Bauträger

W₁

W₂

W₃

W₄

W₅

Mitglieder wWEG:

- Bauträger
- WE₁
- WE₂

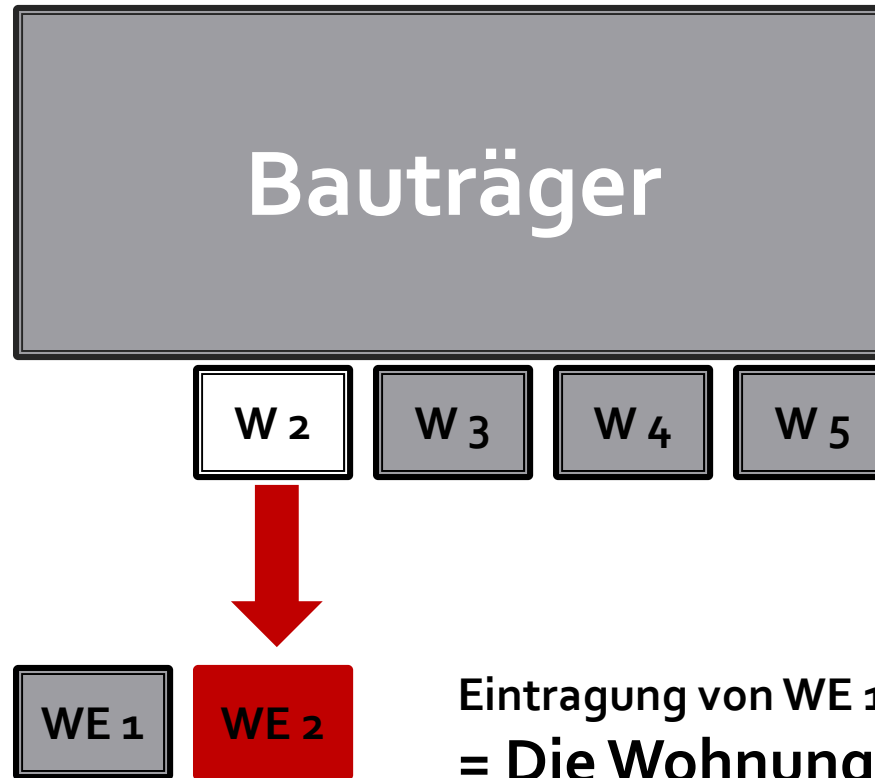
WE₁

WE₂

Verkauf Wohnung W₂ an WE₂
+ Eintragung AV im Grundbuch
+ Übergabe der Wohnung

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{3,4,5})
- WE₁
- WE₂



Eintragung von WE₁ als Eigentümer
= Die Wohnungseigentümerge-
meinschaft ist entstanden !!!

Wachwechsel bei der Bezahlung

Bauträger

W₂

W₃

W₄

W₅

Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE₁

WE₁

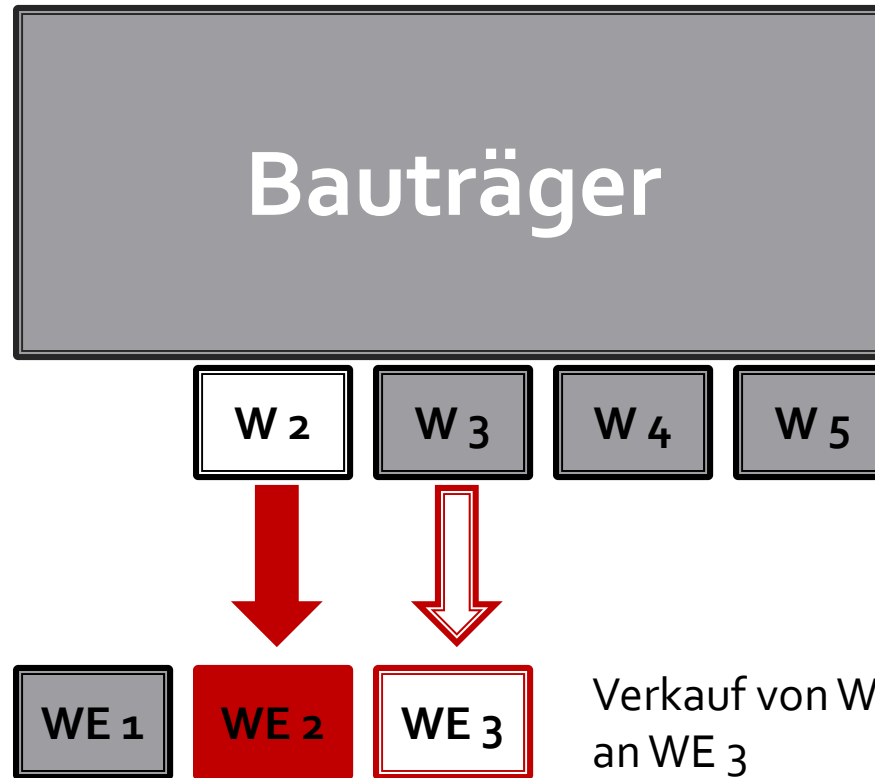
WE₂

Eintragung von WE₁ als Eigentümer
= Die Wohnungseigentümergeinschaft
ist entstanden

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{3,4,5})
- WE₁
- **WE₂ bleibt werdender und HG-Schuldner und verliert Rechte und Pflichten nicht mehr**

Wachwechsel bei der Bezahlung



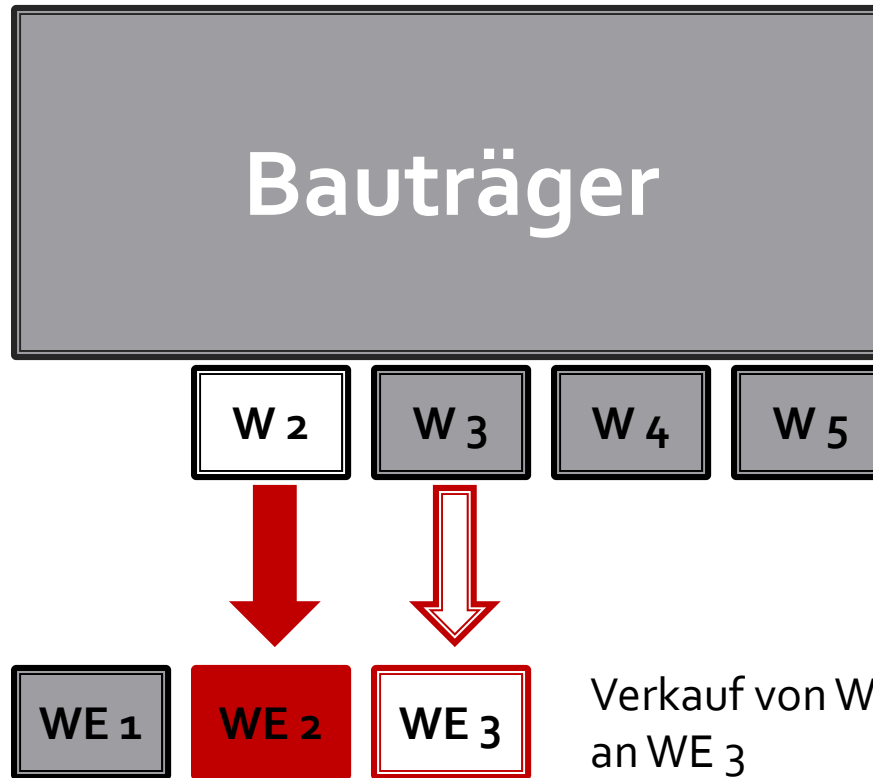
Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE₁

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{3,4,5})
- WE₁
- WE₂

Wachwechsel bei der Bezahlung



Mitglieder WEG:

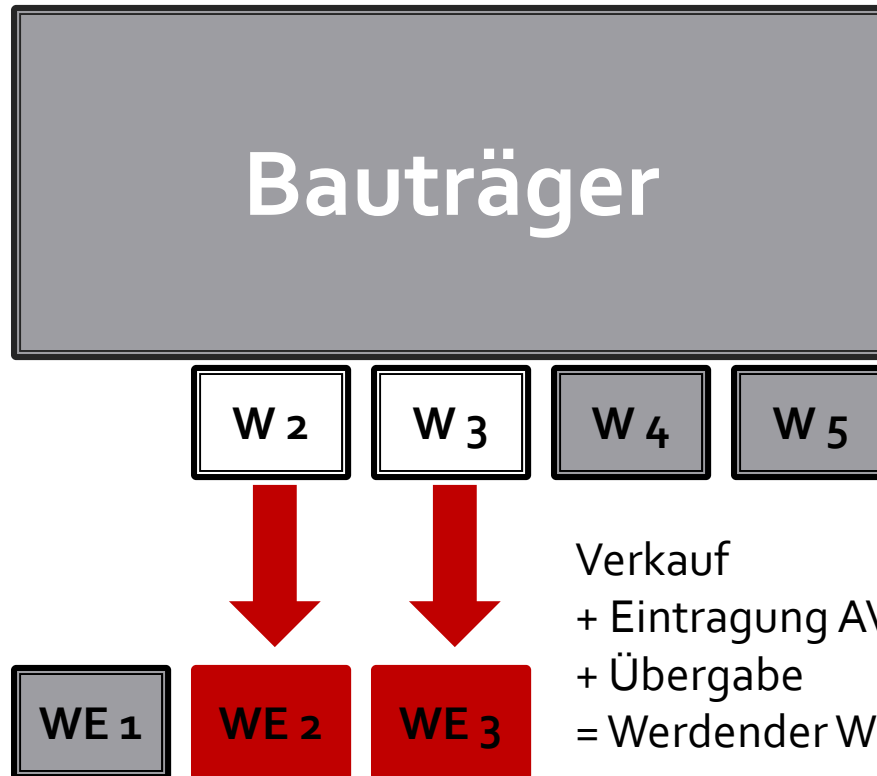
- Bauträger
- WE 1

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{3,4,5})
- WE 1
- WE 2

Verkauf von W₃
an WE 3
Eintragung AV

Möglicherweise
schon im
Kaufvertrag
vereinbart: WE 3
trägt HG ab
Eintragung AV.
Wirkt nur im
Innenverhältnis.
Ggü WEG bleibt
Bauträger HG-
Schuldner bzgl. W₃



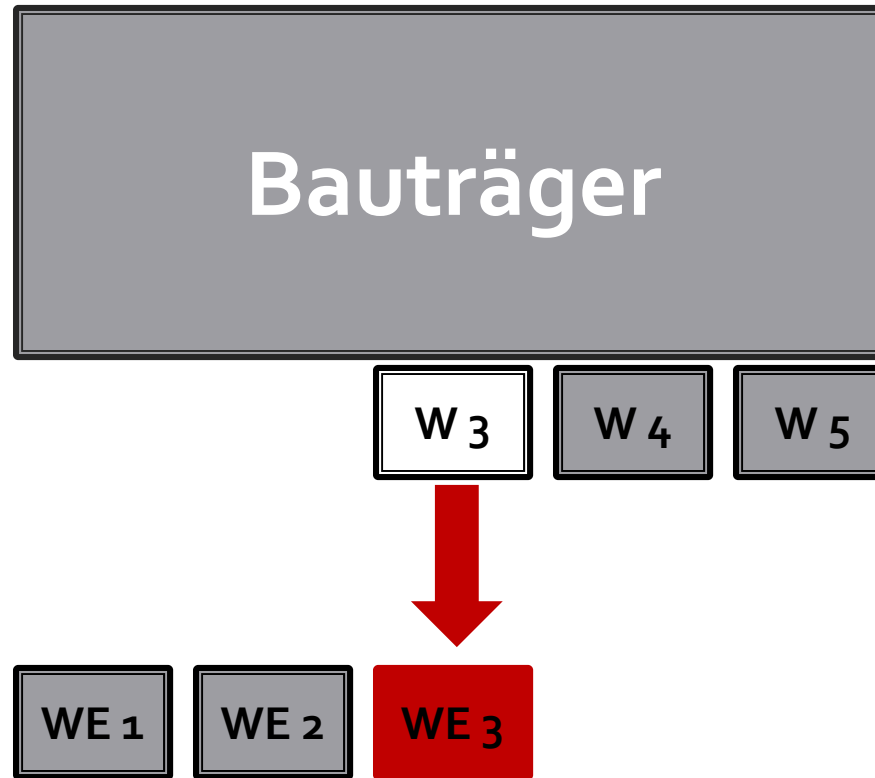
Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE₁

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{3,4,5})
- WE₁
- WE₂

WE₃ ist KEIN Hausgeldschuldner. Werdende WE sind nur in der werdenden WEG Hausgeldschuldner.



Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE 1
- WE 2

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{3,4,5})
- WE 1
- WE 2

Bauträger

W₄

W₅

WE₁

WE₂

WE₃

Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE₁
- WE₂
- WE₃

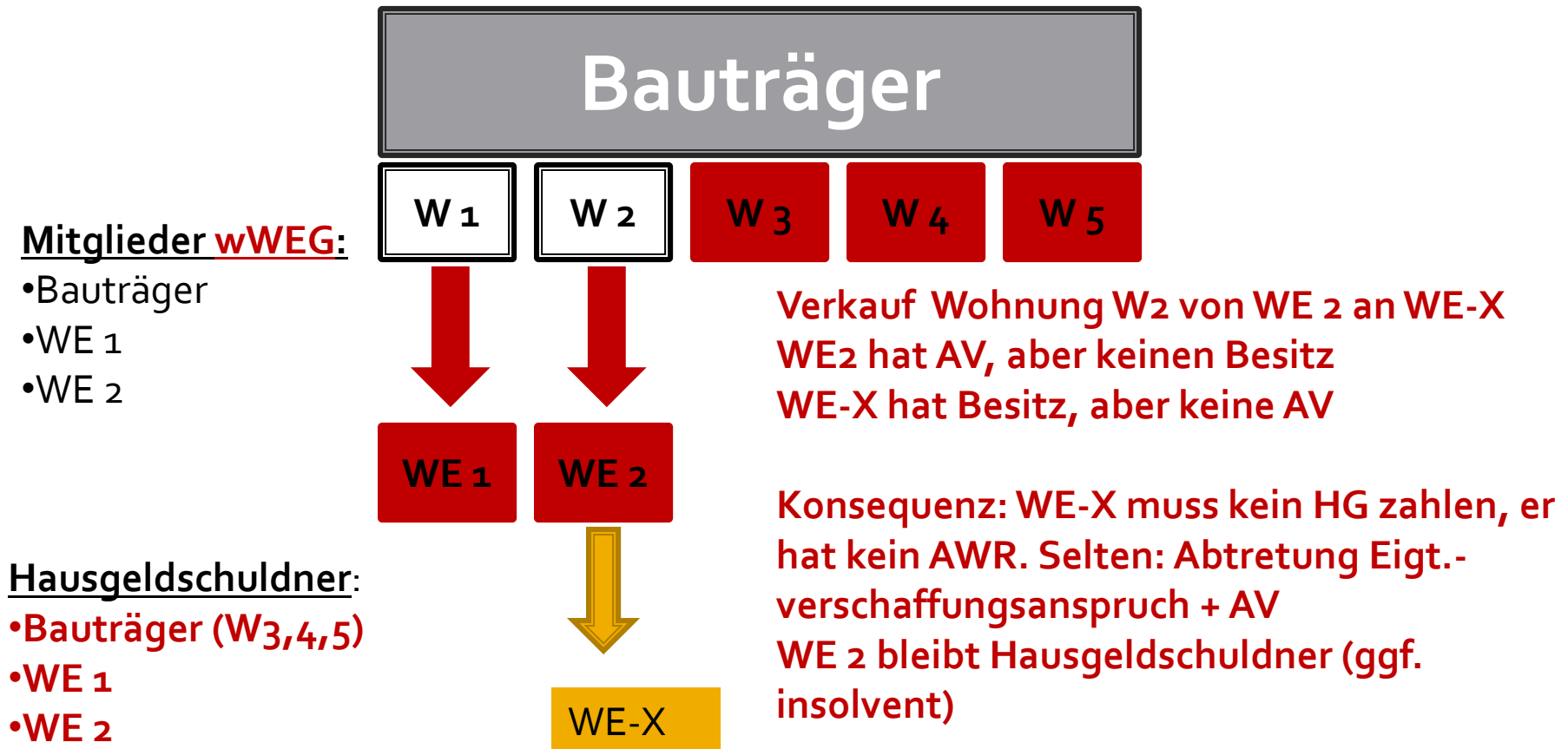
Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W_{4,5})
- WE₁
- WE₂
- WE₃

W₃ ist Eigentümer geworden und wird damit HG – Schuldner.

Auch die Käufer von W₄ und W₅ werden erst ab Eintragung GB HG-Schuldner

Problem: Verkauf durch werdenden WE



Versorgungssperre

- Versorgungssperre bzgl. Belieferung mit Wasser und Wärme
- Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB
- Voraussetzungen (BGH NZM 2005, 626):
 - mindestens 6 Monate HG-Verzug
 - Beschluss
 - Vorherige Androhung

- Ende der Sperre: Ausgleich (aller (?)) Rückstände (OLG DD, ZMR 2008, 140)
 - Wiederaufnahme Zahlungen (nach Anordnung der Zwangsverwaltung) genügt nicht
 - Eröffnung Insolvenzverfahren mit Antrag auf Restschuldbefreiung genügt nicht.
- Vermietetes Wohneigentum hindert Versorgungssperre nicht (KG NZM 2001, 761)
- Falls technisch erforderlich ist Zutritt zu Mietwohnung nicht durchsetzbar (KG NZM 2006, 297)
- Zur Wohnung des WE besteht aber Zutrittsrecht (OLG München, ZMR 2005, 311)

Verfallklausel

■ Verfallklausel und Inso-Verfahren/ZwangsV

	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
Fällig	100	100	1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				InsO/ ZwangsV								

Entziehungsklage

- Entziehung des Wohneigentums wegen HG-Rückstände:
 - **Verzug** mit mehr als 3 Monatsbeträgen
 - **Verzug** von mehr als 3% des Einheitswertes
 - **Abmahnung** (kann jeder WE bzw. Verwalter erklären)
 - **Wiederholte** Verletzung nach Abmahnung (also 2 weitere Monate keine oder unvollständige Bezahlung)
 - **Beschlussfassung**: Entziehung Wohneigentum (Qualifizierte Mehrheit: 50% der WE).

- Fortsetzung Voraussetzungen Entziehungsklage:
 - Mit Beschlussfassung besteht Verpflichtung Wohnung zu verkaufen
 - Erfolgt kein Verkauf: Klage nach § 19, 43 Nr. 1 WEG
 - Erfolgt auf Urteil kein Verkauf: Zwangsversteigerung
 - Vollstreckung aus Rangklasse 5
 - Papiertiger: der Erwerber muss alle vorgehenden Rechte übernehmen

Hausgeldtitulierung unter der WEG-Novelle

- Neue Möglichkeiten der Titulierung seit WEG-Novelle (Austausch FGg durch ZPO):
 - Anerkenntnisurteil
 - Versäumnisurteil
 - Neu: (1.7.08) Novellierung des § 79 ZPO
 - Nur noch eingeschränkte Möglichkeit der Prozessvertretung durch Nichtanwälte
 - In WEG-Mahnverfahren kein Problem, weil Verwalter gesetzlicher Vertreter (aber kein Eintrag unter „Prozessbevollmächtigte“, sondern nur WEG Fritz-Müller-Str., vertr. d.d. WEG-Verwalter, Firma Top-Verwaltungs-GmbH, vert. d.d. Geschäftsführer Top

- Keine neue Möglichkeit, aber häufig übersehen:
Titulierung ZUKÜNFTIG fällig werdender
Hausgelder
 - Nach §§ 257 – 259 ZPO wegen Besorgnis der
Nichterfüllung zulässig
 - Wirkungskdauer W-plan beachten:
 - Grundsätzlich: Wirtschaftsjahr
 - Möglich: Der Wirtschaftsplan soll bis zur
Beschlussfassung eines neuen oder Bestätigung des
bisherigen Wirtschaftsplanes im Folgejahr fortgelten

Vollstreckungsmöglichkeiten

- Mobilienzwangsvollstreckung (Gerichtsvollzieher)
 - 99% aller Fälle erfolglos (Voraussetzung für e.V.)
- Forderungspfändung
 - 75 % aller Fälle erfolglos (Kontoverbindung nicht bekannt, Keine Deckung, Vorrangige Forderungen der Bank, Pfändungsfreigrenzen)
- Immobilienvollstreckung
 - Zwangssicherungshypothek
 - I.d.R. keine Befriedigung, aber deutliche Erhöhung der Gläubigerlästigkeit
 - Zwangsverwaltung
 - Keine Tilgung der Altschulden aber i.d.R. Beendigung der Negativentwicklung
 - Zwangsversteigerung
 - Seit WEG-Novelle i.d.R. erfolgreich. Nachteil: Forderungen sind häufig höher als betragsmäßige Grenzen (5% Verkehrswert)

Eintrag Zwangssicherungshypothek

■ Eckdaten:

Zuständiges Gericht	Zuständiges Grundbuchamt
Wertanforderungen	Mindestens: 750 €
Grenzen	keine
Gerichtskosten	1 Gebühr, § 62 KostO
Anwaltskosten	0,3 Gebühr nach RVG VV 3309
Sonstiges	Kosten sind nicht eintragungsfähig; Grundstück haftet dennoch, § 867 Abs. 1 ZPO

- Kosten
 - Tabelle KostO, GkG und RVG

Wert bis (€)	Betrag in €
1000	10
2000	18
3000	26
4000	34
5000	42
8000	48
11000	54

Wert	Gebühr
1200	55
1500	73
2000	73
2500	81
3000	89
3500	97
4000	105

Wert bis (€)	Betrag in €
1000	85
2000	133
3000	189
4000	245
5000	301
8000	412
11000	526

- Motivation für WEG:
 - Eintragung Zwangssicherungshypothek erfolgt i.d.R. nachrangig
 - Erstrangig: i.d.R. finanzierende Bank
 - Konsequenz:
 - Wenn Bank versteigert, wird Zwangssicherungshypothek gelöscht
 - Wenn WEG versteigert, gibt es keine Bietinteressenten, weil vorgehende Rechte (Bank-Grundschild) übernommen werden müssen
 - ABER: Bank will von notleidenden WE **Verkaufsvollmacht** oder Insolvenzverwalter will **freihändig** verkaufen oder WE saniert sich und will **verkaufen**: Ohne Zustimmung der WEG keine Löschung

An das AG Berlin-Schöneberg
Grunewaldstr. 66-67
10823 Berlin

ANTRAG AUF EINTRAGUNG EINER SICHERUNGSHYPOTHEK

der Wohnungseigentümergeinschaft Kronenstraße 6-8, vertr.d.d. WEG- Verwalter TOP-Verwaltung GmbH (Adresse)

- Gläubiger(in) -

vertreten durch:

SCHULTZE Rechtsanwälte, Simsonstr. 9, 04107 Leipzig

g e g e n

Max Mutzke, Adresse

- Schuldner(in) -

Wegen der im Vollstreckungsbescheid des AG..... vom....., Aktenzeichen..... titulierten Ansprüche der Gläubigerin, berechnet in der beigefügten Forderungsaufstellung, beantragen wir die

EINTRAGUNG EINER SICHERUNGSHYPOTHEK

auf dem im Eigentum des(der) Schuldner(s)(in) stehenden Grundstück:

Grundbuch von , Blatt , Fl.-Nr.:

Unsere Vollmacht ergibt sich aus dem Titel.

Rechtsanwalt

Anlagen: Titel im Original, Forderungsaufstellung

Eintrag Zwangssicherungshypothek

FORDERUNGSaufSTELLUNG

Diese Forderungsaufstellung wird in EUR ausgegeben

Hausgeldzahlungen für die Monate September 2008 bis März 2009 → titulierte im Urteil

Bezeichnung	Datum	Umsatz	Zinsen	Hauptsache
Hauptsache	01.09.08	209,45		209,45
8,19 % ab	04.09.08			
bis	31.12.08		5,58	
6,62 % ab	01.01.09			
bis	25.03.09		3,24	
Hauptsache	01.10.08	209,45		209,45
8,19 % ab	05.10.08			
bis	31.12.08		4,10	
6,62 % ab	01.01.09			
bis	25.03.09		3,24	
Hauptsache	01.11.08	209,45		209,45
8,19 % ab	05.11.08			
bis	31.12.08		2,67	
6,62 % ab	01.01.09			
bis	25.03.09		3,24	
Hauptsache	01.12.08	209,45		209,45
8,19 % ab	04.12.08			
bis	31.12.08		1,29	
6,62 % ab	01.01.09			
bis	25.03.09		3,24	
Hauptsache	01.01.09	209,45		209,45
6,62 % ab	06.01.09			
bis	25.03.09		3,04	
Hauptsache	01.02.09	209,45		209,45
6,62 % ab	05.02.09			
bis	25.03.09		1,93	
Hauptsache	01.03.09	209,45		209,45
6,62 % ab	05.03.09			
bis	25.03.09		0,77	
Saldo per	25.03.09		32,34	1466,15
Endsaldo	€			1498,49

Eintrag Zwangssicherungshypothek

zzgl. der weiteren Zinsen:

ab 26.03.2009 5 Prozentpunkte über dem Basiszins gemäß §247 BGB aus 1466,15 EUR

zzgl. Kosten bisheriger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen

zzgl. Gebührenforderung (Rechtsanwaltskosten)

Gesamtsumme

1498,49 €

der im Grundbuch einzutragenden Forderung

=====

zzgl. Gerichtskosten für die Eintragung

gem. § 62 KostO eine volle Gebühr

Wert von 1.489,49 €

18,00 €

RA-Gebühren:

Gegenstandswert: 1.498,49 €

0,3 Verfahrensgebühr gem. Nr. 3309 VV, § 13 RVG

31,50 €

Entgelt für Post- und Telekommunikations-
dienstleistungen gem. Nr. 7002 VV (pauschal)

6,30 €

Zwischensumme

37,80 €

19,00 % Umsatzsteuer gem. Nr. 7008 VV

7,18 €

Endsumme

44,98 €

Forderungsanmeldung in der Z-Versteigerung

■ Forderungsklassen nach dem ZVG n.F.:

(vereinfacht)

§ 10 Abs. 1 ZVG:	
Nr. 1	Ansprüche für Erhaltung und Wertverbesserung Immobilie, wenn diese Kosten nicht im Zwangsverwaltungsverfahren aus Nutzungen bestritten werden konnten
Nr. 2	WEG Hausgeld: Jahr der Beschlagnahme (nur fällige !!) und 2 Kalenderjahre zuvor- Problem: HG im Folgejahr!
Nr. 3	Öff. Lasten, insbesondere Grundsteuern bis 4 Jahre Rückstand
Nr. 4	Grundpfandgläubiger (in der Rangfolge der Eintragungen)
Nr. 5	Persönliche Schuldner (Gläubiger hat Titel, aber kein Grundpfandrecht)

Forderungsanmeldung bei der Zwangsversteigerung

■ Eckdaten I:

Zuständiges Gericht	AG des Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertanforderungen	Mindestens 3% des <u>Einheitswertes</u>, § 10 Abs. 3 ZVG, 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG. <u>Problem</u>: Ermittlung in Bezug auf Steuergeheimnis (BGH 17.4.2008, V ZB 13/08: Antrag unzulässig, ergo: keine Zurückweisung, aber dafür Klasse 5) Gesetzesänderung geplant (BT-Drs. 16/7615 – Antwort auf kleine Anfrage im BT durch FDP (BT-Drs 16/11553)) Zzgl. aller Nebenleistungen (d.h. Zinsen) und Kosten der Anmeldung

Forderungsanmeldung bei der Zwangsversteigerung

■ Eckdaten II:

Grenzen	• Max. 5% des <u>Verkehrswertes</u> (wird durch Gericht ermittelt – Verkehrswertgutachten, § 74a ZVG) • Nur HG-Forderungen im Jahr der Beschlagnahme und 2 Jahre davor (z.B. Beschlagnahme: 2009; HG-Forderungen 2007, 2008, 2009) • Keine Anmeldung von HG des ZwV, die dieser von Vorschuss der WEG als Antragstellerin bezahlt hat (AG Leipzig, 28.4.08, 480 K 1120/07). • Altverfahren (Antrag vor dem 1.7.07) bleiben Altverfahren, auch wenn WEG Forderungen erst nach dem 1.7.07 anmeldet (BGH 21.2.2008, V ZB 123/07)
Gerichtskosten	50 € GKG VV 2210 – wird vom geringsten Gebot abgedeckt
RA-Kosten	0,4 Gebühr nach RVG VV 3311
Sonstiges	<u>Vorteil</u> : Vorrangige Zwangsvollstreckung ohne Titel <u>Nachteil</u> : WEG ist nur Trittbrettfahrer und muss auf vollstreckenden Gläubiger warten

Forderungsanmeldung bei der Zwangsversteigerung

Zwangsversteigerungsverfahren gegen Max Mutzke
Aktenzeichen: 37 K 49/o8

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an die rechtlichen Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft Kronenstraße 6-8, Berlin, vertr.d.d. WEG- Verwalter TOP-Verwaltung GmbH (Adresse) zu vertreten. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung ergibt sich aus dem anliegender Vollmacht.

Ausweislich des Beschlusses des Amtsgericht es ist für die Wohnung, bezeichnet im Aufteilungsplan mit ATP Nr., Flurstück, Blatt im Grundbuch von, Gemarkung das Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.

Gemäß § 10 Nr. 2 ZVG können Forderungen im Zwangsversteigerungsverfahren angemeldet werden. Die Forderungen werden durch Beifügung des Titels (Vollstreckungsbescheid) sowie durch Vorlage des Wirtschaftsplanes 2008 mit Einzelwirtschaftsplan und zugehörigem Beschlussprotokoll glaubhaft gemacht, § 45 Abs. 3 ZVG.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft melden wir deshalb folgende Forderungen im Zwangsversteigerungsverfahren an:

Forderungsanmeldung bei der Zwangsversteigerung

1. Vollstreckungsbescheid des AG Berlin-Tiergarten vomAktenzeichen.....: einschl. Nebenforderungen

1.466,15 € nebst Zinsen i.H.v. 5%- Punkten über dem Basiszinssatz aus jeweils
209,45 € ab dem 04.09.2008,
209,45 € ab dem 05.10.2008,
209,45 € ab dem 05.11.2008,
209,45 € ab dem 04.12.2008,
209,45 € ab dem 06.01.2009,
209,45 € ab dem 05.02.2009,
209,45 € ab dem 05.03.2009

2. Forderungen, welche noch nicht tituliert sind: Hausgelder Januar – August 2008 i.H.v. 209,45 € = 1675,60

1.675,60 € nebst Zinsen i.H.v. 5%- Punkten über dem Basiszinssatz aus jeweils
209,45 € ab dem 04.1.2008
209,45 € ab dem 04.2.2008,
209,45 € ab dem 05.3.2008,
209,45 € ab dem 05.4.2008,
209,45 € ab dem 04.5.2008,
209,45 € ab dem 06.06.2009,
209,45 € ab dem 05.07.2008,
209,45 € ab dem 05.08.2008

Die anzumeldende Forderung beläuft sich auf: 3.141,75 €

3. zzgl. Kosten der Anmeldung:

Forderungsanmeldung bei der Zwangsversteigerung

<u>Gegenstandswert: 1498,49 €</u>	
0,4 Verfahrensgebühr gem. Nr. 3311 VV, § 13 RVG	86,80 €
Entgelt für Post- und Telekommunikations-	
dienstleistungen gem. Nr. 7002 VV (pauschal)	<u>17,32 €</u>
Zwischensumme	103,92 €
19,00 % Umsatzsteuer gem. Nr. 7008 VV	<u>19,74 €</u>
Endsumme	<u>123,66€</u>

Der Gesamtbetrag der anzumeldenden Forderung beläuft sich demnach auf **3265,41 €**.
Den Vollstreckungsbescheid übersenden wir anliegend im Original. Weiterhin erhalten Sie eine aktuelle Forderungsaufstellung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Anlagen: Vollstreckungsbescheid im Original
Wirtschaftsplan 2008 mit Einzelwirtschaftsplan,
Versammlungsprotokoll vom 22.5.07 (TOP 4: Beschluss W-plan 2008)
Forderungsaufstellung

Zwangsversteigerung durch die WEG

■ Eckdaten

Zuständiges Gericht	AG, bei dem sich Grundstück befindet
Wertanforderungen	Wie bei Forderungsanmeldung; Ausnahme: Vollstreckung aus Sicherungshypothek – Klasse 4. Dort gibt es keine Wertanforderungen bzw. –grenzen. Praktischer Anwendungsbereich aber sehr gering, weil i.d.R. erhebliche Voreintragungen.
Grenzen	Wie vorstehend
Gerichtskosten	Wie Vorstehend
RA-Kosten	Wie Vorstehend
Sonstiges	Wie vorstehend

ANTRAG AUF ANORDNUNG DER ZWANGSVERSTEIGERUNG

der Wohnungseigentümergeinschaft Kronenstr- 6-8, Berlin vertr.d.d. WEG- Verwalter TOP-
Verwaltung GmbH (Adresse)

-Antragstellerin-

Prozessbevollmächtigte: SCHULTZE Rechtsanwälte, Simsonstr. 9, 04107 Leipzig

gegen

Max Mutzke, (Adresse)

-Antragsgegner-

Der Schuldner ist Eigentümer der nachfolgend benannten Wohnung im Grundbuch von
eingetragen:

Grundbuch von,

Flurstück,

Blatt,

gem. Teilungsplan ATP Wohnung Nr. ...

Zum Nachweis, dass der Schuldner Eigentümer der Wohnung ist, nehmen wir Bezug auf das Grundbuch.
Namens und in Vollmacht der Antragssteller beantragen wir die Zwangsversteigerung der o.g. Wohnung
anzuordnen wegen der folgenden Forderungen der Antragsteller:

Vollstreckungsbescheid des AG Berlin-Charlottenburg vom 14.10.2008, Aktenzeichen:,
zugestellt am

zzgl. Kosten bisheriger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen

zzgl. Kosten des Anordnungsbeschlusses:

Zwangsversteigerung durch die WEG

Gegenstandswert: 1498,49 €	
0,4 Verfahrensgebühr gem. Nr. 3311 VV, § 13 RVG	42,00 €
Entgelt für Post- und Telekommunikations-	
dienstleistungen gem. Nr. 7002 VV (pauschal)	<u>8,40 €</u>
Zwischensumme	50,40 €
19,00 % Umsatzsteuer gem. Nr. 7008 VV	<u>9,58 €</u>
Endsumme	<u><u>59,98 €</u></u>

Die Gesamtforderung entnehmen Sie bitte der anliegenden Forderungsaufstellung.
Wir fügen den Titel im Original bei.

Schultze
Rechtsanwalt

Anlagen: Forderungsaufstellung
Titel im Original

Antrag Zwangsverwaltung

■ Eckdaten:

Zuständiges Gericht	AG am Ort des Grundstücks
Wertanforderungen	Keine
Grenzen	keine
Gerichtskosten	Antrag: 50 € + 0,5 Gk-Gebühr je Kalenderjahr, GkG VV 2220, 2221, bezahlt Zwangsverwalter
RA-Kosten	0,4 Gebühr nach RVG VV 3311
Sonstiges	Mitunter moniert: Rechtsschutzbedürfnis (RSB) bei werthoher Voreintragung Grundschuld (WEG bekommt Hausgeld, auf Titel sind aber keine Zahlungen zu erwarten, weil erstrangig eingetragene Bank alles bekommt; einträgliche Nutzung reicht für RSB aus, BGH NJW 2002, 3178

ANTRAG AUF ANORDNUNG DER ZWANGSVERWALTUNG

der Wohnungseigentümergeinschaft Kronenstr. 6-8, Berlin, vertr.d.d. WEG- Verwalter **TOP-Verwaltung GmbH (Adresse)**

-Antragssteller (in)-

Prozessbevollmächtigte: SCHULTZE Rechtsanwälte, Simsonstr. 9, 04107 Leipzig
gegen

Max Mutzke, (Adresse)

-Antragsgegner-

Der Schuldner ist Eigentümer der nachfolgend benannten Wohnung im Grundbuch von Leipzig eingetragen:

Grundbuch von,

Flur stück:,

Blatt:

gem. Teilungsplan ATP Nr.

Aufgrund des anliegenden Vollstreckungsbescheides des AG, vom, Aktenzeichen:,
zugestellt am beantragen wir die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums anzuordnen
wegen folgender Forderungen

1. Hauptforderung (Vollstreckungsbescheid)

1.466,15 € nebst Zinsen i.H.v. 5%- Punkten über dem Basiszinssatz aus jeweils
209,45 € ab dem 04.09.2008,
209,45 € ab dem 05.10.2008,
209,45 € ab dem 05.11.2008,
209,45 € ab dem 04.12.2008,
209,45 € ab dem 06.01.2009,
209,45 € ab dem 05.02.2009,
209,45 € ab dem 05.03.2009

2. zzgl. Kosten bereits angefallener Zwangsvollstreckungsmaßnahmen

Die Gesamtforderung entnehmen Sie bitte der anliegenden Forderungsaufstellung.

Zum Nachweis, dass der Schuldner Eigentümer der Wohnung ist, nehmen wir Bezug auf das Grundbuch.

Gleichzeitig melden wir folgende weitere Ansprüche an:

3. zzgl. Kosten des Anordnungsbeschlusses (Rechtsanwaltskosten)

Wir fügen den Titel im Original, sowie die aktuelle Forderungsaufstellung bei.

Probleme der Insolvenzverwaltung

- Masseverbindlichkeiten sind vom Insolvenzverwalter zu bedienen und können gerichtlich durchgesetzt werden Hausgeld, (BGHZ 108, 44, BGHZ 152, 136, s.o.)
- 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)
 - 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 gegen Insolvenzschuldner wieder unbeschränkt geltend gemacht werden, § 201 InsO, BGH NJW 1967, 781, OLG Stuttgart NJW 1973, 1756)

■ 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-Verwalter	-	-	-	-	0	0	0	0	0	-	-	-
	Insolvenzforderungen, auch nach Freigabe				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)

Probleme der Zwangsverwaltung

- Problem Wohnungsleerstand I:
 - ZwV ist von HG befreit, wenn keine Mieteinnahmen erzielt werden
 - AG Duisburg, NZM 2008, 937
 - LG Leipzig, 12.2.2009 (3 T 1126/08)
 - Contra:
 - AG Lampertheim, ZMR 2008, 746
 - LG Köln, NZM 2008, 936
 - BGH Urteil vom 20.11.08 (V ZB 81/08): offen gelassen

■ Begründung:

- Durch neue Forderungsklasse in § 10 Nr. 2 ZVG sind die Ansprüche der WEG auf HG-Zahlung „verdinglicht“ worden.
- Arg. (u.a.): § 10 Abs. 1 ZVG: “Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren (...)”
 - Vgl. Schneider ZMR 2009, 165
- Gegner: Falsche Auslegung. Gesetzgeber wollte WEG in der Zwangsvollstreckung besser stellen, nicht schlechter

- Konsequenzen:
 - HG-Verbindlichkeiten „hängen“ an der Immobilie, (vgl. § 10 Nr. 3 ZVG: Erwerberhaftung für rückständige öffentliche Lasten)
 - Erwerber (nicht Ersteher) haftet auf Rückstände haften (Haftungsprobleme für Notare, wenn Hinweis fehlt, § 17 Abs. 1 BeurkG)
 - Erwerber haftet aber nur „mit der Immobilie“, also nicht unbeschränkt persönlich
 - Insolvenzverwalter kommt aus der Haftung für Rückstände durch Freigabe der Wohnung heraus

- Problem Wohnungsleerstand II:
 - Folge: Kostenvorschussanforderung ZwV
 - Gilt auch bei neuer Rechtsansicht
 - (Gerichtskosten, ZwV-Honorar, Grundsteuern etc.)
 - Zuvor prüfen: Vermietungschancen
 - Ggf. Investition (Renovieren)
 - Schwierig im Einzelfall bei ZV

Probleme der kalten Zwangsverwaltung

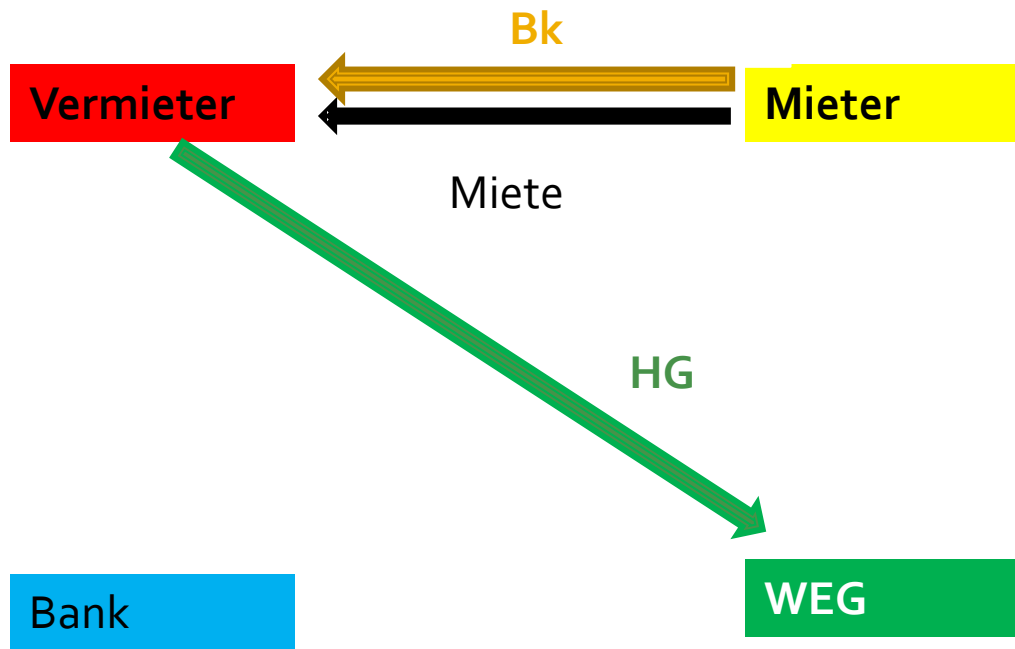
- Kein förmliches Vollstreckungsverfahren
- WE hat bei Finanzierung Wohnung Mietzinsen sicherungsweise abgetreten (stille Zession)
- Im Abwicklungsfall legt Bank ggü. Mieter die Mietenabtretung offen
- Schuldbefreiende Mietzahlung dann nur noch an Bank (Neugläubigerin)

- Probleme:
 - Erstellung Bk-Abrechnung für den Mieter
 - Bk für Wohnung durch die Bank oder Vermieter?
 - Nichtumlagefähige HG – Anteile durch die Bank oder Belastung für WEG
 - Vorrang Mietenzession oder Zwangsverwaltung/Insolvenzverfahren
 - Neuabschluss von Mietverträgen

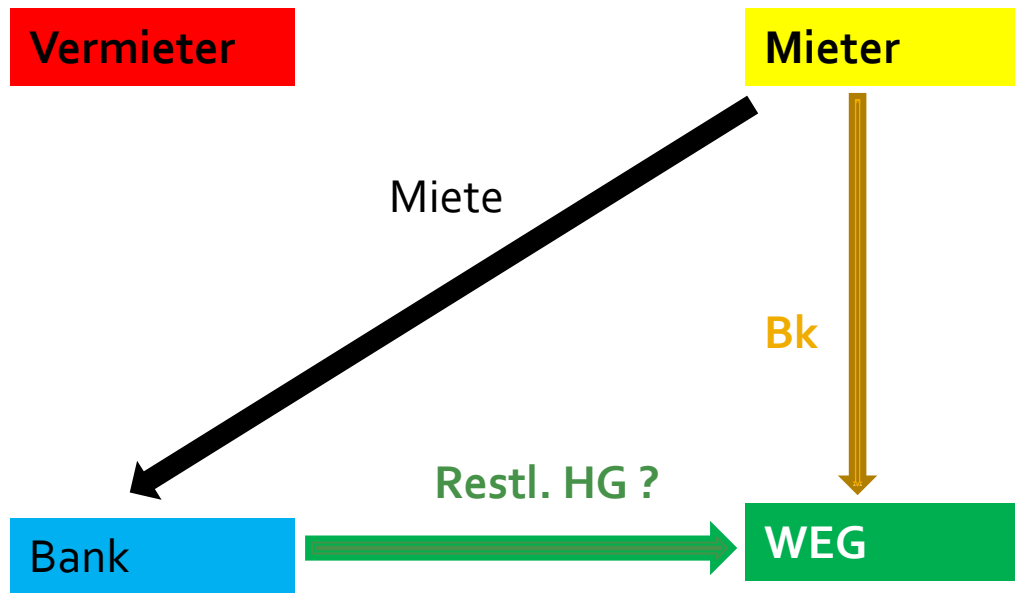


- Bk-Abrechnung bei der Institutsverwaltung
 - Vermieter: -
 - SE-Verwalter: nur gegen Vergütung
 - Bank ≠ Vermieter
 - WEG-Verwalter ≠ Vermieter
 - Konsequenz: Mieter bekommt keine Nk-Abrechnung
 - Mögliche Reaktion: Zurückbehaltung laufende Bk-Vorauszahlungen
 - § 404 BGB
 - BGH Urteil vom 29.3.06 (VIII ZR 191/05)
 - Häufig faktisch: WEG-Verwalter macht Bk-Abrechnungen, Mieter zahlt

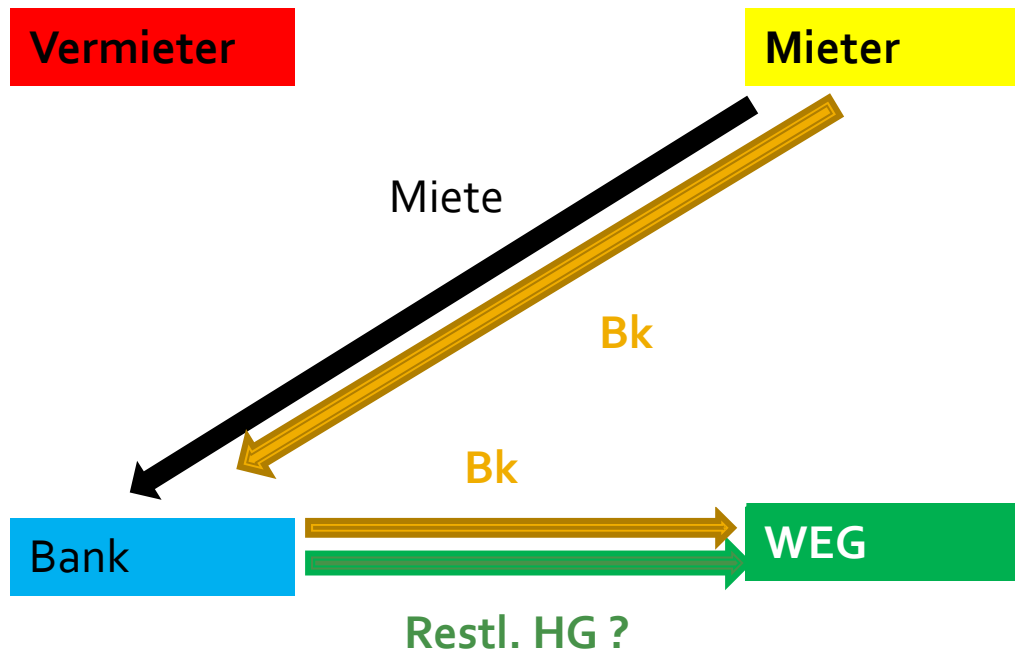
- Zahlungsflüsse (normal)



- Zahlungsflüsse (nach Offenlegung Zession)
 - Var. 1 (Bk direkt an WEG)



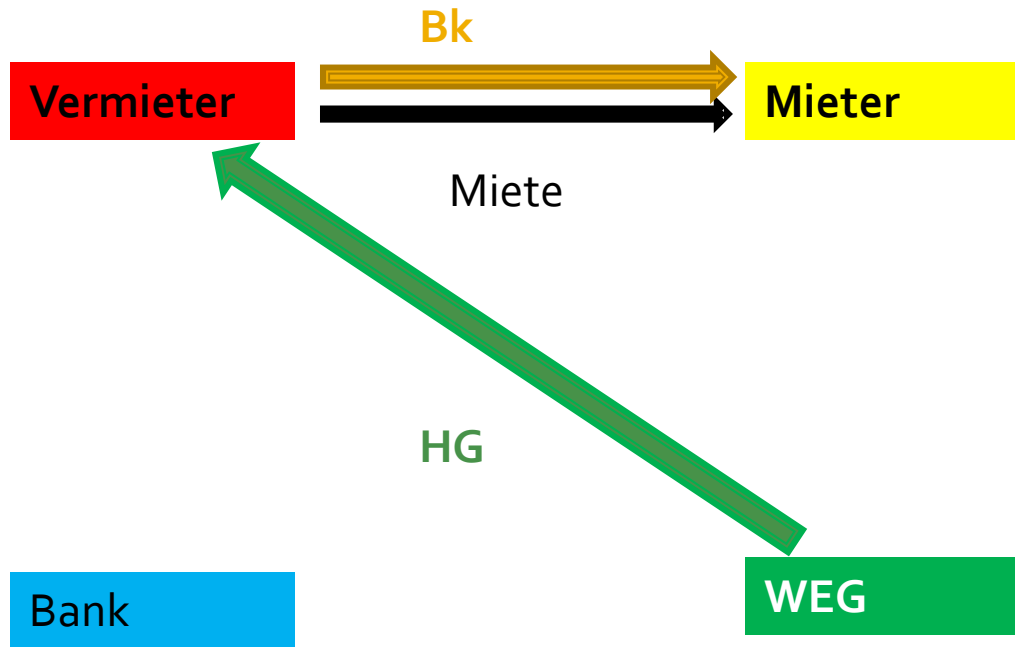
- Zahlungsflüsse (nach Offenlegung Zession)
 - Var. 2 (Bk über Bank)



- Rechtlich umstritten:
- Schmidt-Futterer § 556 Rz. 270 ff: volle Verwertbarkeit der Miet-Nebenforderungen
- LG Lüneburg MDR 1968, 668: Pfändungsschutz nach § 400 BGB, 851 b ZPO hinsichtlich Nebenkosten
 - **§ 400 BGB**
Eine Forderung kann nicht abgetreten werden, soweit sie der Pfändung nicht unterworfen ist.
 - **§ 851 b ZPO (Auszug)**
Die Pfändung von Miete (..) ist auf Antrag des Schuldners vom Vollstreckungsgericht insoweit aufzuheben, als diese Einkünfte für den Schuldner zur laufenden Unterhaltung des Grundstücks <und> zur Vornahme notwendiger Instandsetzungsarbeiten (...) unentbehrlich sind

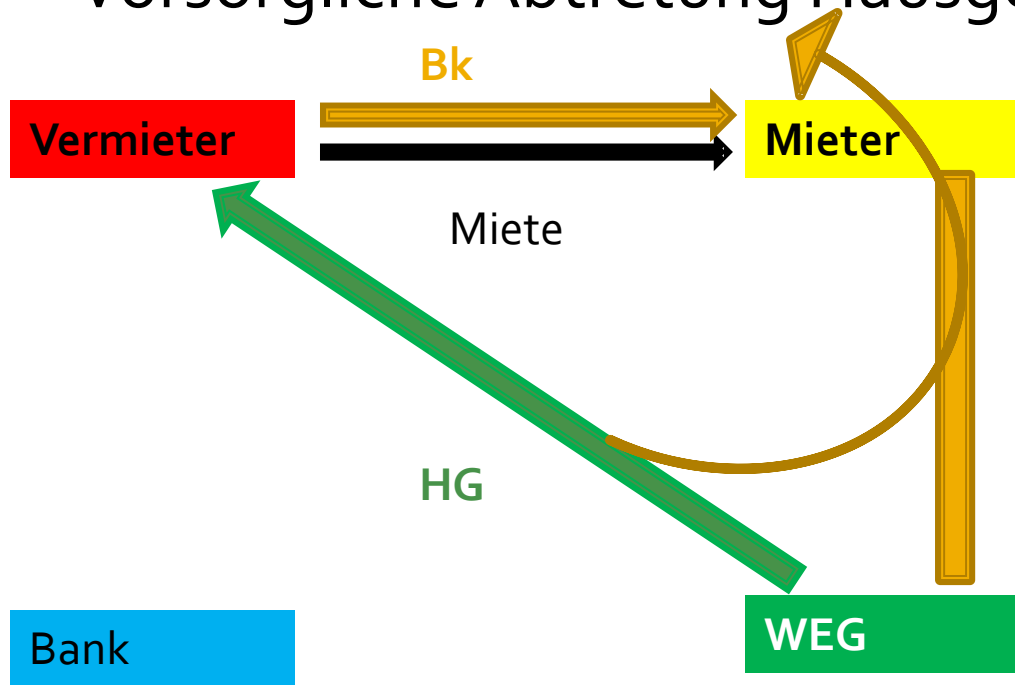
- Auswege I:
 - Versorgungssperre
 - Mieter macht Mietminderung geltend, Bank bekommt weniger Geld
 - Nachteil: Mieter kündigt ggf. – Bank und WEG sind geschädigt
 - Keine Bk-Abrechnung mehr erstellen
 - Mieter macht ZBR geltend
 - Nachteil: greift erst bei Abrechnungsreife
 - Wenn Titel vorhanden ist: Zwangsverwaltung beantragen
 - Gemäß § 1124 Abs. 2 ist Zwangsverwaltung vorrangig vor Mietenzession, auch wenn diese älter ist (BGH Urteil vom 9.6.05, XI ZR 160/04)

- Auswege II:
 - Vorsorgliche Abtretung Hausgelder an Mieter



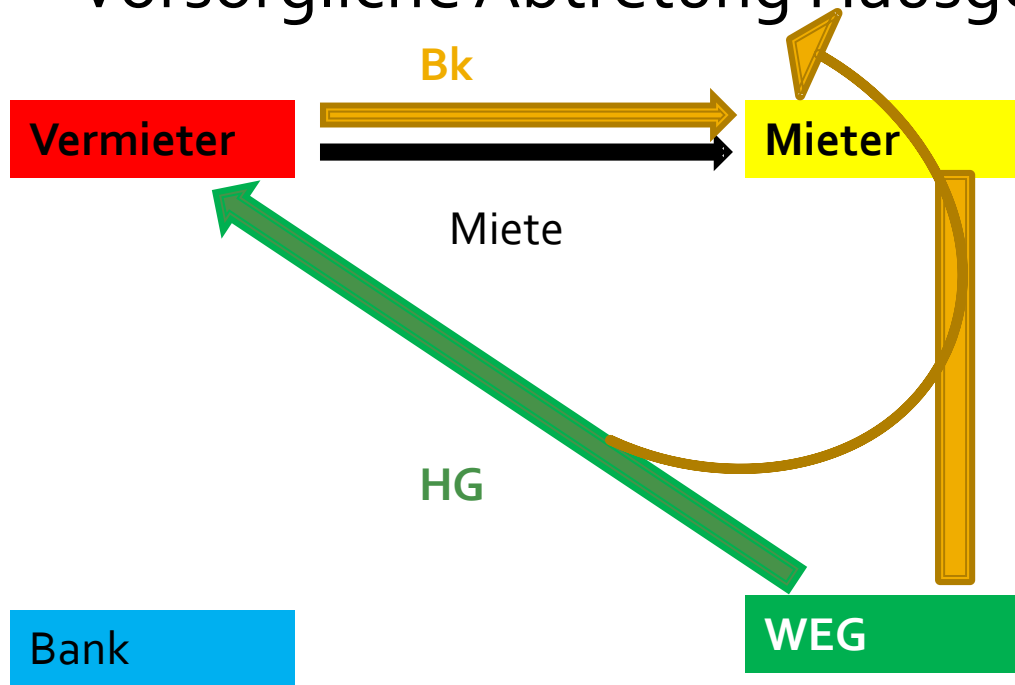
Beachte: Hier werden keine Zahlungsflüsse, sondern Forderungen dargestellt !

- Auswege II:
 - Vorsorgliche Abtretung Hausgelder an Mieter



Vereinbarung zwischen Mieter und WEG.
WEG tritt ihren HG-Zahlungsanspruch an den Mieter ab, der sich verpflichtet, Aufrechnung ggü Gläubiger Mietzinsanspruch zu erklären, wenn WEG dies wünscht.

- Auswege II:
 - Vorsorgliche Abtretung Hausgelder an Mieter

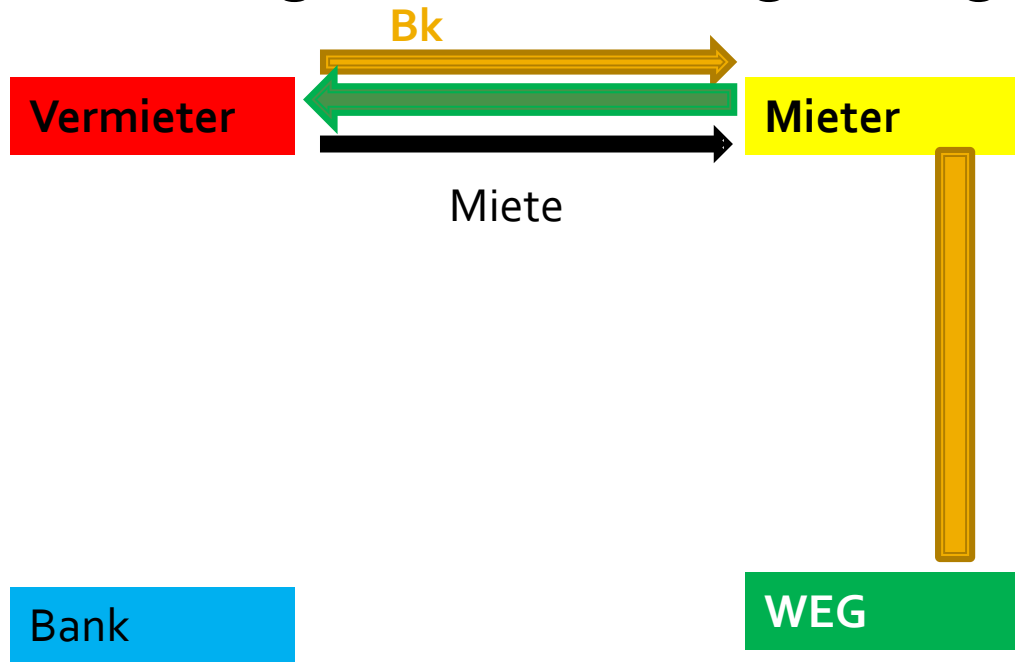


Vereinbarung zwischen Mieter und WEG.

1. WEG tritt ihren HG-Zahlungsanspruch an den Mieter ab.
2. Miet bevollmächtigt WEG-Verwalter Aufrechnung ggü Gläubiger Mietzinsanspruch zu erklären

Nicht möglich bei Beschränkung Aufrechnung im MV.

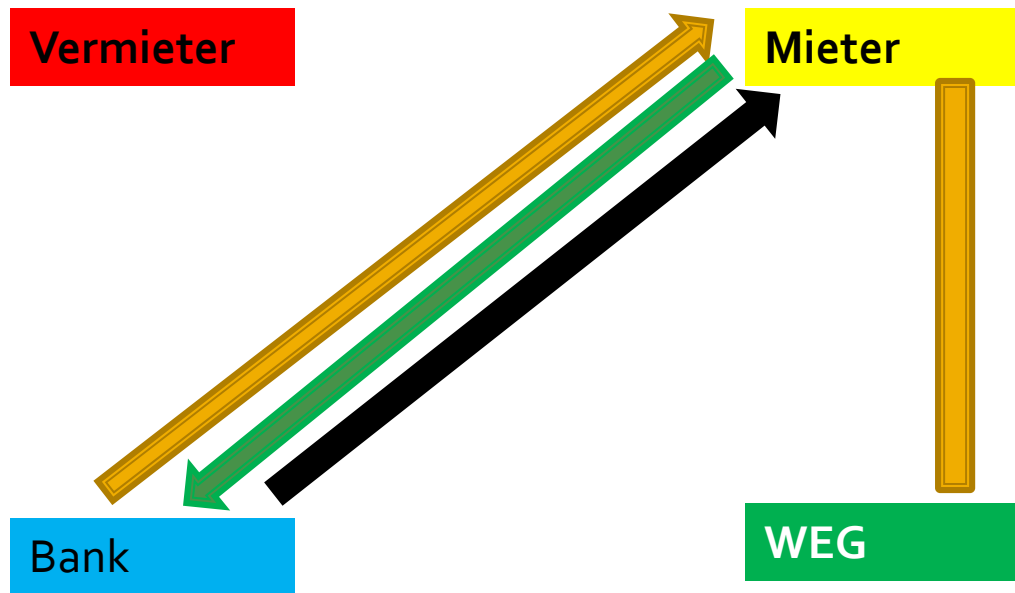
- Auswege II:
 - Vorsorgliche Abtretung Hausgelder an Mieter



Vereinbarung zwischen Mieter und WEG.

3. Mieter verpflichtet sich ferner, einen Betrag in Höhe des Hausgeldes an die WEG zu bezahlen.

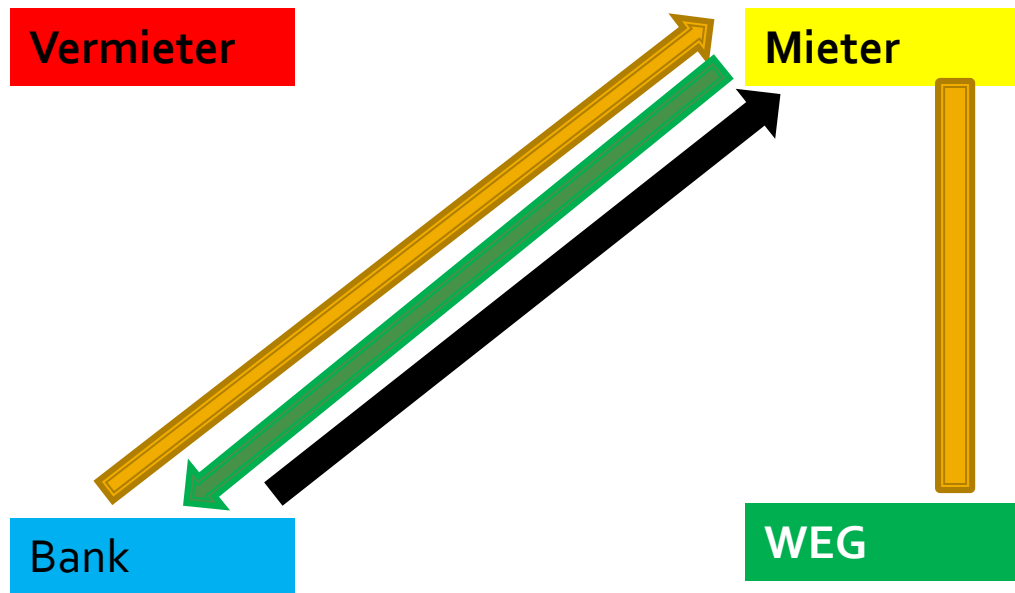
- Auswege II:
 - Im Krisenfall (Offenlegung)



Mieter (Verwalter) kann sich mit Aufrechnung gegen Zahlungsbegehren der Bank wehren. Prioritätsgrundsatz nicht verletzt.

§ 406 BGB:
Erwerb
Aufrechnungsforderung gilt gegenüber Neugläubiger, wenn er keine Kenntnis von Abtretung hatte. Also nur möglich VOR Offenlegung Zession

- Auswege II:
 - Im Krisenfall (Insolvenz VM)



§ 94 InsO: Eine zur Zeit der Insolvenzeröffnung bestehende Aufrechnungslage, bleibt nach Insolvenzeröffnung erhalten.

Resumée

- Titulierung so schnell wie möglich beginnen, vor allem ggü. Insolvenzverwalter
- Ggf. Vereinbarung mit Mieter vor Offenlegung Mietenabtretung
- Titel erhöht Gesprächsakzeptanz bei Bank
- Ggf. Alttitel für ZV-Antrag nutzen und dann mit vorrangige HG-Forderungen anmelden
- Lästigkeit erhöhen (Zwangssicherungshypothek)
- Zwangsverwaltung auch bei Leerstand beantragen, wenn reelle Vermietungschance
- Zwangsversteigerung vorrangig vor anderen Vollstreckungsarten (Solventen Ersatz-WE schaffen)

- Nicht zu empfehlen:
 - Entziehung des Wohneigentums
 - Versorgungssperre bei vermieteter Wohnung
 - Vollstreckung durch GV

Die Durchsetzung von Wohngeldforderungen

Vielen Dank für Ihr Interesse!
Besuchen Sie uns einmal unter www.Kanzlei-Schultze.de