

Beitragspflicht bei Insolvenz eines Wohnungseigentümers

(Stand 01/2008)

Wohngeldvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan, Nachzahlungsbeträge aus den Jahresabrechnungen und beschlossene und fällige Sonderumlagen die **bei Eröffnung** des Insolvenzverfahrens **bereits bestanden** haben, sind (einfache) Insolvenzforderungen gemäß § 38 InsO.

Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die **nach Eröffnung** des Insolvenzverfahrens fällig geworden sind, gehören dagegen zu den Masseverbindlichkeiten im Sinne von § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO, die gemäß § 53 InsO vorweg zu berichtigen sind.

Bei beschlossenen Sonderumlagen galt bislang die so genannte Fälligkeitstheorie, wonach es darauf ankam, zu welchem Zeitpunkt die Sonderumlage fällig gestellt wurde. Sofern die Zahlungspflicht vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens lag, handelte es sich um eine einfache Insolvenzforderung. Bestand dagegen die Zahlungsverpflichtung zu einem Zeitpunkt nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens, lag eine Masseverbindlichkeit vor.

Seit der Entscheidung des BGH vom 18.4.2002 (IX ZR 161/01) wird dies jedoch zunehmend in Zweifel gezogen. Nach dieser Entscheidung soll es nicht mehr darauf ankommen, wann die Forderung wohnungseigentumsrechtlich entstanden ist, sondern darauf, wann der anspruchsbegründende Tatbestand materiell rechtlich abgeschlossen war. Dies soll zur Folge haben, dass der Insolvenzverwalter nur für den Anteil einer Ausfalldeckungsumlage haftet, der den Wohngeldvorschüssen entspricht, die in der Zeit nach Eröffnung oder Beschlagnahme fällig geworden sind. Soweit eine Ausfalldeckungsumlage Beitragsausfälle abdecken soll, die vor diesem Zeitpunkt entstanden sind, soll der Insolvenzverwalter dagegen nicht haften.

Nachzahlungsbeträge aus Jahresabrechnungen die darauf beruhen, dass der Eigentümer vor der Eröffnung fällig gewordene Wohngeldvorschüsse nicht bezahlt hat, zählen jedoch nicht zu den Masseverbindlichkeiten. Eine Ersetzung der Schuld aus dem Wirtschaftsplan durch die Schuld aus der Jahresabrechnung (Novation) ist regelmäßig nicht bezweckt. Der Fehlbetrag aus der Jahresabrechnung, der auf der Nichtzahlung von Vorschüssen beruht, bleibt daher einfache Insolvenzforderung.

Wird die Wohneinheit durch den Insolvenzverwalter freigegeben, müssen die neuen Forderungen, die nach Freigabe entstehen, gegenüber dem insolvenzfremden Vermögen des bisherigen Schuldners geltend gemacht werden. Die Gemeinschaft ist nicht gehindert, die nach Freigabe fällig gewordenen Beträge gegen den Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.