

VERWALTER UND INSOLVENZ SERIE

Opfer für die Liquidität

Im Insolvenzverfahren über eine Eigentümergemeinschaft erlöschen die Kompetenzen aller WE-Organe. Für WE-Verwalter, die die Zwangsverwaltung übernehmen, ist das oft ein Problem.

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

Sollten Verwalter, wenn eine Insolvenz tatsächlich eingetreten ist, von der weiteren Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft absehen? Sollten sie die Zusammenarbeit mit dem Insolvenzverwalter suchen? Die Antwort auf diese Fragen wird sich rein aus wirtschaftlichen Erwägungen ergeben. Der Verwalter wird sie auch im Hinblick auf die Größe der betroffenen Eigentümergemeinschaft treffen.

Wieder einmal ist in derartigen Fällen eine praxisnahe Verwalterlösung zu suchen. Die aktuelle Rechtsprechung hat noch keine klare Verfahrensweise bezüglich der Kompetenzen des Wohnungseigentumsverwalters im Insolvenzverfahren festgelegt. Zur Schaffung der Handlungsfähigkeit im Rechtsverkehr bedarf es so genannter Organe, die der Bundesgerichtshof (BGH) festgelegt hat. Auf der einen Seite stehen die Wohnungseigentümer, auf der anderen der WE-Verwalter mit der Verwaltungs- und Verfügungsvollmacht.

Im Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen einer Wohnungseigentümergeinschaft ist das allerdings wieder ganz anders. Aufgrund der Regelung des § 80 Insolvenzordnung (InsO) übernimmt der Insolvenzverwalter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Verwaltungsvermögen mit dem Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung. Daraus folgt, dass der WE-Verwalter mit diesem Zeitpunkt das Verwaltungsvermögen nicht mehr gemäß seiner gesetzlichen Verpflichtung für die Gemeinschaft einsetzen darf.

Haben verschiedene Interessen: Insolvenz- und WE-Verwalter

Der Insolvenzverwalter tritt auch nicht etwa insoweit an die Stelle des WE-Verwalters, als er nunmehr dessen Aufgaben nach dem WEG oder den vertraglichen Regelungen im Verwaltervertrag erfüllt. Im Gegenteil: Der Insolvenzverwalter ist nur seinen insolvenzrechtlichen Aufgaben verpflichtet. Konkret heißt das, dass der Insolvenzverwalter zunächst einmal alle Gelder (Kasse, laufende Bankguthaben, Bankguthaben, die aufgrund der Rücklagenbildung angelegt wurden, Gelder auf dem Treuhandkonto des WE-Verwalters) auf sein Verwalterkonto zieht und sonstige Vermögensgegenstände des Verwaltungsvermögens verwertet.

Zudem wird er alle offenen Forderungen auf sein Verwalterkonto einziehen. Dazu gehören auch die ausstehenden Wohngelder oder beschlossenen Sonderumlagen, die die Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen haben. Die auf diese Weise angesammelten Gelder werden auch nicht für die Wohnungseigentümer eingesetzt, sondern sind für die Befriedigung der Gläubiger der WEG bestimmt. Im Ergebnis werden dem WE-Verwalter also alle Mittel aus der Hand genommen, seiner gesetzlichen (und vertraglichen) Verpflichtung nachzukommen.

Verträge, die der WE-Verwalter geschlossen hat, um beispielsweise den ordnungsgemäßen Betrieb oder die notwendige Instandhaltung und -setzung des

AUTOREN

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

E-Mail: lonsdorfer@isa-service.de

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



Foto: Lonsdorfer



Foto: Gundlach

gemeinschaftlichen Eigentums sicherzustellen, kann der Insolvenzverwalter, wenn sie noch nicht von beiden Seiten erfüllt sind, in ihrer Wirkung aufheben (§§ 103 ff InsO). Der Vertragspartner braucht dann seine Leistung gegenüber der WEG nicht mehr zu erbringen und kann seinerseits nur noch einen Schadensersatzanspruch (der als Insolvenzforderung eingestuft wird) gegen die Masse geltend machen. Hier wird deutlich, dass die Zielsetzung der „Masseschonung“ Vorrang vor der des Wohnungseigentumsgesetzes erhält, das gemeinschaftliche Eigentum zu schützen.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten: Der WE-Verwalter wird nicht nur seiner Mittel entledigt; der Insolvenzverwalter wird zudem in einer Weise tätig, die allen Zielsetzungen der Wohnungseigentümergeinschaft notwendigerweise entgegensteht.

Insolvenzeröffnung: Verwaltervertrag erlischt

Fraglich ist auch, ob der WE-Verwalter im Insolvenzverfahren überhaupt noch tätig sein kann. Bei der Beantwortung dieser Frage ist Folgendes zu beachten: Nach der vom BGH vertretenen Trennungstheorie (BGH Z 151 S. 164) ist zwischen der Bestellung und dem Verwaltervertrag zu unterscheiden. Dem entspricht es, wenn der BGH in der oben genannten Entscheidung dem Verwalter eine Organstellung zuerkennt. Diese Organstellung dürfte durch die Insolvenzeröffnung nicht beeinträchtigt werden, denn sie ist mit der rechtlichen Qualifikation der WEG als Verband verbunden.

Eine andere Frage ist es aber, ob der Verwaltervertrag über den Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung hinaus noch Bestand hat. Zur Beantwortung dieser Frage kann noch keine Rechtsprechung herangezogen werden, auch die Stellungnahmen in der Literatur zu dieser Frage sind sehr begrenzt. Ausgehend davon, dass der Verwaltervertrag zumeist als Geschäftsbesorgungsvertrag bzw. Dienstvertrag mit Geschäftsbesorgungscharakter verstanden wird, dürften die §§ 115, 116 InsO Anwendung finden und der WE-Verwaltervertrag damit im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung erlöschen. Damit würde der WE-Verwalter zwar noch seine Organstellung behalten, aber seine Kompetenzen aus dem WE-Gesetz und dem Verwaltervertrag nicht mehr ausüben können – und auch keinen Vergütungsanspruch mehr haben (aus letzterem Grund wird der WE-Verwalter aus seiner Organstellung mit Insolvenzeröffnung freiwillig ausscheiden können). Nach einer anderen Ansicht soll der Verwaltervertrag zwar nicht gleich erlöschen, aber durch den Insolvenzverwalter mit einer Frist von (höchstens) drei Monaten gekündigt werden können.

Doch das Insolvenzverfahren greift nicht nur in die Kompetenzen des WE-Verwalters ein. Auch die Entscheidungsmöglichkeiten des Organs „Eigentümersversammlung“ dürften eingegrenzt



Auf einen Blick

- » Im Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen einer Eigentümergemeinschaft darf der WEG-Verwalter ab dem Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung das Verwaltungsvermögen nicht mehr gemäß seiner gesetzlichen Verpflichtung für die WEG einsetzen. Auch die Entscheidungsmöglichkeiten des Organs „Eigentümersammlung“ dürften auf den Insolvenzverwalter übergehen.
- » Der Insolvenzverwalter wird in einer Weise tätig, die den Zielsetzungen der Wohnungseigentümergeinschaft notwendigerweise entgegensteht.
- » Ob der Verwaltervertrag über den Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung hinaus noch Bestand hat, ist streitig.

werden bzw. auf den Insolvenzverwalter übergehen. Denn ebenso wie die Kompetenzen der Gesellschafterversammlung in der Insolvenz einer Gesellschaft durch die Verwaltungs- und Verfügungskompetenz des Insolvenzverwalters verdrängt wird, wird die Kompetenz der Wohnungseigentümersammlung im Insolvenzverfahren der Eigentümergemeinschaft durch die Befugnisse des Insolvenzverwalters verdrängt. Diese bezieht sich dann auch auf die „Beschlussfassung“ über die Sonderumlage, die zum Ausgleich der Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft (als außerordentlicher Liquiditätsbedarf) notwendig ist.

An dieser Stelle sei daran erinnert, dass die Eigentümergemeinschaft von Gesetzes wegen auf Dauer angelegt ist und die Wohnungseigentümer daher verpflichtet sind, den Liquiditätsbedarf der Gemeinschaft uneingeschränkt zu befriedigen. Die ihr gesetzlich zustehende Finanzausstattung kann der über das Vermögen des Verbands eingesetzte Insolvenzverwalter dann aber aus eigener Kompetenz einfordern. Die Einforderung dieser Forderungen gehört zu dem vom Insolvenzverwalter wahrzunehmenden Vermögensinteresse des Verbands.