



## Zwangsversteigerung von Wohnung trotz Insolvenz möglich

Ist ein Wohnungseigentümer erheblich mit dem Hausgeld in Rückstand, meldet sich häufig irgendwann ein Insolvenzverwalter und teilt mit, dass über das Vermögen des Wohnungseigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist. Der BGH hat nun einen Weg abgesegnet, wie die WEG ihre Forderungen trotz der Insolvenz zumindest teilweise durchsetzen kann – und zwar selbst dann, wenn sie noch keinen Zahlungstitel gegen den insolventen Eigentümer hat.

Dem BGH zufolge gewähren Hausgeldansprüche, die vor Insolvenzeröffnung fällig geworden sind und vom Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG umfasst sind (s. hierzu Praxis-Tipp), der WEG in der Insolvenz ein Recht auf abgesonderte Befriedigung aus dem Wohnungseigentum.

Läuft bereits ein Zwangsversteigerungsverfahren, kann die WEG die bevorrechtigten Hausgeldforderungen aufgrund dieses Absonderungsrechts dort anmelden, ohne dass sie hierfür einen Zahlungstitel braucht. Alternativ kann die WEG selbst die Zwangsversteigerung der Wohnung einleiten oder der Zwangsversteigerung eines anderen Gläubigers beitreten. Dies kann sie unabhängig davon tun, ob sie gegen den insolventen Eigentümer zuvor einen Zahlungstitel wegen der rückständigen Hausgelder erstritten hat.

Sofort die WEG vor Insolvenzeröffnung keinen Zahlungstitel gegen den insolventen Eigentümer erlangt hat, kann sie den Insolvenzverwalter auf Duldung der Zwangsversteigerung der Wohnung in Anspruch nehmen, um so an den Titel zu gelangen, den sie benötigt, um schließlich die Zwangsversteigerung einzuleiten. (BGH, Urteil v. 21.7.2011, IX ZR 120/10)

### PRAXIS-TIPP:

Nachdem der BGH diesen Weg, der bereits seit einiger Zeit diskutiert wird, gebilligt hat, müssen Sie künftig zumindest prüfen lassen, ob er im jeweiligen Einzelfall Erfolg verspricht. Indem Sie die Eigentümer auf diese Möglichkeit hinweisen, zeigen Sie zudem, dass Sie auch in schwierigen Situationen eine Lösung parat haben.

Entschließen sich die Eigentümer, diesen Weg zu gehen, ist dringend zu empfehlen, einen auf das Wohnungseigentumsrecht spezialisierten Rechtsanwalt hinzuzuziehen. Das Verfahren ist recht kompliziert und birgt einige Fallstricke.

Der Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in der Zwangsversteigerung umfasst die Hausgelder aus dem aktuellen Jahr sowie der beiden Vorjahre. Höhenmäßig begrenzt ist der Vorrang auf 5 Prozent des Verkehrswertes der betroffenen Wohnung.

### Weiterführende Informationen:

Zwangsversteigerung → **637636**

Hausgeldinkasso: Aufgaben des Verwalters → **2384877** (nur Verwalter-Praxis Professional)

Hausgeldinkasso: Zwangsvollstreckung und Vollstreckungsmöglichkeiten → **2457072** (nur VerwalterPraxis Professional)

## Zwangshypothek kann unter einer Bedingung stehen

Eine WEG, die gegen einen Wohnungseigentümer einen Titel (Urteil, Vollstreckungsbescheid) wegen rückständiger Hausgelder hat, kann auf dessen Wohnungseigentum wegen dieser Forderungen eine Zwangshypothek eintragen lassen. Da Hausgeldforderungen seit der WEG-Reform schon kraft Gesetzes und ohne Grundbucheintrag in gewissem Umfang dinglich gesichert sind – dies auch noch vorrangig gegenüber Forderungen anderer dinglicher Gläubiger (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG), z. B. der finanzierenden Bank –, stellt sich die Frage, ob und ggf. wie sich das auf die Eintragung einer Zwangshypothek auswirkt.

Hierzu hat der BGH nun entschieden, dass eine Zwangshypothek wegen Hausgeldforderungen mit der Einschränkung „soweit die zugrunde liegende Forderung nicht dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfällt“ im Grundbuch eingetragen werden kann. Ausdrücklich offen ließ der BGH die Frage, ob eine solche Zwangshypothek auch ohne Einschränkung eingetragen werden kann (so OLG Stuttgart und OLG Frankfurt, Der Verwalter-Brief Februar 2011, S. 11) oder ob eine unbeschränkte Eintragung eine unzulässige Doppelsicherung wäre. (BGH, Beschluss v. 20.7.2011, V ZB 300/10)

### PRAXIS-TIPP:

Hausgeldforderungen genießen einen teilweisen Vorrang vor den Forderungen anderer Gläubiger, und zwar ohne Grundbucheintrag. Hingegen wird eine Sicherungshypothek gegenüber anderen Grundpfandrechten, die auf der Wohnung lasten, nachrangig sein.

Dennoch kann es sinnvoll sein, auf dem Wohnungseigentum eines säumigen Hausgeldzahlers eine Sicherungshypothek eintragen zu lassen. Eine nachrangige Sicherungshypothek fällt nämlich nur weg, wenn aus einem vorrangigen Grundpfandrecht die Zwangsversteigerung erfolgt. Will hingegen der säumige Eigentümer seine Wohnung freihändig verkaufen, kann die Sicherungshypothek nur gelöscht werden, wenn die WEG zustimmt. Diese Zustimmung kann die WEG davon abhängig machen, dass die Forderung, wegen der die Hypothek eingetragen ist, aus dem Kaufpreis beglichen wird. Die WEG kann sich die Löschungszustimmung also „abkaufen lassen“ und hierdurch ihre Forderungen zumindest teilweise realisieren.

### Weiterführende Informationen:

Hausgeldrückstand → **636656**

Hausgeldrückstand (Checkliste) → **1546201**

## Wohnen im Hobbyraum ist unzulässig

Ein in der Teilerklärung als „Hobbyraum“ ausgewiesener Keller- oder Kellerraum darf nicht zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken genutzt werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die konkrete Wohnnutzung mehr stört als eine Nutzung, die der Zweckbestimmung entspricht. Un-erheblich ist auch, wenn eine behördliche Genehmigung zur Umnutzung vorliegt. Im Verhältnis zwischen WEG und dem Wohnungseigentümer ist diese ohne Belang.

Der Unterlassungsanspruch der WEG wegen der zweckwidrigen Nutzung verjährt innerhalb von 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit jedem Verstoß des Wohnungseigentümers, der den Hobbyraum zum Wohnen nutzt, neu. (BGH, Beschluss v. 16.6.2011, V ZA 1/11)

### Weiterführende Informationen:

Nutzungsbeschränkungen → **636934**

Hobbyraum → **636715**