

VERWALTER UND INSOLVENZ **SERIE**

Haftungsfallen nehmen zu

Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit & Co. – es gibt neue Pflichten für Verwalter.

Der Beitrag zeigt, wann und wie sie tätig werden müssen.

Text | Thomas A. Lonsdorfer, Assessor Dr. iur Ulf Gundlach

Der BGH hat die Messlatte hoch gelegt. Auf den Verwalter kommen neue Prüfungsaufgaben zu. Ist ein wirtschaftlicher Ausfall einzelner Eigentümer zu erahnen, dann muss anhand einer transparenten und aussagekräftigen Liquiditäts-/ Überschuldungsbilanz den Eigentümern „reiner Wein“ eingeschenkt werden. Der WE Verwalter ist verpflichtet eine Prognose über die Zahlungen der zukünftigen Monate zu erstellen. Ist dies überhaupt sachgerecht möglich? Sind die kurzen, von der Rechtsprechung vorgegebenen Fristen in der Praxis überhaupt einzuhalten?

Um einen Weg aus diesem Dilemma zu finden, wird der professionelle Verwalter Sicherheiten aufbauen. Die Schaffung einer Sonderrücklage ist hier der richtige und einfachste Ansatz. Neben der ordentlichen Rücklage sollte die WE Gemeinschaft in Zukunft eine zweckgebundene Liquiditätsrücklage bilden.

Das Insolvenzverfahren ist ein Antragsverfahren, sodass auch in dem Fall, in dem über das Vermögen einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Insolvenzverfahren eröffnet werden soll, zunächst einmal ein Antrag notwendig

ist. Wie bereits dargestellt (IW, Heft 3/06 S. 58), dürfte auch der WE-Verwalter dazu verpflichtet sein, einen Insolvenzantrag zu stellen, wenn ein Insolvenzgrund vorliegt. Die Insolvenzgründe sind dabei in der InsO abschließend aufgeführt. Für den Verwalter bedeutsam sind die Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) und die Überschuldung (§ 19 InsO).

Insolvenzgrund Überschuldung

Den Insolvenzgrund der Überschuldung scheint der Verwalter vernachlässigen zu können, allerdings nur auf den ersten Blick. In der Literatur wird durchaus von verschiedenen maßgeblichen Stellen vertreten, dass auch im Fall der Überschuldung einer WEG ein Insolvenzantrag gestellt werden muss. Allerdings mag die Überschuldung in den Fallgestaltungen, in denen eine WEG betroffen ist, nur selten gegeben sein, denn maßgeblich ist, ob das (Verwaltungs-)Vermögen der WEG summenmäßig ausreicht, die bestehenden Verbindlichkeiten zu decken.

Überschuldung ist gegeben, wenn die fälligen Schulden das Vermögen der Eigentümergeinschaft übersteigt,

AUTOREN

Thomas A. Lonsdorfer ist Geschäftsführer der Haus- und Immobilienverwaltung GmbH Sachsen-Anhalt.

E-Mail: lonsdorfer@isa-service.de

Assessor Dr. iur Ulf Gundlach ist Lehrbeauftragter an der Otto-von Guericke Universität in Magdeburg.



Foto: Lonsdorfer



Foto: Gundlach

wobei streitig ist, was im Einzelnen dazu gehört. Es ist also zunächst einmal eine Überschuldungsbilanz aufzustellen. Dabei sind auf der Aktivseite aber nicht nur die Bar- und Buchgeldbestände der WEG sowie leicht liquidierbares Vermögen zusammen zu rechnen, sondern auch alle Ansprüche der WEG auf Zahlung von Beiträgen und Sonderumlagen gegenüber den Wohnungseigentümern. Dies allerdings nicht zum nominalen, sondern zum wahren Wert, sodass unein-

bringliche Forderungen nicht einbezogen werden dürfen. Gleichwohl dürfte es dem WEG-Verwalter im Normalfall gelingen, mit guten Gründen eine Überschuldung im Einzelfall abzulehnen.

Insolvenzgrund Zahlungsunfähigkeit

Zentrale Bedeutung für den WEG-Verwalter erlangt der Insolvenzgrund der Zahlungsunfähigkeit. Zahlungsunfähig ist eine WEG, wenn sie nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Verbindlichkeiten, die nicht fällig sind, weil sie (ausdrücklich oder stillschweigend) gestundet wurden, brauchen also nicht eingerechnet und den liquiden Mittel gegenübergestellt zu werden. Allerdings musste schon nach früherer Ansicht der Schuldner im allgemeinen und andauernd aufgehört haben, seine fälligen Geldschulden zu begleichen, weil er dazu wegen eines nicht nur vorübergehenden Mangels an Zahlungsmitteln nicht mehr in der Lage war.

Zu unterscheiden ist die Zahlungsunfähigkeit von der Zahlungsstockung. Nach dem BGH-Urteil vom 24.5.2005 (AZ IX ZR 123/04) liegt eine solche vor, wenn der Schuldner in der Lage ist, die aufgetretene Liquiditätslücke innerhalb von drei Wochen zu schließen. Dieser Frist liegt die Annahme zugrunde, dass es jedem Schuldner mit einer guten Bonität möglich sein müsste, innerhalb dieses Zeitraums einen Kredit aufzunehmen. Diese Überlegung trifft zwar die

Situation, in der eine WEG in Liquiditätsschwierigkeiten gerät, nicht, gleichwohl ist auch hier die 3-Wochenfrist zu beachten.

Dass der WEG-Verwalter die Möglichkeit hat, Zahlungen in Form von Beiträgen und Sonderumlagen von den Wohnungseigentümern einzufordern, hilft angesichts dieser eng bemessenen Frist in aller Regel nicht weiter. Der Hinweis darauf, dass es sich bei dem Liquiditätsengpass nur um eine Zahlungsstockung handelt, wird nur in seltenen Fällen innerhalb dieser 3-Wochen in das Verwaltungsvermögen gelangen bzw. abrufbar sein müssen. Denn auch Forderungen gegen die Wohnungseigentümer sind hier nur erheblich, wenn sie rechtzeitig zu realisieren sind. Der WEG-Verwalter ist also gehalten, bereits vorschauend längere Liquiditätsengpässe (also solche über 3-Wochen) zu vermeiden.

Gegebenenfalls hilft dem Verwalter jedoch ein anderer Gedanke weiter, den der BGH bei der Definition der Zahlungsunfähigkeit erörtert hat, wenn er einen Insolvenzantrag vermeiden möchte. Nach Ansicht des BGH spricht regelmäßig eine (widerlegbare) Vermutung gegen die Zahlungsunfähigkeit, wenn die Liquiditätslücke nicht mehr als 10 Prozent der Gesamtverbindlichkeiten beträgt.

Diese Einschränkung ist sachgerecht, denn unwesentliche Liquiditätslücken rechtfertigen auch dann kein Insolvenzverfahren, wenn diese Lücken über einen Zeitraum von über 3 Wochen fortbestehen. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens hat schwerwiegende Folgen für die Beteiligten und muss daher verhältnismäßig sein. Der BGH hat dies zutreffend erkannt und eine Grenze gezogen, die nunmehr Beachtung verlangt. Der WEG-Verwalter



Auf einen Blick

- » Die für den Verwalter bedeutsamen Insolvenzgründe sind in erster Linie Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), aber auch die Überschuldung (§ 19 InsO).
- » Dem WEG-Verwalter dürfte es im Normalfall allerdings gelingen, eine Überschuldung abzulehnen.
- » Zahlungsunfähigkeit ist zu unterscheiden von der Zahlungsstockung. Eine solche liegt vor, wenn der Schuldner in der Lage ist, die aufgetretene Liquiditätslücke innerhalb von drei Wochen zu schließen. Der WEG-Verwalter hat bei der Prüfung der Zahlungs(un)fähigkeit eine Liquiditätsbilanz aufzustellen. Errechnet sich eine Unterdeckung von bis zu 10 %, so ergibt regelmäßig sich (noch) keine Notwendigkeit, einen Insolvenzantrag zu stellen.

hat dementsprechend bei der Prüfung der Zahlungs(un)fähigkeit eine Liquiditätsbilanz aufzustellen (fällige Verbindlichkeiten ./ kurzfristig realisierbare Zahlungsmittel) und dabei den Grad der Unterdeckung zu errechnen. Errechnet sich eine Unterdeckung von bis zu 10 Prozent, so ergibt regelmäßig sich (noch) keine Notwendigkeit, einen Insolvenzantrag zu stellen.

Etwas anderes gilt jedoch, wenn absehbar ist, dass die Liquiditätslücke auf über 10 Prozent steigen wird – dann ist auch bei einer geringeren Liquiditätslücke ein Insolvenzantrag zustellen. Der BGH will die 10 Prozent-Grenze nicht rein statisch verstanden wissen. Dies gilt auch für den umgekehrten Fall: Eine Zahlungsunfähigkeit ist ausnahmsweise nicht anzunehmen, wenn die über zehnprozentige Liquiditätslücke demnächst (fast) vollständig beseitigt werden wird und den Gläubigern ein Warten zumutbar ist.

SERIE VERWALTER UND INSOLVENZ
Der 3. und letzte Teil der Serie wird sich mit den Kompetenzen im Insolvenzverfahren beschäftigen.