

## WOHNGELD UND INSOLVENZ (TEIL 1)

# Eigentümerinsolvenz: Verwalter hat Chancen

Häufiges Problem: Ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft wird insolvent. Der Verwalter kann sich vom Insolvenzverwalter trösten lassen. **Vertrösten lassen muss er sich nicht.**

**Text** | Dr. Ulf Gundlach, Lehrbeauftragter an der Otto-von Guericke Universität in Magdeburg,  
Thomas Lonsdorfer, Geschäftsführer Haus- und Immobilienverwaltung GmbH Sachsen-Anhalt

Häufig wird die Umlage, die der insolvente Wohnungseigentümer zu tragen hat, in diesen Fällen voreilig verloren gegeben. Aber „Insolvenz“ bedeutet nicht zugleich, dass der insolvente Eigentümer über gar keine Vermögenswerte verfügt. Im Gegenteil geht die InsO für den Regelfall davon aus, dass der Insolvenzschuldner noch Vermögenswerte hat, diese wertmäßig nur nicht ausreichen, seine gesamten Schulden zu begleichen. Der Gesetzgeber überträgt dem Insolvenzverwalter schon in diesem Zeitpunkt die Verfügungsmacht über die Vermögensgegenstände des insolventen Wohnungseigentümers, gerade damit die Vermögensgegenstände verwertet und gleichmäßig auf die Gläubiger aufgeteilt werden, die im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung Forderungen gegen ihn haben.

Damit wird deutlich: Erst wenn ein Schuldner gar kein Vermögen mehr hat erübrigt sich ein Insolvenzverfahren. Oder anders ausgedrückt: Wurde ein Insolvenzverfahren eröffnet, so müssen noch Vermögenswerte vorhanden sein, die gegebenenfalls auch für die Wohnungseigentümerumlage herangezogen werden können. Aber: können sie es?

## Die klassische Fallgestaltung

Dazu eine klassische Fallgestaltung: Über das Vermögen eines Wohnungseigentümers wurde ein Insolvenzverfahren eröffnet. Die Eigentümerversammlung fasste danach den Beschluss, eine Umlage in einer bestimmten Höhe zu erheben. Der Verwalter der Wohnungseigentümerge-

meinschaft forderte daraufhin den vom Gericht eingesetzten Insolvenzverwalter auf, für den insolventen Wohnungseigentümer den Umlagebetrag zu zahlen. Dieser wird darüber nicht unbedingt begeistert sein. Häufig wird der Insolvenzverwalter den Einwand erheben, dass es sich bei der geforderten Umlage um eine einfache Insolvenzforderung handelt, die dementsprechend zu Tabelle anzumelden ist.

Die Rechtslage ist allerdings anders. Zwar ist die vor Insolvenzeröffnung begründete Umlage als Insolvenzforderung einzustufen. Erfolgt der Umlagebeschluss aber wie



### Auf einen Blick

» Die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens schließt für den Verwalter die Möglichkeit, Wohngeld beim insolventen Wohnungseigentümer einzutreiben, nicht aus. Allerdings sollte der Verwalter zeitnah handeln.

im Fallbeispiel erst nach der Insolvenzeröffnung, so erhält die Umlageforderung den Rang einer Masseverbindlichkeit (so selbst die insolvenzrechtliche Literatur, z.B. Uhlenbruck/Berscheid, InsO, 12. Aufl., § 55 Rdnr. 41). Das bedeutet in der praktischen Auswirkung, dass der Insolvenzverwalter das Wohngeld aus dem Vermögen des insolventen Wohnungseigentümers in voller Höhe zahlen muss.

Umstritten ist dieses Ergebnis allerdings dann, wenn im Wege einer Sonderumlage der Fehlbetrag der Gemeinschaft

ausgeglichen werden soll, der dadurch entstanden ist, dass der insolvente Wohnungseigentümer vor dem Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung seinen Beitragszahlungen nicht nachkam. Denn auf diese Weise könnten Insolvenzforderungen durch einen Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung zu Masseforderungen umqualifiziert werden. Der BGH lässt diese Möglichkeit der „Umqualifizierung“ aber zu. In einem gewissen Widerspruch steht dazu die Rechtsprechung zum Beschluss über die Jahresabrechnung. Diesem soll auch wenn er nach Insolvenzeröffnung erfolgt keine originäre, sondern nur eine verstärkende Wirkung zukommen, mit der Folge, dass in diesem Fall die Einstufung als Insolvenzforderung erhalten bleibt (BGH NJW 1994 S. 1867). Für den Fall der Abrechnungsspitzen wird jedoch wieder eine Masseschuld angenommen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens die Möglichkeit des Verwalters der Gemeinschaft, Wohngeld beim insolventen Wohnungseigentümer einzutreiben, nicht etwa ausschließt, sondern neu eröffnet. Allerdings sollte der Verwalter gleichwohl bemüht sein, die Umlage zeitnah einzuziehen. Denn auch eine Umlageforderung, die als Masseforderung einzustufen ist, kann im Lauf eines Insolvenzverfahrens an Wert verlieren: Wenn der Insolvenzverwalter die „Masselosigkeit“ im Verfahren anzeigt ist die nach Insolvenzeröffnung aber vor der Anzeige begründete Umlage nur noch als sogenannte Altmasseverbindlichkeit - also quotall - zu befriedigen.