

Landgericht Landau in der Pfalz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG; 49 InsO

- 1. Der Wohnungseigentümergeinschaft steht bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Voreigentümers gem. §§ 49 InsO, 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ein Recht auf abgesonderte Befriedigung aus der Eigentumswohnung wegen der genannten Hausgeldforderungen zu, wenn diese sämtlich noch vor Insolvenzeröffnung fällig geworden sind und es sich daher um einfache Insolvenzforderungen iSd §§ 38, 87 InsO handelt, die auch dem mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandenen Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfallen.**
- 2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann von dem ihr Absonderungsrecht bestreitenden Insolvenzverwalter jedenfalls dann Duldung der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum analog § 1147 BGB verlangen, wenn ihre Forderungen die Wertgrenze des § 10 Abs. 3 S. 1 ZVG überstiegen haben sollten.**
- 3. Die Ausgestaltung des Vorrechts in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG und der mit der Einführung der Vorschrift verfolgte Zweck lassen für den Fall einer freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter zu dem Ergebnis kommen, dass das Absonderungsrecht durch die Veräußerung untergeht.**
- 4. Hierdurch wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Ergebnis nicht benachteiligt. Vielmehr erwirbt sie im Wege der dinglichen Surrogation infolge des Untergangs ihres Absonderungsrechts am Wohnungseigentum ein Absonderungsrecht am Veräußerungserlös im selben Umfang**

LG Landau, Urteil vom 17.08.2012; Az.: 3 S 11/12

Die 3. Zivilkammer des Landgerichts Landau in der Pfalz auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 13.07.2012 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 05.05.2011, Az. 5 C 71/10, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht

der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Klägerin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Bremer Straße 1 - 5 in Kaiserslautern. Der Beklagte ist seit dem 13.07.2010 Eigentümer einer Wohnung in der betreffenden WEG. Voreigentümer der Wohnung war der Sohn des Beklagten, über dessen Vermögen am 30.04.2010 das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist. Der Beklagte hat das Wohnungseigentum auf Grund notariellen Kaufvertrags vom 09.06.2010 von dem Insolvenzverwalter erworben.

Der Sohn des Beklagten hat insgesamt einen Betrag von 1.724,77 EUR an Hausgeldern und Nachzahlungen auf die Jahresabrechnungen 2008 und 2009 nicht bezahlt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um seit dem 01.03.2009 fälliges restliches Hausgeld für März 2009 in Höhe von 7 EUR, seit dem jeweiligen Monatsersten fälliges restliches Hausgeld für April und Mai 2009 über je 109 EUR, für Juni bis Oktober 2009 in Höhe von je 29 EUR, für November 2009 bis Dezember 2009 in Höhe von je 109 EUR sowie für Januar 2010 bis April 2010 über je 129 EUR. Hinzu kommen noch ein seit dem 22.06.2009 fälliger Nachzahlungsbetrag auf die Jahresabrechnung 2008 über 186,34 EUR sowie ein seit dem 30.04.2009 fälliger Nachzahlungsbetrag auf die Jahresabrechnung 2009 in Höhe von 434,43 EUR. Die Forderungen sind in dem Insolvenzverfahren von der Klägerin zur Tabelle angemeldet worden.

Nach Klageerhebung hat der Beklagte in Hinblick auf sein Angebot einer vergleichswisen Einigung 599,54 EUR an die Klägerin unter dem Vorbehalt der Rückforderung bezahlt. Die Klägerin hat das Vergleichsangebot des Beklagten abgelehnt.

Die Klägerin hat sich erstinstanzlich auf den Standpunkt gestellt, dass der Beklagte die entsprechenden Beträge zwar nicht selbst aus § 28 WEG iVm den beschlossenen Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen persönlich schulde. Sie könne aber vom Beklagten die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum wegen der genannten Beträge verlangen, weil eine dingliche Haftung des Wohnungseigentums des Beklagten aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für die Schulden des Voreigentümers bestehe.

Die Klägerin hat beantragt, wie folgt zu erkennen:

Der Beklagte wird verurteilt, die Zwangsvollstreckung in den Grundstücks-Miteigentumsanteil von 6.308/1.000.000 an den Grundstücken Kaiserslautern FlSt. 2133/28 und FlSt. 2132/9, Bremer Straße 1-5, eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 19083 und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 83, wegen eines dinglichen Anspruchs in Höhe von 1.724,77 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 18.09.2010 zu dulden.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Eine Haftung des Beklagten für die Beitragsrückstände des Voreigentümers scheidet aus. Eine Anspruchsgrundlage für das Begehren der Klägerin folge nicht aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG. Diese Vorschrift regelt lediglich die Reihenfolge der ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewährenden Rangklassen. Außerhalb des Insolvenzverfahrens könne die Klägerin nicht erneut die Zwangsvollstreckung wegen der geltend gemachten Wohngeldrückstände betreiben. Im Übrigen fehle es der Klägerin an einem Titel gegen den Beklagten, der Grundlage für eine Zwangsvollstreckung sein könne.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin könne vom Beklagten nicht die Duldung der Zwangsvollstreckung in sein Wohnungseigentum verlangen, weil sie nicht Inhaberin eines Zahlungstitels gegen den Voreigentümer sei. Ein solcher sei aber erforderlich, wie sich aus § 10 Abs. 3 S. 2 ZVG ergäbe.

Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung. Es bestehe eine dingliche Haftung des Wohnungseigentums für die Rückstände des Voreigentümers aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG. Zu Unrecht sei das Amtsgericht vom Erfordernis eines bereits erwirkten Zahlungstitels ausgegangen. Der Beklagte schulde unstreitig nicht persönlich, dinglich hafte jedoch das Wohnungseigentum des Beklagten. Um den für die Zwangsvollstreckung notwendigen Titel analog § 1147 BGB zu schaffen, sei die Klage erforderlich. Eine andere rechtliche Bewertung als im Absonderungsstreit mit dem Insolvenzverwalter sei nicht angezeigt.

Die Klägerin hat zunächst in ihrer Berufungsbegründung vom 30.05.2011 folgenden Antrag angekündigt:

Das Urteil des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 05.05.2011, Az. 5 C 71/10, wird abgeändert und der Beklagte verurteilt, die Zwangsvollstreckung in den Grundstücks-Miteigentumsanteil von 6.308/1.000.000 an den Grundstücken Kaiserslautern FlSt. 2133/28 und 2132/9, Bremer Straße 1 - 5, eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 19083, und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 83 wegen eines Anspruchs von 1.724,77 EUR, zuzüglich 5 % über dem Basiszinssatz hieraus; maximal 5 % des Verkehrswertes nach § 74a ZVG, zu dulden und zwar restliches Hausgeld 01.03.2009 = 7,00 EUR; Hausgeld 01.04.2009 und 01.05.2009 = 218,00 EUR; seit 22.06.2009 fällige Nachzahlung auf die Umlagen 2008 = 186,34 EUR; am Monatsersten fällige Hausgeldifferenzen von 29,00 EUR für 01.06.2009 – 01.10.2009 = 145,00 EUR; am Monatsersten fällige Hausgelder für November und Dezember 2009 in Höhe von 2 x 109,00 EUR und vom 01.01.2010 bis 01.04.2010 in Höhe von 4 x 129,00 EUR = 734,00 EUR sowie seit 30.04.2010 fällige Nachzahlung auf die Umlage 2009 in Höhe von 434,43 EUR.

Nachdem der Beklagte sich in seiner Berufungserwiderung auf den Standpunkt gestellt hat, dass die Klage jedenfalls wegen des bereits gezahlten Betrages in Höhe von 599,54 EUR abzuweisen sei, hat die Klägerin beantragt,

den Beklagten noch zur Duldung der Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des Klageantrags vom 30.05.2011 in das dort genannte Wohnungseigentum wegen der nachgenannten Beträge zu verurteilen:

- restliches Hausgeld für November 2009, fällig 01.11.2009, in Höhe von 65,80 EUR
- Hausgeld Dezember 2009, fällig 01.12.2009 in Höhe von 109 EUR;
- am jeweiligen Monatsersten fälliges Hausgeld für 01.01. bis 01.04.2010, monatlich 129 EUR, somit 516 EUR;
- am 30.04.2010 fällige Nachzahlung auf die Umlage 2009 in Höhe von 434,43 EUR.

Im Übrigen hat sie den Rechtsstreit für erledigt erklärt. Der Beklagte hat sich der Erledigungserklärung unter Verwahrung gegen die Kosten angeschlossen und beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er verteidigt das angegriffene Urteil und weist im Übrigen darauf hin, dass in seinen Ausführungen kein Verzicht auf eine Rückforderung des bereits bezahlten Betrages in Höhe von 599,54 EUR zu sehen sei.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg, weil ihre Klage, soweit sie noch zur Entscheidung ansteht, zwar zulässig, insbesondere hinreichend bestimmt erhoben, aber nicht begründet ist.

1. Die Klägerin kann von dem Beklagten nicht in entsprechender Anwendung von § 1147 BGB Duldung der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum des Beklagten wegen der restlichen offenen Hausgeldforderungen für November 2009 bis April 2010 sowie der Nachzahlungsforderung auf die Jahresabrechnung 2009 gegen den Voreigentümer der Wohnung verlangen.

a) Zwar stand der Klägerin nach der Rspr. (vgl. BGH, Urt. v. 21.07.2011, IX ZR 120/10, LS. 1. - 3., zit. nach <juris>) bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Voreigentümers am 30.04.2011 gem. §§ 49 InsO, 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ein Recht auf abgesonderte Befriedigung aus der Eigentumswohnung wegen der genannten Hausgeldforderungen zu, weil diese sämtlich noch vor Insolvenzeröffnung am 30.04.2010 fällig geworden sind und es sich daher um einfache Insolvenzforderungen iSd §§ 38, 87 InsO handelt, die auch dem mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandenen Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfallen. Es konnte daher die Klägerin von dem ihr Absonderungsrecht bestreitenden Insolvenzverwalter jedenfalls dann Duldung der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum analog § 1147 BGB verlangen, wenn ihre Forderungen die Wertgrenze des § 10 Abs. 3 S. 1 ZVG überstiegen haben sollten.

b) Von dem Beklagten als Erwerber des Wohnungseigentums kann die Klägerin nach der freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter aber nicht Duldung der Zwangsvollstreckung in die Wohnung wie im Absonderungsstreit mit dem Insolvenzverwalter verlangen. Denn nach Auffassung der Kammer ist für das

Absonderungsrecht nach § 49 InsO, § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG hinsichtlich der konkret dem Vorrecht unterfallenden Hausgeldansprüche davon auszugehen, dass es bei einer freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter untergeht, obwohl die Hausgeldansprüche ähnlich einer privaten Last, deren Inhalt sich freilich laufend ändert, weiterhin auf dem Grundstück ruhen und sich eine gesetzliche Haftung des Grundstücks für aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorzugte Ansprüche ohne Titel aus § 45 Abs. 3 ZVG ergibt. Ein Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung gegen den Beklagten scheidet daher aus.

aa) Die Kammer verkennt nicht, dass in der Literatur überwiegend die Auffassung vertreten wird, bei einer freihändigen Veräußerung des Wohnungseigentums durch den Insolvenzverwalter hafte der Erwerber im Umfang des Vorrechtes nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für die Hausgeldrückstände des insolventen Wohnungseigentümers mit seinem Wohnungseigentum (so Hintzen/Alff, ZinsO 2008, 480, 485 f.; Schneider, ZMR 2009, 165, 171; Sinz/Hiebert, ZinsO 2012, 205, 207). Zur Begründung wird auf den dinglichen Charakter der dem Vorrecht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfallenden Hausgeldansprüche sowie auf die Behandlung der öffentlichen Lasten nach § 12 GrStG in der Rspr. verwiesen. Für diese ist anerkannt, dass die gesetzliche Haftung des Grundstücks nach § 12 GrStG bei einer freihändigen Veräußerung nach Festsetzung, Fälligkeit und Vollstreckbarkeit der Steuerforderung fortbesteht (vgl. BGH, Urt. v. 18.02.2010, IX ZR 101/09, Rz. 11 m.w.N., zit. nach <juris>).

bb) Die Beantwortung der Frage, ob das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück wegen bestimmter Hausgeldansprüche aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bei einer freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter untergeht oder fortbesteht, muss nach Ansicht der Kammer aus den Vorschriften über das Vorrecht selbst entwickelt werden. Gesetzlich ist nur für den Fall der Zwangsversteigerung in §§ 52 Abs. 1 S. 2, 91 Abs. 1 ZVG iVm § 165 InsO die Frage geregelt, wann das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück für bestimmte Hausgeldansprüche erlischt. Art und Umfang des Vorrechtes ergeben sich aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, auf den § 49 InsO verweist (vgl. BGH, Urt. v. 21.07.2011, IX ZR 120/10, Rz. 23, zit. nach <juris>).

Die Ausgestaltung des Vorrechtes in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG und der mit der Einführung der Vorschrift verfolgte Zweck lassen für den Fall einer freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter zu dem Ergebnis kommen, dass das Absonderungsrecht durch die Veräußerung untergeht. Hierdurch wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Ergebnis nicht benachteiligt. Vielmehr erwirbt sie im Wege der dinglichen Surrogation infolge des Untergangs ihres Absonderungsrechts am Wohnungseigentum ein Absonderungsrecht am Veräußerungserlös im selben Umfang (vgl. dazu BGH, Urt. v. 11.03.2010, IX ZR 34/09, Rz. 8; BGH, Urt. v. 18.02.2010, IX ZR 101/09, Rz. 11, zit. nach <juris>).

(1) Anders als eine Grundsteuerschuld, für welche das Grundstück gem. § 77 Abs. 2 AO iVm § 12 GrStG unabhängig vom Umfang des Vorrechtes nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG gesetzlich haftet, ändern sich die Hausgeldforderungen, für welche durch § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG iVm § 45 Abs. 3 ZVG eine gesetzliche Haftung des Grundstücks begründet wird, laufend. Erst mit der Beschlagnahme des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung oder mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens steht nach der gesetzlichen Regelung fest, welche Hausgeldforderungen letztlich dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfallen. Denn das Vorrecht knüpft durch seine tatbestandliche Ausgestaltung zeitlich an die Beschlagnahme bzw. an die Eröffnung des Insolvenzverfahrens an (vgl. BGH, Urt. v.

21.07.2011, IX ZR 120/10, Rz. 22 u. 34, zit. nach <juris>). Daran ändert nichts, dass durch die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG iVm § 45 Abs. 3 ZVG grundsätzlich eine dingliche Haftung des Grundstücks angeordnet wird. Denn die konkreten Forderungen, wegen derer sich diese Haftung aktualisiert, müssen in zeitlicher Hinsicht gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG durch die Beschlagnahme nach §§ 20, 22 ZVG oder § 80 f. InsO bestimmt werden. Daneben ist das Vorrecht betragsmäßig nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG auf höchstens fünf Prozent des nach § 74a ZVG festgesetzten Verkehrswertes begrenzt.

Diese Ausgestaltung des Vorrechts nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG lässt darauf schließen, dass das dort geregelte Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück für bestimmte Hausgeldforderungen auf die Verwertung des Wohnungseigentums in dem zur Beschlagnahme führenden laufenden Verfahren angelegt ist und keine vom Ausgangsverfahren losgelöste Existenz haben kann. Denn bei einem unterstellten Fortbestand des Rechts auf Befriedigung aus dem Grundstück für die durch die vorausgegangene Beschlagnahme konkretisierten Forderungen wäre die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch die Höchstgrenze nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 ZVG daran gehindert, eine Befriedigung wegen Hausgeldschulden des Erwerbers im vollen Umfang ihres Vorrechts aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bei einer anschließenden Zwangsversteigerung der Wohnung zu erlangen. Denn es ist in der Rspr. anerkannt, dass das betragsmäßig begrenzte Vorrecht in demselben Verfahren nur einmal in Anspruch genommen werden darf (vgl. BGH, Beschl. v. 14.06.2012, V ZB 194/11, Rz. 8 m.w.N., zit. nach <juris>). Im Ergebnis würde die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dadurch schlechter gestellt und die Haftung des Grundstücks aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 iVm § 45 Abs. 3 ZVG ungerechtfertigt beschränkt.

(2) Auch der mit der Einführung des Vorrechts in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verfolgte Zweck spricht dagegen, bei einer freihändigen Veräußerung des Wohnungseigentums durch den Insolvenzverwalter einen Fortbestand des Rechts auf Befriedigung aus dem Grundstück anzunehmen. Denn es war das erklärte Ziel des Gesetzgebers, der den Fall einer Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums vor Augen hatte, eine begrenzte Besserstellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Verwertung der Eigentumswohnung gegenüber den Realkreditgläubigern zu bewirken (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 43 ff.). Angesichts dessen würde es nicht einleuchten, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei dem praktisch bedeutsamen Fall einer freihändigen Veräußerung gerade nicht im Umfang ihres Vorrechts aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG am Veräußerungserlös zu beteiligen, sondern auf eine spätere Verwertung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung gestützt auf ein fortbestehendes Recht zur Befriedigung aus dem Grundstück wegen der durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens konkretisierten Forderungen zu verweisen.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, § 91a Abs. 1 ZPO. Es entspricht hier billigem Ermessen, der Klägerin auch insoweit die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, als die Parteien die Klage übereinstimmend für erledigt erklärt haben. Ein Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Duldung der Zwangsvollstreckung für die Hausgelder von März 2009 bis November 2009 sowie auf die Abrechnungsspitze der Abrechnung für 2008 über insgesamt 599,54 EUR bestand nach dem oben Gesagten von Anfang an nicht. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 542 Abs. 2 Nr. 1 ZPO liegen vor. Ob das Absonderungsrecht der Gemeinschaft der

Wohnungseigentümer aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG wegen bestimmter Hausgeldansprüche bei einer freihändigen Veräußerung des Wohnungseigentums durch den Insolvenzverwalter untergeht oder fortbesteht, ist eine klärungsbedürftige Frage, mit deren Auftreten in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen zu rechnen ist. Die Kammer beantwortet diese Frage abweichend von der in der Literatur vertretenen Auffassung. Höchststrichterliche Rspr. liegt zu dieser Frage nicht vor.