

Amtsgericht Bochum

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG; 49 InsO; 16 Abs. 2 WEG

- 1. Bei Hausgeldforderungen, die vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens fällig wurden, handelt es sich um privilegierte Forderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.**
- 2. Geht das in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verbrieftte Vorrecht auf Befriedigung aus dem Grundstück infolge einer freihändigen Veräußerung des Insolvenzverwalters unter, setzt sich das ursprünglich bestehende Absonderungsrecht aus § 49 InsO i.V.m. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG im Wege der dinglichen Surrogation an dem Veräußerungserlös fort und ist durch den Beklagten hieraus abzugelten.**
- 3. Denn in den praktisch häufigen Fällen der freihändigen Veräußerung würde die neu gestaltete und gesetzlich gewollte Stärkung bzw. Privilegierung der Hausgeldforderungen in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ansonsten praktisch leer laufen.**

AG Bochum, Urteil vom 22.04.2016; Az.: 94 C 12/16

Das Amtsgericht Bochum hat auf die mündliche Verhandlung vom 13.04.2016 durch den Richter am Amtsgericht Dr. Bosse für Recht erkannt:

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 966,99 EUR sowie vorgerichtliche Kosten in Höhe von 147,56 EUR jeweils nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 966,99 EUR seit dem 04.07.2015 und aus 147,56 EUR seit dem 26.02.2016 zu zahlen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin — eine Wohnungseigentümergeinschaft — begehrt von dem Beklagten die Zahlung von Hausgeldern.

Bei dem Beklagten handelt es sich um den Nachlassinsolvenzverwalter über den Nachlass des Wohnungseigentümers M der am 03.02.2014 verstarb und Sondereigentümer der Wohnung Nr. 35 war. Das Insolvenzverfahren wurde durch Beschluss des AG Bochum vom 18.07.2014 eröffnet.

In der Versammlung vom 25.02.2014 beschloss die Gemeinschaft unter TOP 11 den Wirtschaftsplan für das Jahr 2014. Hiernach hatte der verstorbene Miteigentümer M ein monatliches Hausgeld in Höhe von 196,00 zu zahlen.

Streitgegenständlich sind die nicht beglichenen Hausgelder für die Monate März bis einschließlich Juli 2014. Unstreitig war das Hausgeld für den Monat Juli 2014 noch vor der Insolvenzeröffnung am 18.07.2014 fällig.

Abzüglich eines Guthabens des verstorbenen Miteigentümers in Höhe von 28,01 EUR und zuzüglich unstreitiger Bankrücklastkosten in Höhe von 15,00 EUR (für drei missglückte Lastschriften) begehrt die Klägerin einen der Höhe nach unstreitigen Betrag von 966,99 EUR.

Nach Genehmigung in der Gläubigerversammlung veräußerte der Beklagte das Sondereigentum des verstorbenen Miteigentümers M freihändig zum Preis von 27.000,00 EUR an die Eheleute E, die am 13.03.2015 in das Grundbuch eingetragen wurden. Nach Abzug von Ablösebeiträgen und Kosten verblieb ein Verwertungserlös von jedenfalls mindestens 10.341,53 EUR, von dem bislang an andere Gläubiger noch keine Auskehrung erfolgte.

Vorgerichtlich wurde die hier streitgegenständliche Forderung mit Schreiben vom 04.08.2014 gegenüber dem Beklagten unter Fristsetzung bis zum 30.08.2014 geltend gemacht. Im weiteren Anschluss folgten Aufforderungsschreiben der jetzigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin. Es erfolgte auch eine Anmeldung der Forderung zum Insolvenzverfahren.

Die Forderung der Klägerin - einschließlich der vorgerichtlichen Kosten - wurde in einem Prüfungstermin anerkannt und in der Tabelle nach § 175 InsO unter lfd. Nr. "§ 38 - 3" aufgenommen. Ein bevorrechtiger Rang wurde nicht vorgenommen. Auf den Auszug der Tabelle wie Bl. 46 d.A. wird Bezug genommen.

Im Laufe des Prozesses hat die Klägerin unter dem 31.03.2016 bei dem Beklagten zudem den Antrag gestellt, die hiesige Forderung von 966,99 EUR als bevorrechtigtes Absonderungsrecht in die Tabelle einzutragen.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass sie infolge der freihändigen Veräußerung durch den Beklagten eine vorrangige Befriedigung in Gestalt eines Absonderungsrechts gem. § 49 InsO (analog) aus dem Veräußerungserlös verlangen kann.

Die Klage ist dem Beklagten am 25.02.2016 zugestellt worden.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 966,99 EUR sowie vorgerichtliche Kosten in Höhe von 147,56 EUR jeweils nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 966,99 EUR seit dem 04.07.2015 und aus 147,56 EUR seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

hilfsweise "den bisher vorgenommenen Tabelleneintrag in der Insolvenztabelle zu Gunsten der Klägerin betreffend die von der Klägerin angemeldete Forderung in Höhe von 966,99 EUR als bevorrechtigtes Absonderungsrecht in die Tabelle einzutragen":

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, ein Absonderungsrecht bestehe nicht. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG begründe kein dingliches Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft.

Wegen der Erörterungen und Hinweise im Termin vom 13.04.2016 wird auf das Sitzungsprotokoll wie Bl. 62 d.A. Bezug genommen.

Schließlich wird wegen der weitergehenden Einzelheiten zum wechselseitigen Parteivortrag auf die Schriftsätze der Klägerin vom 29.01.2016 (Bl. 1-7 d.A.) und vom 31.03.2016 (Bl. 51-53 d.A.) sowie auf den Schriftsatz des Beklagten vom 07.03.2016 (Bl. 37-41 d.A.) nebst ihrer jeweiligen Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin kann von dem Beklagten die Zahlung von 966,99 EUR verlangen, denn die Klägerin ist gem. § 49 InsO i.V.m. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG analog an dem Veräußerungserlös der freihändigen Veräußerung des Sondereigentums des verstorbenen Miteigentümers M zu beteiligen.

1. Bei den streitgegenständlichen Hausgeldforderungen der Monate März bis einschl. Juli 2014, die wie hier vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 18.07.2014 fällig wurden, handelt es sich um privilegierte Forderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.

Dieses in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verbrieftes Vorrecht auf Befriedigung aus dem Grundstück ist infolge der freihändigen Veräußerung durch den Beklagten untergegangen. Insbesondere müssten die Erwerber nicht die Zwangsvollstreckung dulden, weil nach höchstrichterlicher Rechtsprechung des BGH das Vorrecht des §

10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG kein dingliches Recht begründet (BGH, Urt. vom 13.09.2013 V ZR 209/12).

Das Gericht ist aus Gründen der Entscheidung des LG Landau (Urteil vom 17.08.2012, 3 S 11/12) die das Gericht für nachvollziehbar und überzeugend hält, der Auffassung, dass sich in dieser Konstellation der freihändigen Veräußerung das ursprünglich bestehende Absonderungsrecht aus § 49 InsO i.V.m. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG im Wege der dinglichen Surrogation an dem Veräußerungserlös fortsetzt und durch den Beklagten hieraus abzugelten ist. Denn in den praktisch häufigen Fällen der freihändigen Veräußerung würde die neu gestaltete und gesetzlich gewollte Stärkung bzw. Privilegierung der Hausgeldforderungen in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ansonsten praktisch leer laufen.

Anzumerken ist, dass der BGH diese Rechtsfrage bislang noch nicht entschieden hat. Auch die Entscheidung des BGH vom 13.09.2013 — V ZR 209/12—, bei der es um die Überprüfung der vorgenannten Entscheidung des LG Landau ging, hat diese Frage unter der Rn. 26 ausdrücklich offen gelassen. Soweit zu dieser Thematik dort auf eine Entscheidung des BGH vom 18.02.2010 (IX ZR 101/09) verwiesen wird, ist festzustellen, dass auch in jener Entscheidung die Frage offen gelassen wurde.

2. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG liegen vor. Insbesondere fallen die hier relevanten Hausgelder in die Zweijahresgrenze des § 10 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 ZVG. Zudem ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die 5%-Grenze des § 10 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 ZVG überschritten wäre.

3. Der Höhe nach ist der Anspruch unstreitig.

4. Die Klägerin dringt auch mit dem Hauptantrag auf Zahlung durch und ist nicht etwa auf den gestellten Hilfsantrag, der im Wege der Auslegung als ein Feststellungsantrag auszulegen wäre, zu verweisen. Eine Beteiligung am Veräußerungserlös löst einen unmittelbaren Zahlungsanspruch aus. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der Erlös in der hier benötigten Höhe nicht ausreicht oder infolge Auskehrung an andere Gläubiger nicht mehr vorhanden ist.

II.

1. Die zugesprochenen vorgerichtlichen Anwaltskosten und die Verzugszinsen sind aus dem Gesichtspunkt des Verzuges gem. den §§ 280, 286, 288, 291 BGB begründet. Einwendungen hiergegen der Höhe nach sind weder ersichtlich noch vorgetragen.

2. Auch insoweit besteht ein Zahlungsanspruch; die Klägerin ist auch hinsichtlich dieser Nebenkosten nicht auf ihren schon bestehenden Tabellenrang zu verweisen. Denn das Vorrecht bezieht sich - wie sich aus der Formulierung in § 10 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 ZVG ("Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen [...] ") ergibt-, nicht nur auf die Hausgelder, sondern auch auf diesbezüglichen Nebenleistungen. Hierunter fallen Verzugszinsen sowie auf Verzug begründete Kosten (vgl. Böttcher, ZVG, 6. A., § 10 Rn. 15).

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 709 S. 2 ZPO.

IV.

Der Streitwert wird auf 966,99 EUR festgesetzt.