

Die Folgen für den Verwalter und den Wohnungseigentümer bei einer unter Zwangsverwaltung stehende Eigentumswohnung

Dr. Marcel M. Sauren, RA/StB/vBP, Aachen

1. Hintergrund

Die Zwangsverwaltung dient der Befriedigung des Gläubigers aus den Nutzungen, d. h. Erträgen des Grundstückes (§§ 152, 155 ZVG). Hierzu bedient sich der Gläubiger eines Zwangsverwalters. Dieser bestreitet an Stelle des unwilligen oder unfähigen Schuldners aus den Einnahmen zunächst die laufenden Ausgaben und soll letztlich, was aber sehr selten vorkommt, die titulierte Gläubigerforderung befriedigen aufgrund dessen die Zwangsverwaltung angeordnet wurde.

Es existieren 3 selbständige Arten der Immobilienvollstreckung, und zwar neben der Zwangsverwaltung noch die Zwangsversteigerung und die Zwangshypothek (§ 866 Abs. 1 ZPO). Alle 3 Arten sind unabhängig voneinander und streng getrennte Verfahren. Jedoch gibt es Berührungspunkte:

a) Zwangsversteigerung

In der Zwangsversteigerung hat ein die Zwangsverwaltung betreibender Gläubiger wegen geleisteter Kostenvorschüsse eine Befriedigungsvorrecht (§ 10 Abs. Nr. 1 ZVG, siehe 6b, S. 5f)). Die Zwangsverwaltung endet regelmäßig mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung (vgl. § 161 ZVG), vorbehaltlich der Rechtskraft des Zuschlages, den das Amtsgericht regelmäßig abwartet. (Eine zuschlagslos verlaufende Zwangsversteigerung kann auf Antrag eines Gläubigers in eine Zwangsverwaltung übergeleitet werden (§ 77 Abs. 2 S. 2 ZVG).

Eine WEG sollte sich grundsätzlich überlegen, die Versteigerung zu betreiben.

Wenn der Verwalter weiß, dass der Eigentümer ein ausgebufftes und schmerzfreies Herzchen ist, was mit entsprechenden Wassern gewaschen wurde, dann sollte Vorsicht geboten sein.

b) Zwangsverwaltung

Der Zwangsverwalter wird auf Antrag eines Gläubigers vom Gericht eingesetzt. Er wird auch vom Vollstreckungsgericht überwacht (§§ 150, 153 ZVG). Das Vollstreckungsgericht ist dabei ausschließlich das Amtsgericht, d. h. der Rechtspfleger in dessen Bezirk das Wohnungseigentum liegt (§ 1 ZVG; §§ 764, 802 ZPO). Das Gericht ist für die Aufstellung des sog. Teilungsplans zuständig (vgl. §§ 113 Abs. 1, 156 Abs. 2 S. 4 ZVG), in dem die Verteilung der eingehenden Gelder geregelt wird.

In der Praxis wird die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung i.d.R. zusammen beantragt, trotzdem sind es aber zwei verschiedene Verfahren. Das wird häufig verwechselt. Das Zwangsverwaltungsverfahren kann auch alleine laufen und der Zwangsverwalter hat mit der Versteigerung nichts zu tun, auch wenn er die Terminsmitteilungen vom Gericht erhält. Deshalb denken auch viele, die Zwangsverwalter hätten das Verkehrswertgutachten, welches aber für die Zwangsversteigerung angefertigt wurde. Viele Interessenten wenden sich zu unrecht an den Zwangsverwalter mit der Bitte, er solle ihnen kostenlos eine Kopie zusenden, damit die Gebühren gespart werden können, wenn man es beim AG anfordert. Richtigerweise wendet man sich hierfür an die betreibende Gläubigerin, regelmäßig die Bank.

Das Gericht ordnet im übrigen die (teilungs)planmäßige Zahlung der Beträge durch den Zwangsverwalter an die Berechtigten an (§ 157 ZVG). Kann der Zwangsverwalter zur Deckung der laufenden Ausgaben keine Einnahmen verzeichnen, fordert er Vorschüsse durch Antrag beim Vollstreckungsgericht vom Gläubiger an (vgl. § 161 Abs. 3 ZVG).

Unbekannt ist, dass der Zwangsverwalter bei Anordnung nichts hat außer Bestallungsurkunde und Anordnungsbeschluss. Die WEG-Verwalter gehen immer davon aus, dass es sich um einen Wechsel des SE-Verwalters handelt und dem Zwangsverwalter alles vorliegt.

2. Unterschiede zwischen Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung

Der wesentliche Unterschied zwischen Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung besteht darin, dass die Zwangsversteigerung dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung seines Wohnungseigentums bis zur Versteigerung belässt. Die Zwangsverwaltung hingegen entzieht sie ihm (§ 148 ZVG).

Die Zwangsversteigerung hingegen hindert den Schuldner gerade nicht am Abschluss von schuldrechtlichen Verträgen, wie z. B. Mietverträgen, was im übrigen dazu führen kann, dass die Zwangsversteigerung für Interessenten uninteressant werden kann. Bei der Zwangsversteigerung darf auch der Schuldner selbst über die mitbeschlaggenommenen beweglichen Sachen weiter verfügen (§ 23 Abs. 1 S. 2 ZVG). Bei der Zwangsverwaltung hingegen nicht, da ihm jegliche Verwaltung und Benutzung verboten ist (§ 148 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 ZVG).

a) Besondere Voraussetzungen der Zwangsverwaltung

Neben den allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung, nämlich Titel, Klausel und Zustellung, bedarf es eines Antrages des Gläubigers auf Erlass der Anordnungs- bzw. Beitrittsbeschluss beim Vollstreckungsgericht (§§ 15, 27, 146 Abs. 1 ZVG). Der Anordnungsbeschluss ist der zeitlich erste Beschluss, die nachfolgenden Anträge ergehen im sog. Beitrittsbeschluss. Der Antrag soll das Wohnungseigentum, den Eigentümer, den Anspruch (Hauptforderung, Zinsen, Nebenleistungen sowie die Kosten der Zwangsvollstreckung) und den vollstreckbaren Titel bezeichnen (§§ 16 Abs. 1, 146 Abs. 1 ZVG). Dem Antrag beizufügen sind Titel (vollstreckbare Ausfertigung) und Zustellungsnachweise.

3. Pflicht zur Beantragung der Zwangsverwaltung

Nach der Rechtsprechung ist der Verwalter für die Interessen der Wohnungseigentümer zuständig. Er hat deshalb alle Dinge zur Beitreibung der der Gemeinschaft geschuldeten Gelder zu veranlassen. Sind Wohngeldrückstände tituliert, hat der WEG-Verwalter aller spätestens mit Zugang einer sog. Unpfändbarkeitsbescheinigung durch den Gerichtsvollzieher die Zwangsverwaltung auf den Weg zu bringen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ihm die Vermietung des Wohnungseigentum bekannt ist (OLG Hamburg, ZMR 1993, 342). Denn damit ist wenigstens die Zahlung des nicht titulierten laufenden Wohngeldes durch den Zwangsverwalter sichergestellt. Unterlässt dies der Verwalter, so haftet er nach der obigen Rechtsprechung.

4. Rechtsfolgen der Zwangsverwaltung

a) sog. relatives Verfügungsverbot

Der Anordnungs- bzw. Beitrittsbeschluss gilt als sog. relatives Verfügungsverbot (§§ 23, 146 Abs. 1 ZVG; §§ 135, 136 BGB). Damit kann der Schuldner über das Wohnungseigentum nicht mehr verfügen.

Für WEG-Verwalter ist es wichtig zu wissen, dass das Verfügungsverbot nicht bewirkt, dass ein freihändiger Verkauf nicht mehr stattfinden kann. Das relative Veräußerungsverbot besteht auch nur gegenüber dem Gläubiger.

b) Umfang der Beschlagnahme

Der Umfang der Beschlagnahme reicht wegen des Zwecks der Zwangsverwaltung weiter als bei der Zwangsversteigerung und umfasst dabei vor allem auch Miet- und Pachtzinsen und sonstige mit dem Wohnungseigentum verbundene Ansprüche auf wiederkehrenden Leistungen (z. Reallasten, Wohnungserbbauzins, Entgelt für Dauerwohnrecht nach § 40 WEG).

c) Spannungsverhältnis zwischen Zwangsverwaltung und Mietpfändungen/-vorausabtretungen

Miet- und Pachtzinsen können, so lange keine Zwangsverwaltung angeordnet worden ist, jederzeit in der sog. Einzelzwangsvollstreckung gepfändet werden. Ebenso ist es möglich, dass Miet- und Pachtzinsen im Voraus an einem Dritten abgetreten werden, was häufig bei Banken der Fall ist. Unter normalen Umständen käme die Anordnung einer Zwangsverwaltung für den sie betreibenden Gläubiger in diesen Fällen zu spät (sog. Prioritätsgrundsatz, § 804 Abs. 3 ZPO). Diese Verfügungen werden durch die Zwangsverwaltung beschränkt. Durch die Zwangsverwaltung ist eine vorausgehende Mobilienvollstreckung in künftige Miete für die Zeit nach der Beschlagnahme folgenden Monaten dem Gläubiger gegenüber unwirksam. Dies gilt bei Beschlagnahme zwischen dem 1. und 15. d. M., bei Beschlagnahme nach dem 15. d. M. tritt die Unwirksamkeit ab dem übernächsten Monat ein. Dabei wird die Wirkung der Pfändung/Vorausabtretung nur suspendiert und lebt mit Beendigung der Zwangsverwaltung wieder auf. An vor der Beschlagnahme eingezogenen Mieten kommt jedoch der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger nicht heran (§ 1124 Abs. 1 BGB).

5. Rechtsstellung des Zwangsverwalters

Er ist sog. Partei kraft Amtes, wie z. B. auch Nachlassverwalter, Insolvenzverwalter, Testamentvollstrecker. Wichtig ist, dass der Zwangsverwalter nicht Rechtsnachfolger des Schuldners ist und daher auch nicht an von diesem geschlossenen Verträgen gebunden. Er muss dessen Verträge weder erfüllen, noch ist er verpflichtet in diese einzutreten. Die einzige gesetzliche Ausnahme gilt für die bestehenden Miet- und Pachtverträge (§152 Abs. 2 ZVG).

Diese Ausnahmeregelung ist auf andere Verträge, insbesondere auf Dienstverträge, wie z. B. Haus-/Sondereigentumsverwalter, nicht anwendbar (OLG Hamm, ZMR 2004, 456).

6. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters

Der Zwangsverwalter hat allgemein das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Wohnungseigentum in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu verwalten und zu nutzen. Er hat die Ansprüche, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt, geltend zu machen und für die Verwaltung entbehrlichen Nutzungen zu Geld zu machen (§ 152 Abs. 1 ZVG).

Die Zwangsverwaltung soll dem Gläubiger Befriedigung aus den Einkünften und Nutzungen verschaffen, die durch die Bewirtschaftung des Wohnungseigentums erzielt werden. Dem Zwangsverwalter muss daher das Wohnungseigentum zur Bewirtschaftung und Nutzung übergeben werden (§ 150 Abs. 2 ZVG).

Der Zwangsverwalter ist dem Gericht oder einem mit der Prüfung beauftragten Sachverständigen (§ 16 ZwVwV) gegenüber zur Rechnungslegung verpflichtet, nicht jedoch dem Gläubiger oder Eigentümer. Das Gericht schickt die Abrechnung an Gläubiger und Eigentümer und diese haben ein Einsichtsrecht beim Amtsgericht in die Belege. Normalerweise aber schickt der Zwangsverwalter auch den Gläubigern und dem Eigentümer Abrechnungen, wenn diese es direkt anfordern und wünschen. Der Zwangsverwalter untersteht jedoch der Aufsicht des Gerichts und hat gegenüber Gläubiger und Eigentümer Schuldner gar keine Verpflichtung. Die Abrechnung erfolgt jährlich und nach Beendigung der Zwangsverwaltung zur Rechnungslegung verpflichtet. Die Rechnungslegung erfolgt gegenüber dem Gericht, das sie an den Berechtigten weiterleitet (§ 153 ZVG).

Der Zwangsverwalter haftet allen Beteiligten gegenüber für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben und Pflichten (§ 154 ZVG). Der Zwangsverwalter hat z. B. für eine ordnungsgemäße Versicherung zu sorgen, und zwar möglichst unverzüglich.

Darüber hinaus darf er keine Verbindlichkeiten eingehen, die er nicht aus den Einnahmen bezahlen kann. Für nicht erfüllbare Verpflichtungen macht er sich gegenüber den Beteiligten ggf. schadensersatzpflichtig.

a) Pflicht zur Wohngeldzahlung

Gemäß § 155 Abs. 1 ZVG hat der Zwangsverwalter aus der Nutzung des Wohnungseigentums die Ausgaben der Verwaltung des Wohnungseigentums, wie z. B. Wohngeld, zu erfüllen. Erst danach können etwaige weitere Überschüsse verteilt werden.

b) Vorschuss und Vorrang bei paralleler Zwangsversteigerung

Decken die Erträge die vorweg zu begleichenden Kosten nicht, hat der Zwangsverwalter beim Amtsgericht zu beantragen, dem betreibenden Gläubiger die Zahlung eines Vorschusses aufzugeben. Den Vorschuss entnimmt der WEG-Verwalter aus den Mitteln der Gemeinschaft. Bei Nichtzahlung des Vorschusses hebt das Gericht die Zwangsverwaltung auf (§ 161 Abs. 3 ZVG). Für den Fall einer Zwangsversteigerung fallen Vorschüsse zur Erhaltung oder notwendigen Verbesserungen des Wohnungseigentums in die Rangklasse 1, wenn die Zwangsverwaltung bis zum Zuschlag fort dauert (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG). Dies ist jedoch mit Vorsicht zu genießen. Der BGH (NZM 2003, 602) hat hier Einschränkungen vorgenommen.

Es ist deshalb zwischen der vermieteten und unvermieteten Einheit zu unterscheiden.

- Bei dem klassischen Fall der vermieteten Einheit macht die Zwangsverwaltung regelmäßig Sinn (§§ 146ff. ZVG). Das Grundstück wird zu Gunsten des betreibenden Gläubigers gepfändet und der zu bestellende Zwangsverwalter verteilt die Erlös-Überschüsse in einem Verteilungsplan (§ 155 ZVG).
- Auch bei einem Selbstnutzer, der mangels Mieteinnahmen keine Mittel zur Verfügung stellen kann, kann eine Zwangsverwaltung angeordnet werden. Hierbei muss die Wohnungseigentümergeinschaft die Mittel des Zwangsverwalters vorschießen. Hierzu war deshalb geraten worden, weil Zwangsverwaltungsvorschüsse in der Rangklasse 1 der Verteilungsmasse gelangen (§ 10 Abs. 1 ZVG) und damit in der Regel vom Erlös gedeckt werden (Weitnauer § 45 Rn 15). Die Vorschüsse werden jedoch nach einer BGH-Entscheidung (BGH, NZM 2003, 602) nur noch teilweise erstattet. Der BGH erkennt Gebühren und Auslagen des Zwangsverwalters nur dann an, wenn sie in der Folge von Tätigkeiten entstanden sind, die zur Sicherung/Erhaltung des schuldnerischen Sondereigentums erforderlich waren, also etwa um gezielte Verwüstungen durch den Sondereigentümer Einhalt zu gebieten.

Zahlungen an Versicherungen sind insoweit bevorzugt als Schäden am Objekt selbst abgedeckt werden, wie z. B. Feuerversicherung. Aufwendung für eine Haftpflichtversicherung genießen nach dem BGH hingegen keinen Vorrang. Ebenfalls nicht privilegiert sind nach Auffassung des BGH Einzahlungen des Zwangsverwalters in die Rücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG), da nicht sicher sei, ob die Eigentümer später deren Verwendung zur Sanierungszwecken oder für andere nicht privilegierte Ziele, z. B. Verschönerung der Außenanlage beschließen würden. Nicht geklärt sind ob Zahlungen auf die Verwaltervergütung Vorrang genießen (BGH, NZM 2003, 602). Aufwendungen für einen Hausmeister sollen berechtigt sein (Vogel, ZMR 2003, 720). Nicht privilegiert sind Kosten, die keinen Einfluss auf den Erhaltungszustand des schuldnerischen Eigentums haben, wie z. B. Strom, Wasser, Müll, Kabelfernsehen, Bankgebühren, u.s.w. (LG Augsburg, RPfleger 2001, 92). Bei der Straßenreinigung stellt sich je nach Bundesland eine differenziertes Bild. Handelt es sich um öffentliche Lasten (z. B. Saarland) sind sie privilegiert. Heutzutage ist es deshalb ein Rechenexempel, ob sich die Einleitung eines Zwangsverwaltungs-verfahrens bei selbstgenutztem Wohnungseigentum lohnt. Dies wird dann der Falls sein, wenn größere Reparaturen anstehen, da die dann vielfach erheblichen Sonderumlagen an erster Rangstelle stehen und bei Erlös durch ein Versteigerungsverfahren befriedigt werden. Nach der Rechtsprechung ist jedoch bei der Sonderumlage zu berücksichtigen, ob diese tatsächlich für die Kosten der Verwaltung verwendet worden ist (OLG Köln, NZM 1999, 94). Die Sanierungsmaßnahmen müssen deshalb dann auch tatsächlich in dem Zwangsverwaltungszeitraum durchgeführt werden.

Sinnlos ist die Vorschussleistung auch dann, wenn sich für ein Wohnungseigentum weder ein freihändiger Kaufinteressent noch ein Bieter in der Zwangsversteigerung finden lassen wird. Dies läuft auf eine ersatzlose Vorfinanzierung der Zwangsverwaltung hinaus, die nur Belastungen bringt.

c) Nutzungen

Die Pflicht des Zwangsverwalters besteht darin, sog. Nutzungen (§§ 100, 99 BGB) aus dem Wohnungseigentum zu ziehen. Hierunter sind vor allem die Mieten des vermieteten Wohnungseigentum zu verstehen. Die Zwangsverwaltung ist deshalb zu empfehlen, weil hier die Aussicht auf Erfüllung wenigstens der untitulierte laufenden Wohngeldraten gegeben ist, im Idealfall auch der titulierte Wohngeldrückstände.

Andererseits führen vorgehende Drittrechte oder auch einfach nur zu geringe (z. B. geminderte) Mieten bzw. hohe Wohngelder nicht selten dazu, dass auch bei vermietetem Wohnungseigentum keine Überschüsse zur Befriedigung des Gläubigers übrig bleiben. Bei selbstgenutzten ist die Zwangsverwaltung, wie oben dargestellt, eine Rechenfrage. Die Zwangsverwaltung kann die oben dargestellten Voraussetzungen beeinträchtigen.

Ein weiterer Schutzantrag ist hier zu erwähnen, der sog. Pfändungsschutzantrag (§ 851b ZPO).

Sind die gepfändeten Mieten für die laufende Unterhaltung und die notwendige Instandhaltung des Wohnungseigentums unentbehrlich, so kann dieser Antrag gestellt werden. Dann kann erreicht werden, dass über diesen Pfändungsschutzantrag die Mieten zur Zahlung des Wohngeldes erfolgen. Sie sind naturgemäß auf die Höhe des Wohngeldes beschränkt. Antragsberechtigter ist nicht der Wohnungseigentümer als Schuldner, sondern dies kann auch der WEG-Verwalter vornehmen (vgl. Steinmann, GE 2000, 1596, 1601).

d) Wohngeld

Da der Zwangsverwalter auch die Verpflichtungen titulieren muss, hat er auch die Ausgaben der Verwaltung zu begleichen. Hierzu zählen natürlich zunächst die laufenden Wohngelder, also WP-Zahlungen und Sonderumlagen.

Bei der Jahresabrechnung ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zur sog. Abrechnungsspitze zu beachten. Sie ist zunächst für Insolvenzfällen entwickelt worden und dann auf den rechtsgeschäftlichen Erwerb ausgedehnt worden. Sie gilt aber auch bei den Fällen der Zwangsverwaltung. Der BGH hat in dem Insolvenzfall bereits auf die sinngemäße Anwendung bei Zwangsverwaltungen hingewiesen (vgl. BGH, NJWE 1994, 1866, 1867). Zwischenzeitlich sind die Obergerichte dem für den Fall der Zwangsverwaltung gefolgt (vgl. BayObLG, ZMR 1999, 577; OLG Hamburg, DWE 1999, 169).

Das bedeutet im einzelnen, dass der Zwangsverwalter nur die nach Anordnung der Zwangsverwaltung erstmals fällig werdenden Wohngeldforderungen als Ausgaben der Verwaltung zu erfüllen. Dies bedeutet insbesondere die monatlichen Wirtschaftsplanraten. Wird nach Anordnung der Zwangsverwaltung die Jahresabrechnung beschlossen,

hat der Zwangsverwalter aus einem Schuldsaldo nur die Beträge vorweg zu begleichen, die nicht bereits vorher einmal fällig geworden sind. Dies gilt selbst dann, wenn der Zwangsverwalter die Jahresabrechnung nicht angefochten hat und damit bestandskräftig geworden ist.

Der Fall der sog. Vorfälligkeit ist deshalb bei Anordnung der Zwangsverwaltung auch nachteilig. Der Zwangsverwalter würde dann für die eventuelle Abrechnungsspitze nicht haften. Deshalb wird diesseits auch eine Kann-Klausel und keine Automatik-Klausel bei der Vorfälligkeit empfohlen. Die Rückstände aus der Zeit vor Anordnung der Zwangsverwaltung doch teilweise vom Zwangsverwalter zu erhalten kann über eine sog. Ausfallumlage erfolgen. Hierunter versteht man eine Sonderumlage, die den Ausfall vor Zwangsverwaltung auf alle Wohnungseigentümer umlegt. Es war bisher obergerichtliche und BGH-Rechtsprechung, dass dies möglich ist (vgl. KG, WE 2001, 19; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1991, 724, 725). Nach der derzeit noch herrschenden Meinung entspricht ein derartiger Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Nachschusspflicht richtet sich in Grund und Höhe nach § 16 Abs. 2 WEG. Der Zwangsverwalter ist ebenfalls zu berücksichtigen.

e) Haftung

Es besteht jedoch dann eine Ausnahme, wenn in der Gemeinschaftsordnung ein Erwerberhaftung vereinbart worden ist (vgl. BGH, NJW 1994, 2950) bzw. eine Regelung, wonach vor Anordnung der Zwangsverwaltung fällig gewordene Beiträge vorab vom Zwangsverwalter zu begleichen sind (Abweichung von § 155 Abs. 1 ZVG, Müller, ZMR 1999, 669, 671).

Dem Ersteher in der Zwangsversteigerung gegenüber ist selbst eine vereinbarte Erwerberhaftung unwirksam, da sie gegen zwingendes Recht (§ 56 ZVG, § 134, BGB) verstößt (so BGH, NJW 1987, 1639).

Da der Nachzahlungsbetrag von dem Zwangsverwalter zu bezahlen ist, steht auch ein eventuelles Guthaben dem Zwangsverwalter zu.

f) Mehrere Wohnungseigentumseinheiten in der Zwangsverwaltung

Stehen mehrere Einheiten des selben Schuldners unter Zwangsverwaltung und sind nur einige davon vermietet, ist der Zwangsverwalter nicht berechtigt eingezogene Mieten zur Abdeckung von Wohngeldern für leerstehende Einheiten zu verwenden.

Jedes Wohnungseigentum bildet nach der Rechtsprechung ein selbständiges Haftungs- und Vollstreckungsobjekt (OLG Stuttgart, OLGZ 1977, 125). Dies wird jedoch nicht einheitlich gehandhabt.

g) Haftung des Zwangsverwalters

Der Zwangsverwalter haftet nicht an Stelle des Eigentümers, sondern neben diesem, während bei einem Eigentümerwechsel nur der Erwerber für die Abrechnungsspitze haftet (KG, WE 2001, 9; OLG Köln, DWE 1989, 30). Das heißt, dass der Eigentümer jederzeit nach wie vor belangt werden kann.

h) Wohnrecht des Schuldners

Wenn der Schuldner oder seine Familie bei Beschlagnahme in dem Wohnungseigentum wohnt, so sind die für den Hausstand unentbehrlichen Räume ihm zu belassen (§ 149 Abs. 1 ZVG). Zu diesen unentbehrlichen Räumen gehören keine Stellplätze oder Sondernutzungsflächen außerhalb der Räume zu. Bis auf Kfz-Stellplätze werden in der Praxis entbehrliche Räume kaum vermietbar sein, da sie keine eigenständige Einheiten darstellen.

Lediglich bei Gefährdung des Wohnungseigentums oder der Verwaltung kann dem Schuldner die Räumung aufgegeben werden (§ 149 Abs. 2 ZVG). Eine anderweitige Meinung hat sich bisher nicht durchsetzen können. Gehören dem Schuldner mehrere beschlagnahmte Wohnungseigentumseinheiten, kann ihm eine andere zugewiesen werden, wenn sich die von ihm bewohnte ertragsreicher vermieten lässt. Nach Beschlagnahme hat der Wohnungseigentümer kein Recht zum Einzug. Wenn er also nicht in der Wohnung wohnte, kann er auch nach Beschlagnahme nur gegen Mietzahlung in die Wohnung einziehen.

Handelt es sich bei den Räumen nicht um Wohnräume, darf der Zwangsverwalter diese dem Schuldner stets nur gegen Entgelt überlassen (so BGH, NJW 1992, 2487 für eine Lagerhalle). Als Beispiel sind hier wiederum die Kfz-Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, zu nennen.

i) Rechte des Zwangsverwalters / Rechte des Schuldners

Durch die Beschlagnahme soll der Zwangsverwalter in die Rechtsstellung des Schuldners eintreten. Dies bedeutet, so die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur, dass der Zwangsverwalter in die sog. Mitgliedschaftsrechte eintritt.

Diese Mitgliedschaftsrechte sind letztendlich alle Rechte des Wohnungseigentümers, wie z. B. Teilnahme, Stimmabgabe und Beschlussanfechtung einer Wohnungseigentümerversammlung (z. B. Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 25 Rn. 22).

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen diese herrschende Auffassung.

1. Der Zweck der Zwangsverwaltung ist nur die Einziehung und Verteilung der eingehenden Mieten nach der Rangfolge des § 10 ZVG (§ 155 ZVG). Jede Tätigkeit der Gemeinschaft ist deshalb dahingehend zu überprüfen.
2. Der Schuldner bleibt Eigentümer und Mitglied der Gemeinschaft. Die Mitgliedschaft ist aber ein höchst persönliches Recht und nicht der Beschlagnahme unterfallendes Recht.
3. Der Schuldner ist nur für die Dauer der Zwangsverwaltung von der Verwaltung und Nutzung seines Wohnungseigentums ausgeschlossen. Weil er nach Beendigung des Verfahrens seine uneingeschränkte Rechtsstellung zurückerlangt, hat er ein ununterbrochenes Eigeninteresse an der Entscheidung der Gemeinschaft. Hierin liegt auch der wesentliche Unterschied zur Zwangsversteigerung oder zur Insolvenz.

Deshalb ist nach einer starken Mindermeinung jedes mal zu prüfen, ob die Handlung durch den Zweck der Vollstreckung gedeckt ist (KG, NJW-RR 1987, 77; Sauren, WEG, 4. Aufl., § 25 Rn. 11; Häublein, ZFIR 2005, 337).

Diese Meinungen bekommen aufgrund eines neueren BGH-Beschlusses zur Zwangsverwaltung (NZM 2005, 156) neuen Auftrieb. In der Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in der Stellung des Zwangsverwalters gewisse Parallelen zum Nießbraucher festgestellt. Die Gemeinsamkeit besteht in der beschränkten Nutzungsbefugnis (durch § 1037ff. BGB). Die bedeutet im Einzelnen:

aa) Teilnahme- und Rederecht in Versammlungen

Die Teilnahme an Versammlungen ist das wesentliche Recht eines jeden Eigentümers. Gleichzeitig muss aber auch dem Zwangsverwalter eine Teilnahme eingeräumt werden. Dies bedeutet, dass sowohl der Eigentümer als auch der Zwangsverwalter an der Versammlung teilnehmen dürfen, unabhängig vom Tagesordnungspunkt.

Damit hat der WEG-Verwalter bei einer Zwangsverwaltung beide zu laden. Dieses Teilnahmerecht kann (auch bei Stimmrechtsausschluss) weder durch Vereinbarung noch durch Beschluss ausgeschlossen werden. Die Teilnahme gehört nämlich zu den Elementarrechten des Eigentümers, wie auch das Rederecht.

bb) Stimmrecht

Nach der herrschenden Meinung übt der Zwangsverwalter das Stimmrecht uneingeschränkt aus (vgl. OLG Hamm, DWE 1987, 54; OLG Köln, WE 1990, 105, wörtlich: „Nimmt Rechte des Wohnungseigentümers war.“). Hauptgrund für die herrschende Meinung ist wohl die Praktikabilität.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die herrschende Meinung in vielen Fällen zu einem unangemessenen Ergebnis führt. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer für alle nach der Anordnung der Zwangsverwaltung beschlossene Beiträge neben den Zwangsverwalter weiter haftet (KG, WE 2001, 9; OLG Köln, DWE 1989, 30). Zwar ist die Haftung rechtlich und faktisch subsidiär, jedoch kann den Eigentümer früher oder später diese Belastung treffen.

Darüber hinaus führt die herrschende Meinung in manchen Fällen auch zu unangemessenen Ergebnissen. Wenn ein Beschlussgegenstand außerhalb des Aufgabenbereichs des Zwangsverwalters und Zweck der Zwangsverwaltung liegt, muss das Stimmrecht beim Eigentümer verbleiben. Deshalb ist die Ansicht abzulehnen, wonach bei allen Beschlussgegenstände eine tatsächliche Vermutung für einen Bezug zur Zwangsverwaltung streite (so BayObLG, NZM 1999, 77, 78; KG, WuM 1990, 324). Danach ist wie folgt zu unterscheiden:

Der Zwangsverwalter ist deshalb hinsichtlich der Jahresabrechnung, des Wirtschaftsplans und einer Verwalterwahl und –abwahl stimmberechtigt (KG, WE 1990, 206). Hinsichtlich der Verwalterwahl wird dies von von Rechenberg/Schmidt (Potsdamer Tage 2001, S. 191) bezweifelt, da die Bestellung/Abberufung des WEG-Verwalters nicht kostenauslösend und somit nicht massenmindernd sei und angesichts der üblichen Laufzeitdivergenz von Zwangsverwaltungen (1 bis 2 Jahre) und Verwalterbestellung der Eigentümerwille Vorrang verdiene.

Der Zwangsverwalter ist aber nicht befugt Rechtsmittel zurückzunehmen oder eine bauliche Veränderung zu genehmigen (KG, a.a.O., S. 77) oder eine Versicherung zu kündigen (OLG Hamm, NJW-RR 2001, 394). Durch einen Beschluss über die Unterlassung oder auch Duldung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung durch einen Miteigentümer wird der Nutzungswert der Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nicht berührt. Das selbe gilt bei baulichen Veränderungen am Wohnungseigentum von Miteigentümern. Hier ist deshalb das alleinige Stimmrecht des Eigentümers gegeben. Bauliche Veränderungen am zwangsverwalteten Wohnungseigentum müssen dem Zwangsverwalter grundsätzlich untersagt sein, da wesentliche Substanzeingriffe in die Verwaltungsmasse über Verwaltung und Benutzung hinausgehen (im Sinne des § 152 Abs. 1 ZVG, KG, NJR-RR 1987, 77). Hinsichtlich der baulichen Veränderung steht dem Zwangsverwalter kein Stimmrecht zu, es sei denn, es drohen geringere Mieten oder die Belastung der Masse mit Bau- oder Folgekosten. Will dagegen ein Miteigentümer auf eigene Kosten einen Balkon oder eine Markise anbauen oder eine Wand durchbrechen, ist der Schuldner, d. h. der Eigentümer, stimmberechtigt.

Es erfolgt auch kein geballtes Stimmrecht, sondern für den einzelnen Beschlussgegenstand muss jedes mal festgelegt werden, wer stimmberechtigt ist, der Zwangsverwalter oder der Wohnungseigentümer. Damit handelt es sich nicht um das Stimmrecht von mehreren Eigentümern (analog § 25 Abs. 2 S. 2 WEG). Der Zwangsverwalter übt gerade sein Stimmrecht als Organ der Rechtspflege selbständig, im eigenen Namen und aus eigenem Recht aus (BayObLG, NZM 1999, 77, 78), also gerade nicht in irgendeiner Abhängigkeit vom Eigentümer.

Der säumige Schuldner ist häufig auch rechtskräftig zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt (gem. § 19 WEG). Dann steht dem Eigentümer kein Stimmrecht mehr zu, und zwar wegen Stimmrechtsausschluss (gem. § 25 Abs. 5, Fall 3, 18 WEG). Dieser Stimmrechtsausschluss ist natürlich Eigentümerbezogen und nicht Objektbezogen. Das Stimmrecht des Zwangsverwalters bleibt ihm.

j) Anfechtungsrecht

Das Anfechtungsrecht ist das verfahrensrechtliche Seitenstück zum Stimmrecht, vor allem als Schutzrecht bei nicht erfolgter Stimme (vgl. z. B. BayObLG, MDR 1999, 152). Damit steht demjenigen der das Stimmrecht hat auch das Anfechtungsrecht zu. Hier ist deshalb ebenfalls zu unterscheiden.

k) Niederschrifteneinsicht

Gemäß § 24 Abs. 6 S. 3 WEG ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt die Niederschriften einzusehen. Daraus wird allgemein ein Einsichtsrecht in alle Belege gemacht. Durch das Einsichtsrecht will sich der Wohnungseigentümer Kenntnis über bestimmte Vorgänge verschaffen, jedoch nicht durch Erklärung des Verwalters, sondern durch Einsichtnahme in die Urkunde. Dieses Einsichtsrecht hat jeder Wohnungseigentümer (OLG Köln, ZMR 2001, 851). Dieses Belegeinsichtsrecht ist sowohl dem Wohnungseigentümer als auch dem Zwangsverwalter zuzubilligen, da es eine Haftung des Eigentümers gibt.

l) Eingriff in Gemeinschaftsordnung, Vereinbarung durch den Zwangsverwalter

Diese Fragen betreffen den Kernbereich des Wohnungseigentums und sind nur vom Eigentümer zu bestimmen, da der Zwangsverwalter nur Früchte zu ziehen hat. Dies gilt selbst bei Veränderungen, z. B. des Kostenverteilungsschlüssel, die auch den Zwangsverwalter betreffen. Zu Recht wird ein solch weitreichendes Recht des Zwangsverwalters aber abgelehnt. Mit Vereinbarung regeln die Eigentümer ihre Verhältnisse untereinander, d. h. verlassen den Bereich der laufenden Verwaltung und gehen in den Kernbereich über. Dieser Kernbereich ist nur dem Eigentümer vorbehalten.

m) Prozessführung des Zwangsverwalters

Durch die Zwangsverwaltung geht die aktive und passive Prozessführungsbefugnis hinsichtlich aller zur Zwangsverwaltung gehörenden Rechte und Pflichten auf den Zwangsverwalter über (§ 152 Abs. 1 ZVG; BGH, NJW 1992, 2487). Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung ist der Zwangsverwalter befugt anhängige gerichtliche Verfahren jedenfalls dann in weiteren Instanzen fortzuführen, wenn es um Nutzungen aus der Zeit seiner Amtstätigkeit geht (KG; WE 2001, 9; BGH, NJW-RR 1990, 1213). Als Beispiel sind Wohngeldverfahren zu nennen. Der Zwangsverwalter kann hier das Wohngeldverfahren bis zur Entscheidung weiter führen.

Andererseits ist der Zwangsverwalter nicht befugt einen vom Eigentümer geführten Prozess und eingelegtes Rechtsmittel bei fehlendem Zusammenhang mit seinem Aufgabenbereich und/oder mit dem Zweck der Zwangsverwaltung zurückzunehmen (KG; NJW-RR 1987, 77).

n) Insolvenzeröffnung

Die Insolvenzeröffnung hat auf die Prozessbefugnis des Zwangsverwalters keinen Einfluss.

Da die Zwangsverwaltung wirksam (§ 80 Abs. 2 S. 2 InsO) bleibt, bestehen die daraus resultierenden Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters unverändert fort. Geltend gemachte Ansprüche sind fortan lediglich gegen den Insolvenzverwalter zu richten (BGH, NJW 1992, 2487).

o) Rücknahme des Antrags auf Zwangsverwaltung

Eine Antragsrücknahme bezüglich der Zwangsverwaltung gehört nicht zum rückwirkenden Wegfall der gesetzlichen Wirkung, d. h. die Zwangsverwaltungsmasse haftet für die während der Zwangsverwaltung fällig gewordenen Beträge weiter fort.

Der Zwangsverwalter hat nach Aufhebung das Wohnungseigentum an den Eigentümer alles herauszugeben und abzurechnen (vgl. KG, WE 2001, 9, 10).

Bei Antragsrücknahme wird die Masse von der Beschlagnahme frei und der nach Abwicklung bestehende Überschuss steht dem Eigentümer zu, da er nach wie vor neben dem Zwangsverwalter weiterhin für das Wohngeld haftet. Nach Antragsrücknahme soll der Zwangsverwalter nur noch die nötigsten Sachen abwickeln. Auch wenn noch Masse vorhanden ist, erhalten die WEG's regelmäßig kein Wohngeld mehr, selbst wenn der Zwangsverwalter noch eine Miete einnehmen sollte, da der Mieter die Benachrichtigung zur Aufhebung nicht rechtzeitig erhalten hat.

p) Abrechnung

Sollten nach der Vorwegbestreitung der Verwaltungsausgaben und der Verfahrenskosten noch Überschüsse verbleiben, hat der Zwangsverwalter wie folgt abzurechnen:

1. Es müssen noch eventuell laufende öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuern, Wassergeld, Schornsteinfeger, etc.) beglichen werden (§ 156 Abs. 1 ZVG).
2. Sollten dann noch immer Überschüsse verbleiben ist ein Teilungsplan zu erstellen (vgl. § 155 Abs. 2 S. 2 ZVG). Dabei ist eine Reihenfolge einzuhalten (vgl. § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 5, § 155 Abs. 2 S. 1 ZVG). In der Praxis hat regelmäßig nur der erstrangige Grundbuchgläubiger eine Chance auf Zuteilung,

da die zu bedienenden laufenden dinglichen Grundpfandrechtszinsen (in der Regel heute 15 – 20 %) bezogen auf das eingetragene Kapital die Masse bereits regelmäßig ausschöpfen. Alle übrigen Gläubiger fallen damit regelmäßig aus.

q) Änderung der Zwangsverwalterverordnung

Die Zwangsverwalterverordnung ist am 01.01.2004 geändert worden. Die bis dahin angeordneten Verfahren werden nach der alten VO, die ab dem 01.01.2004 angeordneten Verfahren werden nach der neuen Verordnung bearbeitet. Mit Ausnahme der Vergütung.

7. Resümee

Damit hoffe ich, Ihnen den Umgang mit der Zwangsverwaltung etwas näher gebracht zu haben.