

Räumungsschutz bei Wohnungseigentum im Verbraucherinsolvenzverfahren*

Thomas Fuchs**

14. Juli 2005

Inhaltsangabe

Das Verbraucherinsolvenzverfahren krankt daran, dass es Standards wie die Räumungsfrist nach § 721 ZPO vernachlässigt. Ausgehend von einer Erörterung der Rechtsstellung der Gläubiger und des Treuhänders hinsichtlich der Verwertung von Wohnungseigentum, an dem Grundpfandrechte bestehen, wird in dem Aufsatz gezeigt, dass dem Schuldner auch auf anderem Weg Räumungsschutz garantiert werden kann.

Inhalt

1 Einleitung	1
2 Zuordnung des Verwertungsrechts	2
2.1 Stellung der Gläubiger	2
2.2 Stellung des Treuhänders	3
3 Möglichkeiten des Räumungsschutzes	5
3.1 Zivilprozessordnung	5
3.2 Wohnungseigentumsgesetz	6
4 Zusammenfassung	7

1 Einleitung

Nicht wenige insolvente Verbraucher verfügen über Wohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs. 2 WEG, das sie mit Hilfe von Darlehen finanziert haben, welche durch Grundpfandrechte gesichert sind. Das vereinfachte Insolvenzverfahren im Rahmen des Verbraucherinsolvenzverfahrens ist hinsichtlich von Gegenständen, an denen Pfandrechte oder andere Absonderungsrechte bestehen, nach § 313 Abs. 3 InsO dadurch gekennzeichnet, dass das Verwertungsrecht vorrangig den Gläubigern zusteht.¹ Damit ist der Schuldner im Verbraucherinsolvenzverfahren verstärkt Verwertungsmaßnahmen ausgesetzt, die von mehreren Seiten mit rein subjektiven Interessen ausgehen. Gleichwohl

* (URL: <http://delegibus.com/2005,6.pdf>).

** Rechtsanwalt Dr. iur., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; tfuchs@lexetius.com.

¹ LG Kiel, Rpfleger 2004, S. 731 f.; Hintzen, ZInsO 2004, S. 714; Kohle in: Wimmer, FK-InsO, § 313 Abs. 4, 44; Wenzel in: Kübler/Prütting, InsO, § 313 Abs. 2, 3.

genießt der das Wohnungseigentum selbst bewohnende Schuldner nicht den Schutz der Räumungsfrist nach § 721 ZPO, weil die Vorschrift aufgrund der Unterbrechungswirkung des § 240 ZPO nicht anwendbar ist. Für die Ausführung des § 721 ZPO ist nämlich nur das Prozessgericht zuständig.² Diese Situation ist paradox, weil der Schuldner im Verbraucherinsolvenzverfahren eigentlich schutzbedürftiger ist als im bloßen Zwangsvollstreckungsverfahren. In den USA, deren Recht auch in diesem Zusammenhang einmal entfernt Pate der deutschen Reform gestanden hat, ist die Wohnung des Schuldners vor einem Zugriff der Gläubiger geschützt. Dies gehört zum freiheitsgewährenden Kern der amerikanischen Konzeption von *bankruptcy* im Bereich privater Personen.³ Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob für den Schuldner im Verbraucherinsolvenzverfahren wenigstens Räumungsschutz möglich ist. Ausgehend von einer Erörterung der Stellung der Gläubiger und des Treuhänders hinsichtlich des Verwertungsrechts soll die Untersuchung dabei auf Wohnungseigentum, an dem Grundpfandrechte bestehen, konzentriert werden.

2 Zuordnung des Verwertungsrechts

Die gesetzliche Ausgangslage stellt sich wie folgt dar: Gläubiger, denen ein Recht auf Befriedigung aus Gegenständen zusteht, die der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen (unbewegliche Gegenstände), sind nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zur abgesonderten Befriedigung berechtigt (§ 49 InsO). Der Insolvenzverwalter kann beim zuständigen Gericht die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung eines unbeweglichen Gegenstands der Insolvenzmasse betreiben, auch wenn an dem Gegenstand ein Absonderungsrecht besteht (§ 165 InsO). Ist der Schuldner eine natürliche Person, die keine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit ausübt oder ausgeübt hat, so gelten für das Verfahren die allgemeinen Vorschriften, soweit in den §§ 304—314 InsO nichts anderes bestimmt ist (§ 304 Abs. 1 S. 1 InsO). Die Aufgaben des Insolvenzverwalters werden im Verbraucherinsolvenzverfahren von dem Treuhänder wahrgenommen (§ 313 Abs. 1 S. 1 InsO). Der Treuhänder ist nicht zur Verwertung von Gegenständen berechtigt, an denen Pfandrechte oder andere Absonderungsrechte bestehen. Das Verwertungsrecht steht dem Gläubiger zu. § 173 Abs. 2 gilt entsprechend (§ 313 Abs. 3 S. 1—3 InsO). Auf Antrag des Verwalters und nach Anhörung des Gläubigers kann das Insolvenzgericht eine Frist bestimmen, innerhalb welcher der Gläubiger den Gegenstand zu verwerten hat. Nach Ablauf der Frist ist der Verwalter zur Verwertung berechtigt (§ 173 Abs. 2 S. 1—2 InsO).

2.1 Stellung der Gläubiger

Während § 49 InsO von Gegenständen spricht, die der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen (unbewegliche Gegenstände), ist in § 313 Abs. 3 S. 1 InsO, auf den sich § 313 Abs. 3 S. 2 InsO bezieht, allgemeiner von Gegenständen die Rede, an denen Pfandrechte oder andere Absonderungsrechte bestehen. Ausgehend davon wurde behauptet, dass die Gläubiger nicht nur ein eigenes Antragsrecht zur Zwangsversteigerung beziehungsweise Zwangsverwaltung des belasteten Wohnungseigentums hätten, sondern auch die Möglichkeit zum freihändigen Verkauf. Denn wenn § 313 Abs. 3 InsO den Gläubigern nur das Recht auf Befriedigung nach Maßgabe des

²Vallender, NZI 2004, S. 404.

³Smid, DZWIR 2002, S. 225.

Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zugestehen wollte, wäre die Vorschrift überflüssig, weil diese Frage bereits in § 49 InsO geregelt sei.⁴ Diese Ansicht beruht jedoch auf einem Missverständnis des § 313 Abs. 3 InsO. Das von der Vorschrift normierte Verwertungsrecht darf nicht mit der Verfügungsbefugnis gleichgesetzt werden. § 313 Abs. 3 InsO steht im Kontext der §§ 165, 166 InsO. Der Insolvenzverwalter hat im Regelinsolvenzverfahren hinsichtlich unbeweglicher Gegenstände ein Verwertungsrecht im Weg der Zwangsversteigerung beziehungsweise Zwangsverwaltung. Der letzte Halbsatz des § 165 InsO bedeutet, dass ein an dem Gegenstand bestehendes Absonderungsrecht der Gläubiger das Antragsrecht des Insolvenzverwalters nicht hindert. Daher besteht die Funktion des § 313 Abs. 3 S. 3 InsO nicht darin, die Rechte der Gläubiger zu erweitern, sondern das Antragsrecht des Treuhänders nach § 165 InsO einzuschränken. Ein anderes Verständnis des § 313 Abs. 3 S. 3 InsO würde absonderungsberechtigten Gläubigern die Befugnis zur Selbsthilfe eröffnen, die ihnen im Regelinsolvenzverfahren nicht eingeräumt ist und unter systematischen Gesichtspunkten auch im Verbraucherinsolvenzverfahren nicht gewollt sein kann. Das in § 313 Abs. 3 S. 2 InsO normierte Verwertungsrecht der absonderungsberechtigten Gläubiger bezieht sich deshalb allein auf bewegliche Gegenstände.⁵ Sie können belastetes Wohnungseigentum nicht durch freihändigen Verkauf verwerten.⁶

2.2 Stellung des Treuhänders

Mit Eröffnung des vereinfachten Insolvenzverfahrens geht die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen nach den §§ 80 Abs. 1, 304 Abs. 1 S. 1 InsO auf den Treuhänder über. Dies gilt auch, soweit der Treuhänder nach § 313 Abs. 3 S. 1 InsO nicht zur Verwertung von Gegenständen berechtigt ist, an denen Pfandrechte oder andere Absonderungsrechte bestehen. Das ergibt sich daraus, dass § 313 Abs. 3 S. 2 InsO lediglich das Verwertungsrecht an Gegenständen, an denen Absonderungsrechte bestehen, auf die Gläubiger überträgt, nicht aber die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über derartige Gegenstände.⁷

Vor der Einführung des § 313 Abs. 3 S. 3 InsO durch das Gesetz zur Änderung der Insolvenzordnung und anderer Gesetze⁸ war es umstritten, ob den Gläubigern durch das Insolvenzgericht auf Antrag des Treuhänders analog § 173 Abs. 2 InsO eine Frist zur Vornahme der Verwertung gesetzt werden kann. Diese Frage wurde durch § 313 Abs. 3 S. 3 InsO mehr oder weniger gelöst. Allerdings wird vertreten, dass dies nach dem klaren Wortlaut des § 173 InsO nur für mit Absonderungsrechten belastete bewegliche Sachen und Forderungen gelte, mithin nicht für die Verwertung von Immobilien.

⁴LG Hamburg, Rpfleger 2000, S. 37.

⁵Vallender in: Uhlenbruck, InsO, § 313 Abs. 105.

⁶LG Kiel, Rpfleger 2004, S. 731; Alff, Rpfleger 2000, S. 37 f.; Buck in: Braun, InsO, § 313 Abs. 28; Hintzen, ZInsO 1999, S. 702 f.; Hintzen, ZInsO 2004, S. 714; Kohle in: Wimmer, FK-InsO, § 313 Abs. 66a; Ott in: Kirchhof/Lwowski/Stürmer, MK-InsO, § 313 Abs. 17; Vallender, NZI 2001, S. 565; Vallender in: Uhlenbruck, InsO, § 313 Abs. 112; Wenzel in: Kübler/Prütting, InsO, § 313 Abs. 3b.

⁷LG Kiel, Rpfleger 2004, S. 731; Alff, Rpfleger 2000, S. 38; Hintzen, ZInsO 1999, S. 702; Hintzen, ZInsO 2004, S. 714; Wenzel in: Kübler/Prütting, InsO, § 313 Abs. 3b.

⁸Gesetz zur Änderung der Insolvenzordnung und anderer Gesetze (InsOÄndG 2001) vom 26. Oktober 2001, Bundesgesetzblatt 2001 Teil I Nr. 54, S. 2710—2715.

Insoweit komme ein Tätigwerden des Treuhänders nicht in Frage.⁹ Die herrschende Meinung wendet § 173 Abs. 2 InsO der Begründung des Regierungsentwurfs¹⁰ –

Ein weiteres Anliegen der Praxis betrifft Verbraucherinsolvenzverfahren, in denen der Schuldner über Immobilien verfügt, die zwar mit Grundpfandrechten belastet sind, bei deren Verwertung aber ein Erlösüberschuss erwartet werden kann. [...] Von seiner unmittelbaren Anwendung erfasst § 173 Abs. 2 InsO zwar nur die Verwertung beweglicher Sachen, doch dürfte es bei einer entsprechenden Anwendung im Rahmen von Absatz 3 regelmäßig um die Fristsetzung bei einer Immobilienverwertung gehen.

– folgend dagegen entsprechend auch auf Immobilien und damit auch auf Wohnungseigentum an.¹¹ Würde die Bestimmung auf ihren unmittelbaren Anwendungsbereich beschränkt, liefe die Gesetzesänderung ins Leere. Nach der Gesetzesbegründung zu § 313 Abs. 3 S. 3 InsO soll dem Treuhänder durch die entsprechende Anwendung von § 173 Abs. 2 InsO nämlich gerade die Verwertung von Immobilien ermöglicht werden. Mithin bedarf es quasi einer doppelten Analogie beziehungsweise einer teleologischen Analogie der Vorschrift, um die gewünschten Ergebnisse zu erzielen. An dieser Vorgehensweise bleiben rechtsdogmatische Bedenken freilich trotz der Gesetzesbegründung zu § 313 Abs. 3 S. 3 InsO bestehen.¹²

Eine Fristsetzung nach § 173 Abs. 2 S. 2 InsO ist im Übrigen nicht in jedem Fall erforderlich. Stimmen die absonderungsberechtigten Gläubiger einer freihändigen Veräußerung durch den Treuhänder zu, ist dieser auch ohne Einhaltung der Voraussetzungen des § 173 Abs. 2 InsO zur Verwertung eines mit Absonderungsrechten belasteten Wohnungseigentums berechtigt.¹³ Sind die Gläubiger bereit, an einer gemeinsamen Verwertung mitzuwirken, bedarf es der Fristsetzung nach § 173 Abs. 2 S. 1 InsO nicht. Der Treuhänder hat durch die Regelung des § 313 Abs. 3 InsO zwar das Verwertungsrecht, nicht aber die Verfügungsbefugnis über Gegenstände verloren, die mit Absonderungsrechten belastet sind. Die Gläubiger, denen das Verwertungsrecht jetzt zusteht, dürfen das Wohnungseigentum zwar nicht selbst freihändig veräußern, weil dies dem Interessenausgleich im Insolvenzverfahren nicht entspricht. Sie können ihre Verwertungsbefugnis aber insoweit auf den Treuhänder übertragen und diesen zur freihändigen Veräußerung ermächtigen beziehungsweise einer solchen Veräußerung nachträglich zustimmen. Dadurch wird der bislang eigentlich nicht zur Verwertung befugte Treuhänder zur freihändigen Veräußerung berechtigt. Der Treuhänder kann dabei dem Ziel des § 1 InsO folgend die Interessen der anderen am Insolvenzverfahren Beteiligten wahrnehmen und dafür Sorge tragen, dass der Insolvenzmasse, anders als möglicherweise bei der Zwangsversteigerung, ein möglichst großer Übererlös zufließt.¹⁴

Die Verwertung des Wohnungseigentums durch den Treuhänder setzt voraus, dass er den Gegenstand übernommen hat. Nach § 854 Abs. 1 BGB hat er sich die tatsächliche Gewalt über das Wohnungseigentum zu verschaffen. Soweit der Schuldner die

⁹Buck in: Braun, InsO, § 313 Abs. 28, der seine Ansicht allerdings auf Stellungnahmen (*AG Leipzig*, DZWIR 2000, S. 217; *Gundlach*, DZWIR 2000, S. 217 f.) aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des InsOÄndG 2001 stützt.

¹⁰Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Insolvenzordnung und anderer Gesetze, Bundestagsdrucksache 14/5680 vom 28. März 2001, S. 33.

¹¹*LG Kiel*, Rpfleger 2004, S. 731; *Hintzen*, ZInsO 2004, S. 715; *Kohte* in: Wimmer, FK-InsO, § 313 Abs. 66d; *Landfermann* in: Eickmann et al., HK-InsO, § 313 Abs. 12; *Vallender*, NZI 2001, S. 565; *Vallender* in: Uhlenbruck, InsO, § 313 Abs. 111; *Wenzel* in: Kübler/Prütting, InsO, § 313 Abs. 3c.

¹²*Vallender* in: Uhlenbruck, InsO, § 313 Abs. 111.

¹³*LG Kiel*, Rpfleger 2004, S. 731.

¹⁴*LG Kiel*, Rpfleger 2004, S. 732.

Wohnung selbst bewohnt und trotz Kenntnis der Verwertungsabsichten des Treuhänders diesem nicht freiwillig den Besitz einräumt, stellt die vollstreckbare Ausfertigung des Insolvenzeröffnungsbeschlusses einen Räumungstitel dar, der nach § 885 ZPO vollstreckt wird. Der Eröffnungsbeschluss ermöglicht auch die Räumungsvollstreckung gegen den Ehegatten und sonstige Familienangehörige des Schuldners¹⁵

3 Möglichkeiten des Räumungsschutzes

Mit Absonderungsrechten belastetes Wohnungseigentum ist im Verbraucherinsolvenzverfahren damit prinzipiell der Verwertung durch die Gläubiger und den Treuhänder nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung sowie der freihändigen Verwertung durch den Treuhänder ausgesetzt. Der das Wohnungseigentum selbst bewohnende Schuldner ist bei diesen Verwertungsmaßnahmen, die für ihn von existenzieller Bedeutung sind, stets vorab zu informieren, um ihm Gelegenheit zu geben, Rechtsaufsichtsmaßnahmen des Insolvenzgerichts anzuregen.¹⁶ Welche Möglichkeiten des Räumungsschutzes in Betracht kommen, soll im Folgenden untersucht werden.

3.1 Zivilprozessordnung

Im Bereich der Zivilprozessordnung kommt Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO in Betracht, weil hierfür – anders als bei § 721 ZPO – das Vollstreckungsgericht zuständig ist.¹⁷ Nach § 765a Abs. 1 S. 1 ZPO kann es auf Antrag des Schuldners eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Aus dem Tatbestandsmerkmal “ganz besondere Umstände” folgt, dass gesetzlich bereits normierte Fälle nicht berücksichtigt werden dürfen und die mit jeder Vollstreckung verbundenen Nachteile hinzunehmen sind.¹⁸ Daher begründet es keine Härte im Sinn des § 765a ZPO, dass die Zwangsvollstreckung überhaupt durchgeführt wird und einen erheblichen Eingriff in den Lebenskreis des Schuldners bewirkt. Für die Anwendung des § 765a ZPO genügen weder allgemeine wirtschaftliche Erwägungen noch soziale Gesichtspunkte.¹⁹ Die Zwangsvollstreckung muss für den Schuldner eine sittenwidrige Härte unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers nach den besonderen Umständen des Einzelfalls bewirken. Diese Gegenüberstellung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers, dem voll Rechnung getragen werden muss, und der Schuldnerbelange erfordert eine Interessenabwägung. Räumungsschutz kann daher nur bei krassem Missverhältnis der für und gegen die Vollstreckung sprechenden Interessen gewährt werden. Die für die Beurteilung des Falls wesentlichen Umstände müssen eindeutig sein und so stark zugunsten des Schuldners sprechen, dass für Zweifel kein Raum bleibt.²⁰ Bei der Prüfung dessen, was eine mit den guten Sitten im Sinn des § 765a ZPO nicht zu vereinbarende Härte darstellt, sind allerdings auch die Wertentscheidungen des Grundgesetzes und die dem Schuldner in

¹⁵ *OLG Hamm*, NJW 1956, S. 1681 ff.; *OLG Köln*, NJW 1958, S. 598 f.; *Vallender*, NZI 2004, S. 404.

¹⁶ *Kohte* in: Wimmer, FK-InsO, § 313 Abs. 23 ff.; vergleiche *Vallender* in: Uhlenbruck, InsO, § 313 Abs. 44.

¹⁷ *Vallender*, NZI 2004, S. 404.

¹⁸ *Lackmann* in: Musielak, ZPO, § 765a Abs. 4; *Stöber* in: Zöller, ZPO, § 765a Abs. 5.

¹⁹ *Stöber* in: Zöller, ZPO, § 765a Abs. 5.

²⁰ *Stöber* in: Zöller, ZPO, § 765a Abs. 6.

der Zwangsvollstreckung gewährleisteten Grundrechte zu berücksichtigen.²¹ § 765a ZPO ist damit nur in besonders gelagerten Fällen anzuwenden, nämlich dann, wenn im Einzelfall das Vorgehen des Gläubigers zu einem ganz untragbaren Ergebnis führen würde.²² Im Bereich der Räumungsvollstreckung bei Wohnraum existiert bereits die Schutzvorschrift des § 721 ZPO, weshalb das Fehlen einer Ersatzwohnung allein nicht berücksichtigt werden kann, denn es ist Sache der Ordnungsbehörden, die Obdachlosigkeit des Schuldners zu beseitigen.²³ Im Normalfall der Verbraucherinsolvenz bietet § 765a ZPO damit keinen Räumungsschutz.

3.2 Wohnungseigentumsgesetz

Bei dem hier speziell betrachteten Wohnungseigentum erscheinen Vorkehrungen des Schuldners beziehungsweise der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich eines Räumungsschutzes nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes erfolversprechender. Den Rahmen dafür eröffnet § 10 Abs. 2 WEG. Vereinbarungen, durch welche die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken nach § 10 Abs. 2 WEG gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Sofern eine entsprechende Vereinbarung als Inhalt des Sondereigentums ins Grundbuch eingetragen ist, bindet sie auch die Gläubiger, den Treuhänder und den Sondernachfolger des Schuldners als Wohnungseigentümer. Die Beschränkungen der Gemeinschaftsordnung sind dabei sowohl im Fall der Zwangsvollstreckung als auch im Fall der freihändigen Verwertung zu beachten.²⁴

§ 10 Abs. 2 WEG ermöglicht eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinn des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG des konkreten Wohnungseigentums und wirkt unmittelbar eigentumsgestaltend.²⁵ Nach anderer Herangehensweise, im Ergebnis aber mit gleicher Wirkung wird die Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG auch als schuldrechtlicher Kollektivvertrag bezeichnet, der durch die Eintragung als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch dingliche Wirkung erlange. Die schuldrechtlichen Rechte und Pflichten haften dann jeweils an der Person des Teilhabers.²⁶ Inhalt der Vereinbarung kann grundsätzlich alles sein, was das Verhältnis der Sondereigentümer zueinander betrifft, sofern es sich nicht um das sachenrechtliche Grundverhältnis handelt in Bezug auf das Miteigentum²⁷, die gemeinschaftlichen Gegenstände und die Mitgliedschaftsrechte in der Wohnungseigentümergeinschaft.^{28, 29} Treffen die Wohnungseigentümer keine Vereinbarung im Sinn des § 10 Abs. 2 WEG, entsteht zwischen ihnen jedenfalls ein gesetzliches Schuldverhältnis, das der Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes unterliegt. Neben dem Wohnungseigentumsgesetz sind die allgemeinen Vorschriften des Schuldrechts anwendbar, soweit sie sich nicht auf reine Austauschverhältnisse be-

²¹ *Lackmann* in: Musielak, ZPO, § 765a Abs. 5; *Stöber* in: Zöller, ZPO, § 765a Abs. 5.

²² *BGH*, BGHZ 44 [1966], S. 143; *Stöber* in: Zöller, ZPO, § 765a Abs. 5.

²³ OLG Oldenburg, NJW 1961, S. 2119; OLG Frankfurt a. M., Rpfleger 1981, S. 24; *Lackmann* in: Musielak, ZPO, § 765a Abs. 15.

²⁴ Vergleiche *Schmidt* in: Bärmann/Seuß, WEG-Praxis, Teil A Abs. 223; *Vallender*, NZI 2004, S. 404 f.

²⁵ *Kreuzer* in: Bub et al., WEG, § 10 Abs. 42.

²⁶ *Pick* in: Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 10 Abs. 25; *Schmidt* in: Bärmann/Seuß, WEG-Praxis, Teil A Abs. 224.

²⁷ Vergleiche *BayObLG*, Rpfleger 1981, S. 299.

²⁸ Vergleiche *BayObLG*, Rpfleger 1979, S. 108.

²⁹ *Pick* in: Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 10 Abs. 44.

schränken. Wie bei jedem anderen Schuldverhältnis auch resultieren aus dem Gemeinschaftsverhältnis insbesondere die Schutz- und Treuepflichten nach § 242 BGB.³⁰

Ausgehend davon ist es denkbar, das Wohnungseigentum für den Fall der Zwangsvollstreckung beziehungsweise von Verwertungsmaßnahmen im Rahmen des eröffneten Insolvenzverfahrens für den davon betroffenen Teilhaber der Wohnungseigentümergeinschaft sozialverträglich auszugestalten. Nach dem Vorbild des § 721 ZPO kann etwa folgende Regelung in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen und in das Grundbuch eingetragen werden:

Räumungsfrist. ¹Wird das Wohnungseigentum eines Teilhabers an der Wohnungseigentümergeinschaft der Zwangsvollstreckung unterworfen oder wird gegen den Teilhaber das Insolvenzverfahren eröffnet, infolgedessen über das Wohnungseigentum verfügt wird, so hat der Verwalter oder die Wohnungseigentümergeinschaft dem Teilhaber auf Antrag eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist zu gewähren. ²Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. ³Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen. ⁴Die Jahresfrist rechnet vom Tag der Zustellung einer mit der Vollstreckungsklausel versehenen Ausfertigung des Urteils beziehungsweise der Mitteilung über die Einleitung von Verwertungsmaßnahmen an.

Innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft ist eine solche Regelung gerechtfertigt, weil im Gemeinschaftsverhältnis die Schutz- und Treuepflichten nach § 242 BGB bestehen. Diese Pflichten erstrecken sich nicht nur auf die Begründung des Gemeinschaftsverhältnisses, den Eintritt in ein bestehendes Gemeinschaftsverhältnis und die Zugehörigkeit zur Gemeinschaft, sondern auch auf den Austritt aus der Gemeinschaft, sei er nun freiwillig oder erzwungen. Die Regelung betrifft zudem das Verhältnis der Sondereigentümer zueinander, weil der durch Zwangsvollstreckungs- beziehungsweise Verwertungsmaßnahmen bewirkte Eingriff in den Lebenskreis des Schuldners zugleich auch ein Eingriff in das Gemeinschaftsverhältnis ist, wenn auch in geringerem Maß. Das sachenrechtliche Grundverhältnis in Bezug auf die Mitgliedschaftsrechte wird nicht beeinträchtigt, weil der betroffene Teilhaber seine Stellung als Wohnungseigentümer durchaus verliert. Er darf lediglich das Wohnungseigentum während einer gewissen Übergangsfrist noch zu Wohnzwecken nutzen.

4 Zusammenfassung

Der Schuldner genießt im Verbraucherinsolvenzverfahren nicht den Schutz der Räumungsfrist nach § 721 ZPO, obwohl er in dieser Situation eigentlich besonders schutzbedürftig ist. Bei Gegenständen, die mit Pfandrechten oder anderen Absonderungsrechten belastet sind, steht das Verwertungsrecht nämlich in erster Linie den Gläubigern zu. Der Treuhänder kann erst dann handeln, wenn den Gläubigern vom Insolvenzgericht eine Frist gesetzt wurde, die fruchtlos abgelaufen ist. Während die Gläubiger allein zur abgesonderten Befriedigung nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung berechtigt sind, darf der Treuhänder auch freihändig verwerten. Das Verwertungsrecht des Treuhänders bezieht sich nicht nur auf bewegliche Sachen, sondern auch auf unbewegliche, insbesondere auf Wohnungseigentum. Räumungsschutz nach § 765a ZPO ist in der Regel nicht möglich. Stattdessen eröffnet § 10 Abs. 2 WEG im Fall des Wohnungseigentums aber die Möglichkeit für die Wohnungseigentümergeinschaft, sich für den Fall der Räumung selbst zu schützen.

³⁰Kreuzer in: Bub et al., WEG, § 10 Abs. 6; Pick in: Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 10 Abs. 27.

Literatur

- Alff, Erhard:** Anmerkung zu LG Hamburg, Beschluss vom 1. Oktober 1999 – 321 T 85/99. Rpfleger, 2000, S. 37—38.
- Braun, Eberhard:** Insolvenzordnung (InsO). Kommentar. 2. Auflage. München, 2004.
- Bub, Wolf-Rüdiger et al.:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz). Band 1, Einleitung zum WEG; §§ 1—25 WEG, Berlin, 1997.
- Bärmann, Johannes/Pick, Eckhart/Merle, Werner:** Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar. 8. Auflage. München, 2000.
- Bärmann, Johannes/Seuß, Hanns:** Praxis des Wohnungseigentums. Systematisches Erläuterungswerk mit Formularen und Mustern. 4. Auflage. München, 1997.
- Eickmann, Dieter et al.:** Heidelberger Kommentar zur Insolvenzordnung. 3. Auflage. Heidelberg, 2003.
- Gundlach, Ulf:** Anmerkung zu AG Leipzig, Beschluss vom 26. Januar 2000 – 93 IK 26/99. DZWIR, 2000, 217—218.
- Hintzen, Udo:** Veräußerung des Grundbesitzes im vereinfachten Insolvenzverfahren. Zugleich Anmerkung zu LG Hamburg, Beschluss vom 1. Oktober 1999 – 321 T 85/99 (ZInsO 1999, S. 659). ZInsO, 1999, S. 702—704.
- Hintzen, Udo:** Grundstücksverwertung durch den Treuhänder in der Verbraucherinsolvenz. Zugleich Stellungnahme zu Tetzlaff, ZInsO 2004, S. 521 ff. ZInsO, 2004, S. 713—721.
- Kirchhof, Hans-Peter/Lwowski, Hans-Jürgen/Stürner, Rolf:** Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung. Band 3, §§ 270—335. Internationales Insolvenzrecht, Insolvenzsteuerrecht, Sachverzeichnis für die Bände 1—3, München, 2003.
- Kübler, Bruno/Prütting, Hanns:** InsO. Kommentar zur Insolvenzordnung. Band II, Köln, 2005.
- Musielak, Hans-Joachim:** Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz. 4. Auflage. München, 2005.
- Smid, Stefan:** Einige Fragen des InsOÄndG und der weiteren Reparatur der InsO. DZWIR, 2002, S. 221—232.
- Uhlenbruck, Wilhelm:** Insolvenzordnung. Kommentar. 12. Auflage. München, 2003.
- Vallender, Heinz:** Die bevorstehenden Änderungen des Verbraucherinsolvenz- und Restschuldbefreiungsverfahrens auf Grund des InsOÄndG 2001 und ihre Auswirkungen auf die Praxis. NZI, 2001, S. 561—568.
- Vallender, Heinz:** Wohnungseigentum in der Insolvenz. NZI, 2004, S. 401—407.
- Wimmer, Klaus:** Frankfurter Kommentar zur Insolvenzordnung. 3. Auflage. Neuwied, 2002.
- Zöller, Richard:** Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und den Einführungsgeetzen, mit Internationalem Zivilprozessrecht, EG-Verordnungen, Kostenanmerkungen. 24. Auflage. Köln, 2004.

Rechtsprechung

- OLG Hamm:** Beschluss vom 13. März 1956 – 15 W 589/55. NJW, 1956, S. 1681—1683.
- OLG Köln:** Beschluss vom 2. Dezember 1957 – 2 W 246/57. NJW, 1958, S. 598—599.
- BGH:** Urteil vom 13. Juli 1965 – V ZR 269/62. BGHZ, 44 [1966], S. 138—145.
- BayObLG:** Beschluss vom 14. Dezember 1978 – 2 Z 14/78. Rpfleger, 1979, S. 108—109.
- BayObLG:** Beschluss vom 27. Februar 1981 – 2 Z 10/81. Rpfleger, 1981, S. 299.
- LG Hamburg:** Beschluss vom 1. Oktober 1999 – 321 T 85/99. Rpfleger, 2000, S. 37.
- AG Leipzig:** Beschluss vom 26. Januar 2000 – 93 IK 26/99. DZWIR, 2000, S. 216—217.
- LG Kiel:** Beschluss vom 15. September 2004 – 24 T 14/04. Rpfleger, 2004, S. 730—732.