

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer

– Können vorsorgliche Regelungen in der Teilungserklärung die Wohnungseigentümer schützen?

Die Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer bleibt nicht ohne Folgen für die übrigen Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft. Lassen sich rückständige Wohngeldzahlungen und/oder Sonderumlagen nicht durch den säumigen Wohnungseigentümer einziehen, führt dies zwangsläufig zu einer Mehrbelastung der zahlenden Wohnungseigentümer. Stellen u.U. mehrere Wohnungseigentümer ihre Zahlungen ein, führt dies dazu, dass die übrigen Wohnungseigentümer auf Dauer nicht mehr in der Lage sind, die zur Bewirtschaftung erforderlichen Mittel aufzubringen, so dass über die Zahlungsunfähigkeit einzelner Miteigentümer hinaus die wirtschaftliche Stabilität der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft fraglich wird. Dieses Szenario ist durch den Erwerb von Wohnungseigentum im Zusammenhang mit fehlgeschlagenen Kapitalanlagen aktuell geworden.

1. Durchsetzbarkeit der Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den zahlungsunfähigen Wohnungseigentümer

Da im Falle der Zahlungsunfähigkeit eines Wohnungseigentümers dieser nicht nur mit den laufenden Wohngeldzahlungen und/oder außerordentlichen Sonderumlagen in Rückstand geraten wird, sondern auch häufig Darlehensrückzahlungen nicht mehr leisten kann, kommt es darauf an, der Wohnungseigentümergeinschaft möglichst schnell zu einem vollstreckbaren Zahlungstitel zu verhelfen. Der Wohnungseigentümergeinschaft steht die rechtliche Möglichkeit offen, einen Zahlungstitel zu erlangen und die offenen Forderungen zwangsweise zu realisieren. Bis jedoch der Wohnungseigentümergeinschaft ein gerichtlicher Titel vorliegt, verstreicht möglicherweise kostbare Zeit.

2. Als eine vorsorgliche Maßnahme könnte in diesem Falle bereits in der Teilungserklärung eine entsprechende Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel aufgenommen werden, deren möglicher Inhalt wie folgt lauten könnte:

„Jeder Wohnungseigentümer erkennt an, als Lasten- und Kostenbeitrag monatlich einen Betrag von mindestens EURO/m² Wohnfläche zu schulden. Er ist verpflichtet, sich in getrennter Urkunde mit Wirkung auch für seinen Sondernachfolger im Wohnungseigentum in Ansehen dieser Verpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen, höchstens jedoch wegen eines Betrages von EURO zugunsten der jeweiligen anderen Wohnungseigentümer.“

Der Verwalter ist berechtigt und befugt, die Rechte aus dieser Erklärung gegen einen Wohnungseigentümer, der mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung in Rückstand gerät, im eigenen Namen, im Innenverhältnis jedoch als Treuhänder der anderen Wohnungseigentümer geltend zu machen.

Ferner könnte zusätzlich jedes Wohnungseigentum zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft mit einem erstrangigen Grundpfandrecht abgesichert werden. Sollte dieses Grundpfandrecht durch die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen werden und das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung mit dem Zuschlagsbeschluss nach § 56 ZVG lastenfrei auf den Ersteiger übergehen, besteht die Gefahr, dass die grundpfandrechtliche Sicherung verloren geht.

3. Der § 12 I WEG sieht vor, dass als Inhalt des Wohnungseigentums vereinbart werden kann, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

Soweit vorgeschlagen, in Erweiterung des Anwendungsbereiches von § 12 WEG auf die Belastung des Wohnungseigentums zu beschränken, ist hierbei zunächst festzustellen, dass das WEG anders als § 5 II Erbbaurechtsverordnung die Möglichkeit einer Belastungsbeschränkung mit dinglicher Wirkung ausdrücklich nicht vorsieht. § 12 WEG kann im Hinblick auf seinen Ausnahmecharakter von dem Grundsatz der Nichtigkeit rechtsgeschäftlicher Verfügungsbeschränkungen gem. § 137 BGB nur eng ausgelegt werden. Solange der Gesetzgeber den Anwendungsbereich des § 12 WEG nicht auch ausdrücklich auf eine Belastungsbeschränkung erweitert, kann diese allenfalls als schuldrechtliche Verpflichtung gem. § 10 II WEG als Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Hierbei ist jedoch in jedem Fall die gesetzliche Schranke des § 1136 BGB zu beachten, wonach eine Vereinbarung, durch die sich ein Eigentümer einem Gläubiger gegenüber verpflichtet, das Grundstück nicht zu belasten, nichtig ist.

Auslauf der Vereinbarung mit Herrn Rechtsanwalt Roland Krousky zur Bearbeitung von Baurechtsmandaten zum 31.07.2002 nach zweijährigem Ausscheiden aus der Kanzlei

Hiermit möchten wir Sie davon informieren, dass die kooperative Zusammenarbeit mit Herrn Rechtsanwalt Roland Krousky nunmehr zwei Jahre nach seinem Ausscheiden aus der Sozietät beendet ist.

Für die Fragen des öffentlichen und privaten Baurechts steht Ihnen Herr Rechtsanwalt Karsten Winkler zur Verfügung.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88