

## Was tun, wenn das Hausgeld ausbleibt?

### **Inhalt:**

- Lohnpfändung
- Antrag nach § 850 c Abs.4 ZPO
- Anordnung der Zwangsverwaltung
- Versorgungssperre
- Zwangshypothek

Eine der wesentlichen Pflichten des WEG- Verwalters ist es, die von den Wohnungseigentümern geschuldeten Wohn-/Hausgelder einzuziehen. Das ist oft leichter gesagt als getan. Die Zahl der Privatinsolvenzen ist bekanntermaßen drastisch angestiegen. Entsprechend häufig sind Fälle, in denen Wohnungseigentümergeinschaften Sonderumlagen beschließen müssen, um zahlungsfähig zu bleiben. Nicht alle Fälle sind aber so hoffnungslos, wie sie auf den ersten Blick erscheinen. Allerdings ist bei der Vollstreckung eine gewisse Kreativität gefordert.

Um sich einen ersten Überblick über die wirtschaftliche Situation des säumigen Wohnungseigentümers zu verschaffen, empfiehlt es sich zunächst, bei dem für seinen Wohnsitz zuständigen Amtsgericht einen Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis anzufordern (§915 b ZPO). Daraus ist ersichtlich, ob der Schuldner in den letzten drei Jahren bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat oder ob gegen ihn ein zivilrechtlicher Haftbefehl zur Erzwingung der eidesstattlichen Versicherung vorliegt.

Auch eine Internet-Recherche unter [www.insolvenzbekanntmachungen.de](http://www.insolvenzbekanntmachungen.de) kann aufschlussreich sein. Ist bereits das Insolvenzverfahren eröffnet, sind weitere gerichtliche Schritte und Vollstreckungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Ist ein Vollstreckungstitel erwirkt, liegt eine Kontenpfändung nahe. Die Bankverbindung ist dem WEG- Verwalter in der Regel aufgrund früherer Überweisungen oder der Teilnahme am Lastschriftverfahren bekannt. Hat der betroffene Wohnungseigentümer sein Konto bei einer Volks- oder Raiffeisenbank, sollte die Kontenpfändung mit einer Pfändung des Geschäftsanteils (Genossenschaftsanteils) verbunden werden. Wer ein Konto bei einer Volks- oder Raiffeisenbank eröffnet, muss regelmäßig auch einen Geschäftsanteil dort zeichnen.

### **Lohnpfändung**

Lohnpfändungen führen oft nicht zum Erfolg, weil das monatliche Einkommen unter der gesetzlichen Pfändungsgrenze liegt. Hier hilft gelegentlich ein Antrag gemäß § 850 C Abs. 4 ZPO weiter.



### **Antrag nach § 850 c Abs. 4 ZPO**

Hat eine Person, der der Schuldner aufgrund gesetzlicher Verpflichtung Unterhalt gewährt, eigene Einkünfte, kann das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Gläubigers nach billigem Ermessen bestimmen, dass diese Person bei der Berechnung des unpfändbaren Teils des Arbeitseinkommens des Schuldners ganz oder teilweise unberücksichtigt bleibt. Hat der Schuldner mehrere Arbeitseinkommen, sollte ein Antrag nach § 850 e Ziff.2 ZPO erwogen werden: Mehrere Arbeitseinkommen sind dann vom Vollstreckungsgericht auf Antrag bei der Pfändung zusammen zu rechnen. Dies führt unter Umständen dazu, dass die Pfändungsgrenze doch noch überschritten wird. Erfolg versprechend ist oft auch eine Pfändung des Lohnsteuerjahresausgleichsanspruches. Diese sollte allerdings zweckmäßigerweise gleich zu Beginn eines Kalenderjahres erfolgen. Nutzt der Wohnungseigentümer seine Wohnung selbst, sollte zugleich eine Pfändung der Eigenheimzulage mitbeantragt werden.

### **Anordnung der Zwangsverwaltung**

Die Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 WEG), die insbesondere von den übrigen Miteigentümern sehr schnell gefordert wird, ist in aller Regel ein stumpfes Schwert. Abgesehen davon, dass das Verfahren langwierig und kostspielig ist, scheitert die Entziehung des Wohnungseigentums in aller Regel daran, dass die Wohnung in Abt.III des Grundbuchs über Wert mit Grundpfandrechten belastet ist und dass sich infolge dessen bei der zur Entziehung des Wohnungseigentums notwendigen Versteigerung gar kein Bieter findet.

Zeichnet sich ab, dass ein Wohnungseigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen auch in Zukunft nicht nachkommen wird, sollte der Verwalter die Anordnung der Zwangsverwaltung betreiben. Dies ist jedenfalls dann sinnvoll, wenn die Wohnung vermietet oder zumindest vermietbar ist. Zwar bringt die Zwangsverwaltung selten eine Befriedigung der titulierten Hausgeldrückstände. Mit der Anordnung der Zwangsverwaltung wird dann aber zumindest sichergestellt, dass weitere Hausgeldrückstände nicht auflaufen, da der Zwangsverwalter zur Entrichtung des laufenden Hausgeldes verpflichtet ist.

Ob die Zwangsvollstreckung auch möglich ist, wenn der Wohnungseigentümer die Wohnung selbst nutzt, ist umstritten. Hier ist aber auf § 149 Abs. 2 ZVG hinzuweisen. Aufgrund dieser Bestimmung haben bereits mehrere Gerichte entschieden, dass dem Wohnungseigentümer, der in erheblichem Umfang das Wohngeld schuldig bleibt und dadurch die angeordnete Zwangsverwaltung gefährdet, die Räumung der Wohnung aufgegeben werden kann (LG Dresden, NZM 2006, 665, AG Heilbronn, Rpfleger 2004, 646; AG Schöneberg, Grundeigentum 1988, 635; AG Schwäbisch Hall, NZM 2009 600).



## **Versorgungssperre**

Ein probates Mittel, einen zahlungsunfähigen Wohnungseigentümer wenigstens zur Räumung seiner Wohnung- mit der anschließend möglichen Anordnung der Zwangsverwaltung zu bewegen, ist die sog. Versorgungssperre. Mit ihr wird der Wohnungseigentümer von der weiteren Belieferung mit Frischwasser, Strom oder Heizenergie ausgeschlossen. Dass eine solche Maßnahme rechtlich zulässig ist, ist inzwischen einhellige Meinung in Rechtsprechung und Literatur. Umstritten ist lediglich, unter welchen Voraussetzungen eine Versorgungssperre von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden kann. Das KG Berlin hat beispielsweise entschieden, dass ein Rückstand in Höhe von mehr als sechs monatlichen Beitragsvorschüssen ausreicht (KG Berlin, NJW- RR 2006, 446). Ebenso hat das OLG Frankfurt einen Wohnungseigentümerbeschluss bestätigt, wonach eine Versorgungssperre bei einem Rückstand in Höhe von mindestens sechs monatlichen Hausgeldvorauszahlungen zulässig sein soll, wenn über diesen Rückstand ein vollstreckbarer Titel vorliegt und mindestens ein ergebnisloser Vollstreckungsversuch gegen den säumigen Miteigentümer unternommen worden ist (OLG Frankfurt, NJW-RR 2006, 1673). Schließlich hat auch der BGH in einer Entscheidung vom 10.06.2005 (dort allerdings für eine Gemeinschaft von Erbberechtigten) bestätigt, dass ein nachhaltiger Zahlungsrückstand zur Verhängung einer Versorgungssperre berechtigt (BGH, NJW 2006, 2622).

## **Zwangshypothek**

Im Wege der Immobilienvollstreckung ist auch die Eintragung einer Sicherungs-(Zwangs-) Hypothek im Grundbuch möglich. Da einer solchen Zwangshypothek in aller Regel Grundpfandrechte der finanzierenden Banken im Rang vorgehen, bringt die Eintragung keinen unmittelbaren Erfolg.

Immerhin wird durch sie aber sichergestellt, dass der betroffene Wohnungseigentümer die Wohnung ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr lastenfrei freihändig veräußern kann. Die im Rang aussichtslose Sicherungs-(Zwangs-) Hypothek wird deshalb gelegentlich auch als „Schikanier- Hypothek“ bezeichnet. Nicht selten bewegt sie als solche eine auf die Veräußerung des Wohnungseigentums drängende Gläubigerbank zu einer Zahlung an die Eigentümergemeinschaft, um dadurch die sonst unumgängliche Zwangsversteigerung zu vermeiden. Um eine Sicherungs- (Zwangs-) Hypothek erwirken zu können, muss die titulierte Forderung aber mindestens 750,00 Euro (ohne Zinsen, soweit sie als Nebenforderung geltend gemacht werden) betragen (§ 86 Abs. 3 ZPO).

Grundpfandrechte, die für eine Bausparkasse oder finanzierende Bank beim Erwerb einer Wohnung im Grundbuch bestellt wurden, valutieren oft nicht mehr in voller Höhe. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Wohnungseigentümer die Wohnung bereits vor längerer Zeit erworben und regelmäßig Tilgungsbeiträge auf die



Grundpfandrechte erbracht hat. In einem solchen Fall ist die Pfändung der Rückgewähransprüche des Schuldners von Bedeutung. Mit ihr kann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr valutierte Teile oder auf der Wohnung lastende Grundpfandrechte pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen. Da der Wohnungseigentümer sein Girokonto zumeist bei der Bank führt, über die er auch den Erwerb seiner Wohnung finanziert hat, kann die Pfändung der Rückgewähransprüche gegebenenfalls zugleich mit der eingangs erwähnten Kontenpfändung verbunden werden. Es entstehen dann keine zusätzlichen Vollstreckungskosten. Von der Möglichkeit der Pfändung der Rückgewähransprüche des Schuldners wird in der Praxis viel zu wenig Gebrauch gemacht.

---

Selbstverständlich kann die Wohnungseigentümergeinschaft, die über einen vollstreckbaren Titel verfügt, auch selbst die Zwangsversteigerung der betroffenen Wohnung betreiben. In der Mehrzahl der Fälle bleibt diese Möglichkeit aber eher theoretischer Natur. Die Durchführung der Zwangsversteigerung scheidet in der Praxis in aller Regel daran, dass das Wohnungseigentum mit Grundpfandrechten der finanzierenden Banken hoch belastet ist, die der persönlichen Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Zwangsversteigerung im Rang vorgehen. Hier verspricht die WEG- Novelle, die am 01.07.2007 in Kraft getreten ist, jedoch eine erhebliche Verbesserung der Position der Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Zuge der WEG- Novellierung wird nämlich auch § 10 ZVG geändert. Die Neuregelung sieht vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft wegen der Wohngeldansprüche in der Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums ein Recht auf Befriedigung mit Vorrang vor den Realkreditgläubigern erhält, und zwar wegen der laufenden Beiträge und der rückständigen Beiträge aus dem Jahr der Beschlagnahme (Anordnung der Zwangsversteigerung) und der letzten zwei Jahre davor. Das Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft ist dabei allerdings (einschließlich aller Nebenleistungen) auf einen Betrag in Höhe von 5% des nach § 74 a Abs. 5 festgesetzten Verkehrswertes begrenzt. Trotz dieser Begrenzung wird die Neufassung des § 10 ZVG für die Wohnungseigentümergeinschaft künftig einer erheblichen Verbesserung ihrer Position in der Zwangsversteigerung bringen.

Auch soweit die Wohnungseigentümergeinschaft die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums als Gläubiger aktiv betreiben will, wird die Position der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Novellierung des WEG entscheidend verbessert. Voraussetzung für eine Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 durch die Wohnungseigentümergeinschaft selbst ist allerdings, dass die bevorrechtigten

Wohngeldansprüche mindestens 3 % des Einheitswertes der betroffenen Wohnung betragen. Als Voraussetzung für eine Vollstreckung genügt ein Zahlungstitel in dieser Höhe. Auch insoweit geht die Eigentümergeinschaft den Grundpfandrechten in Abt. III des Grundbuchs vor. Auch nach der gesetzlichen Neuregelung wird es allerdings nicht gänzlich zu vermeiden sein, dass die Eigentümergeinschaft mit einer ihr zustehenden Hausgeldforderung teilweise ausfällt. Um dies zu vermeiden, sollte der Verwalter sorgfältig darauf achten, dass Rückstände möglichst frühzeitig tituliert und im Wege der Zwangsvollstreckung begetrieben werden. Unterlässt er dies schuldhaft, kommen auch Schadensersatzansprüche der Eigentümergeinschaft gegen ihn selbst in Betracht.