




Die Insolvenz der Wohnungseigentümerge- meinschaft

Prof. Dr. Reinhard Bork
Universität Hamburg



**BGH, Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05
(ZIP 2005, 1233)**

- **Die Wohnungseigentümergeinschaft ist (teil-)rechtsfähig.**
- **Es handelt sich um einen körperschaftlich organisierten, der juristischen Person angenäherten Verband sui generis.**
- **Für seine Verbindlichkeiten haften die Eigentümer nicht analog § 128 HGB, sondern nur anteilig im Innenverhältnis**



Kritik

- **Verstoß gegen das Gebot der richterlichen Selbstbeschränkung**
- **Keine angemessene Handlungsorganisation**
- **Keine angemessene Haftungsorganisation**



Das Haftungsvermögen

- **Bankkonten**
- **Ansprüche gegen die Eigentümer**
 - Beitragsvorschüsse („Haushalt“)
 - Sonderumlagen („Nachtragshaushalt“)
 - Beschlussfassung
 - Schadensersatz statt der Leistung
- **Ansprüche gegen Sondernachfolger (Wohnungserwerber)**
 - mit Haftungsklausel
 - ohne Haftungsklausel
- **Sonstige Vermögenswerte**



Insolvenzfähigkeit (§ 11 InsO)

- **Grundlagen: Wer rechtsfähig ist, ist auch insolvenzfähig.**
- **Verortung im Gesetz**
 - nicht § 11 Abs. 2 Nr. 2 InsO analog
 - sondern § 11 Abs. 1 S. 1 InsO analog
 - hilfsweise: § 11 Abs. 2 Nr. 1 InsO analog
- **Einwände**
 - kein Sondervermögen
 - kein Unternehmensträger
 - Unauflöslichkeit
 - „ewiges“ Verfahren
 - Auswirkungen auf die Immobilie



Insolvenzgrund

- **Zahlungsunfähigkeit, § 17 InsO**
 - **Abgrenzung zur Zahlungsstockung**
 - **Wesentlichkeit der Liquiditätslücke**
- **Überschuldung, § 19 InsO analog**



Insolvenzantrag

- **Antragsbefugnis**
 - **Gläubiger**
 - **Schuldner**
- **Antragspflicht des Wohnungseigentumsverwalters?**



Insolvenzmasse

- Verwaltungsvermögen**
- Zweckbindung**
- Neuerwerb**



Kompetenzabgrenzung

- **Insolvenzverwalter: Vermögensverwertung**
- **Wohnungseigentumsverwalter: Verwaltung der Immobilie**
- **Fortführung und Sanierung durch den Insolvenzverwalter?**
 - **kein Anreiz für die Gläubiger**
 - **Unvereinbarkeit mit den Eigentümerrechten**
 - **Aufoktroyierte Masseverbindlichkeiten neuen Stils**



Vertragbeziehungen des Verbandes

- Konten**
- Immobilienbezogene Verträge**
- Vertrag mit dem Wohnungseigentumsverwalter**



Zusammenfassung

- **Das Insolvenzrecht kann mit der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft leben.**
- **Die InsO ist nicht wegzuargumentieren, sondern anzuwenden.**
- **Der vom V. Zivilsenat sträflich vernachlässigte Gläubigerschutz wird dadurch verbessert.**
- **Die Belastungen der Eigentümer sind gerechtfertigt.**
- **Ceterum censeo: Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht rechtsfähig.**