

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

WEG

Insolvenz eines Eigentümers in der WEG: Forderungsanmeldung, Verwertung und die Folgen für die GdWE

Insolvenz eines Eigentümers: Forderungsanmeldung, Vorrang nach § 10 ZVG, Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter und Fristen für die GdWE.

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
14. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Eröffnungsbeschluss und seine Wirkungen für die WEG

02 Forderungsanmeldung beim Insolvenzverwalter — § 174 InsO, Tabelle

03 Vorrang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG und der Vorzug der GdWE

04 Laufendes Hausgeld nach Eröffnung — Masseverbindlichkeit nach § 55 InsO

05 Verwertung der Wohnung: Freihändiger Verkauf, Zwangsversteigerung, Restschuldbefreiung

06 Take-aways

Der Briefkopf des Amtsgerichts liegt auf Ihrem Schreibtisch. „Eröffnungsbeschluss" steht in der Betreffzeile, darunter ein Aktenzeichen, der Name eines Insolvenzverwalters und die nüchterne Feststellung, dass über das Vermögen eines Eigentümers Ihrer Wohnungseigentumsanlage das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Ein Blick in die Personenkonten bestätigt, was Sie längst geahnt haben: Der Eigentümer ist seit acht Monaten mit dem Hausgeld im Rückstand, die Sollstellung weist einen Saldo von über 4.800 Euro aus, hinzu kommen Mahnkosten, Anwaltskosten aus einem laufenden Mahnverfahren und ein noch nicht rechtskräftiger Vollstreckungsbescheid.

Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beginnt jetzt ein eigenes Verfahren mit eigenen Fristen, eigenen Vordrucken und eigenen Rangordnungen. Wer als Verwalter die ersten zwei Wochen nach Zugang des Eröffnungsbeschlusses verstreichen lässt, riskiert nicht nur, dass Forderungen aus der Tabelle fallen, sondern haftet im Innenverhältnis gegenüber der GdWE für den Schaden. Dieser Beitrag führt Sie strukturiert durch die fünf entscheidenden Stationen: Eröffnungsbeschluss, Tabellenanmeldung nach § 174 InsO, Vorrang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, laufendes Hausgeld als Masseverbindlichkeit nach § 55 InsO und die Verwertung der Wohnung.

Eröffnungsbeschluss und seine Wirkungen für die WEG

Das Insolvenzverfahren wird auf Antrag des Schuldners oder eines Gläubigers durch das Insolvenzgericht eröffnet. Der Eröffnungsbeschluss nach § 27 InsO bestellt den Insolvenzverwalter, nennt den Zeitpunkt der Eröffnung minutengenau und löst eine Reihe von Wirkungen aus, die für die GdWE unmittelbar relevant sind. Mit der Eröffnung verliert der Schuldner die Verfügungsbefugnis über sein Vermögen; an seine Stelle tritt der Insolvenzverwalter, der von nun an Sachwalter der Insolvenzmasse ist.

Für die GdWE bedeutet das zunächst: Sämtliche Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, die einzelne Gläubiger gegen den Schuldner betreiben, werden durch § 87 InsO und § 89 InsO blockiert. Ein bereits laufendes Hausgeld-Klageverfahren wird nach § 240 ZPO unterbrochen, eine angeordnete Sachpfändung durch den Gerichtsvollzieher ist gegenstandslos, ein bereits eingetragener Pfändungs- und Überweisungsbeschluss verliert nach Eröffnung seine Wirkung. Die GdWE kann ab Eröffnung keine Einzelvollstreckung mehr betreiben, sondern muss ihre Forderungen im Insolvenzverfahren geltend machen.

Praktisch heißt das: Der Insolvenzverwalter tritt im Rechtsverhältnis zur GdWE neben den Eigentümer. Er ist neben dem Schuldner zu Eigentümerversammlungen zu laden, und er übt das Stimmrecht aus. Anders als beim Zwangsverwalter, bei dem das Stimmrecht nach Beschlussgegenstand aufgeteilt wird, ist eine solche Trennung beim Insolvenzverwalter kaum praktikabel, weil der Verwalter Sachwalter des gesamten Schuldnervermögens ist und der Verkauf der Wohnung eine realistische Verwertungsoption darstellt.

Der Insolvenzverwalter erhält daher die Wirtschaftspläne, die Jahresabrechnungen, den Vermögensbericht und die Niederschriften zu allen Versammlungen, die in den Verfahrenszeitraum fallen.

Wichtig für Ihre Akte: Lesen Sie den Eröffnungsbeschluss genau. Notieren Sie das Datum der Eröffnung minutengenau (für die Abgrenzung Insolvenzforderung versus Masseverbindlichkeit), die Anschrift und Telefonnummer des Insolvenzverwalters, das Aktenzeichen des Insolvenzgerichts und die im Beschluss genannte Frist zur Anmeldung der Forderungen zur Tabelle. Diese Frist ist Ihre zentrale Bearbeitungsfrist für die kommenden Tage.

Forderungsanmeldung beim Insolvenzverwalter — § 174 InsO, Tabelle

Forderungen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind, sind einfache Insolvenzforderungen. Sie werden nicht direkt durchgesetzt, sondern müssen nach § 174 InsO beim Insolvenzverwalter zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Die Anmeldung ist schriftlich zu erstellen und enthält die Bezeichnung des Gläubigers, den Grund und den Betrag der Forderung sowie eine Aufstellung, aus der sich der Forderungsgrund ergibt. Belege sind in Kopie beizufügen, das Original verbleibt in der Akte der GdWE.

Für die Hausgeldforderung umfasst die Anmeldung typischerweise drei Bestandteile:

1. Die rückständigen Hausgelder bis zum Eröffnungsdatum, einzeln aufgeschlüsselt nach Monat, Sollbetrag und Verzugszinsen. Grundlage ist der jeweils gültige Wirtschaftsplan-Beschluss nach § 28 Abs. 1 WEG.
2. Die rückständigen Nachschüsse aus beschlossenen Jahresabrechnungen, ebenfalls einzeln mit Beschlussdatum, Fälligkeitstag und offenem Betrag.
3. Die Nebenforderungen: Mahnkosten, vorgerichtliche Anwaltskosten, Gerichtskosten aus laufenden Mahn- oder Klageverfahren, soweit sie vor Eröffnung entstanden sind.

Anlagen sind: ein Auszug aus dem Personenkonto des Schuldners, die Beschlussprotokolle zu den maßgeblichen Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen, der Vollstreckungsbescheid (falls vorhanden) und eine Forderungsaufstellung mit Zinsberechnung bis zum Eröffnungstag.

Reichen Sie die Anmeldung innerhalb der im Eröffnungsbeschluss genannten Anmeldefrist beim Insolvenzverwalter ein. Wer die Frist versäumt, kann zwar nachträglich anmelden, muss aber nach § 177 InsO eine Gebühr tragen, und die nachträglich angemeldete Forderung wird im Prüfungstermin gesondert behandelt. Wichtiger noch: Wer überhaupt nicht anmeldet, erhält keine Quote und verliert mit Erteilung der Restschuldbefreiung

nach § 286 InsO seinen Anspruch endgültig. Versäumt der Verwalter die Anmeldung, haftet er nach den allgemeinen Grundsätzen für den entstandenen Schaden gegenüber der GdWE.

Im Prüfungstermin prüft der Insolvenzverwalter die angemeldeten Forderungen und stellt fest, ob er sie zur Tabelle anerkennt oder bestreitet. Wird die Hausgeldforderung anerkannt, wirkt das wie ein rechtskräftiges Urteil; eine eigene Titulierung ist dann nicht mehr erforderlich. Bestreitet der Verwalter (oder ein anderer Gläubiger) die Forderung, müssen Sie die Feststellung der Forderung zur Tabelle klagen, andernfalls bleibt sie unfeststehend und nimmt nicht an einer eventuellen Quotenverteilung teil. Weitere Hinweise zum Vorgehen bei säumigen Eigentümern finden Sie im Beitrag zu Hausgeldschulden und säumigem Eigentümer.

Vorrang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG und der Vorzug der GdWE

Eine reine Tabellenforderung erhält am Verfahrensende eine Quote, die sich nach dem Anteil an den Gesamtforderungen bemisst. In der Praxis liegt diese Quote bei Verbraucherinsolvenzen häufig im einstelligen Prozentbereich oder sogar bei null. Für die GdWE wäre das eine ungünstige Ausgangslage, wenn nicht der Gesetzgeber 2007 eine entscheidende Verbesserung in das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) eingefügt hätte.

§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG räumt der GdWE für rückständige Hausgelder eine bevorrechtigte Befriedigung in Rangklasse 2 ein. Konkret werden Forderungen der GdWE vor den durch Grundschulden oder Hypotheken gesicherten Forderungen befriedigt, allerdings begrenzt. Das Vorrecht erfasst die Hausgelder aus dem Jahr der Beschlagnahme und den zwei vorangegangenen Kalenderjahren, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 Prozent des festgesetzten Verkehrswertes der Wohnung. Forderungen aus älteren Jahren oder Beträge über der 5-Prozent-Grenze rutschen in Rangklasse 5 und sind dort praktisch nicht mehr werthaltig, weil sie im geringsten Gebot nicht berücksichtigt werden.

Ein Rechenbeispiel: Hat die Wohnung einen Verkehrswert von 220.000 Euro, beträgt der Vorrechtsbetrag maximal 11.000 Euro. Innerhalb dieses Deckels werden Hausgelder, Sonderumlagen und Nachschüsse aus dem Beschlagnahmejahr und den zwei Vorjahren bevorrechtigt befriedigt. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen (etwa V ZR 254/17 und V ZB 124/13) klargestellt, dass das Vorrecht nur greift, wenn die GdWE selbst die Versteigerung beantragt hat, einem laufenden Verfahren beigetreten ist oder die Forderung zum geringsten Gebot angemeldet hat. Die schlichte Tabellenanmeldung beim Insolvenzverwalter genügt nicht. Sobald der Insolvenzverwalter die Verwertung der Wohnung im Wege der Zwangsversteigerung ankündigt, müssen Sie tätig werden und das Vorrecht aktiv geltend machen.

Diese Konstellation macht die saubere Buchführung in den drei zurückliegenden Jahren so wertvoll: Wer die rückständigen Hausgelder lückenlos dokumentiert und die jeweiligen Wirtschaftsplan-Beschlüsse und Jahresabrechnungen vorhalten kann, schöpft den Vorrechtsdeckel vollständig aus. Wer dagegen die Personenkonten nur lückenhaft pflegt, lässt einen Teil des gesetzlich eingeräumten Vorrangs ungenutzt. Lesen Sie zu den buchhalterischen Grundlagen den Beitrag Beitreibungspflicht des Verwalters.

Laufendes Hausgeld nach Eröffnung — Masseverbindlichkeit nach § 55 InsO

Während die Altforderungen den Weg über die Tabelle nehmen, gilt für die ab dem Eröffnungstag entstehenden Hausgelder eine grundsätzlich andere Regel. Das laufende Hausgeld nach Eröffnung ist Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO und vom Insolvenzverwalter aus der Insolvenzmasse zu zahlen. Damit hat die GdWE einen unmittelbaren Anspruch gegen den Insolvenzverwalter und keine bloße Aussicht auf eine Quote.

In der Praxis sieht das so aus: Sobald Sie den Eröffnungsbeschluss erhalten haben, schreiben Sie den Insolvenzverwalter an, übermitteln ihm den geltenden Wirtschaftsplan-Beschluss, die monatlichen Sollstellungen mit Fälligkeitsdatum (in der Regel der erste oder dritte Werktag des Monats nach § 28 Abs. 3 WEG) und die Bankverbindung der GdWE. Der Insolvenzverwalter zahlt von nun an monatlich das Hausgeld. Gerät er mit Zahlungen in Verzug, mahnen Sie genauso, wie Sie es bei jedem anderen Schuldner tun würden, und können die Masseverbindlichkeit notfalls einklagen — § 87 InsO und § 89 InsO stehen dem nicht entgegen, weil sie nur Insolvenzforderungen erfassen.

Vorsicht ist bei zwei Konstellationen geboten. Erstens: Ein Beschluss, der einen Eigentümer bei Zahlungsrückstand zur sofortigen Zahlung des gesamten Jahreshausgeldes verpflichtet, ändert nichts an der Abgrenzung zwischen Insolvenzforderung und Masseverbindlichkeit. Maßgeblich ist allein, ob die einzelne Monatsrate vor oder nach Eröffnung fällig wurde. Eine pauschale Fälligstellung kann das nicht überspringen. Zweitens: Sonderumlagen, die vor Eröffnung beschlossen wurden, aber erst nach Eröffnung fällig werden, sind nach überwiegender Auffassung Masseverbindlichkeiten, sofern der Beschluss eine Fälligkeit nach dem Eröffnungstag bestimmt. Bei Streit über die Einordnung lohnt sich eine frühzeitige Klärung mit dem Insolvenzverwalter, notfalls über eine Feststellungsklage.

Beachten Sie zudem: Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, alle Masseverbindlichkeiten zu bedienen, kann der Insolvenzverwalter Masseunzulänglichkeit nach § 208 InsO anzeigen. In diesem Fall werden die nach Anzeige entstehenden Masseverbindlichkeiten bevorrechtigt bedient (Neumasseverbindlichkeiten), die zwischen Eröffnung und Anzeige entstan-

denen Hausgelder erhalten dagegen nur noch eine eingeschränkte Quote. Wer also einen längeren Verfahrensverlauf erlebt, sollte die laufenden Hausgelder zeitnah einfordern und Rückstände früh mahnen, statt auf Sammelzahlungen am Verfahrensende zu hoffen.

Verwertung der Wohnung: Freihändiger Verkauf, Zwangsversteigerung, Restschuldbefreiung

Der Insolvenzverwalter hat nach Verfahrensbeginn die Aufgabe, die Wohnung zu verwerten. Drei Wege sind praxisrelevant.

Freihändiger Verkauf. In den meisten Verbraucherinsolvenzen versucht der Insolvenzverwalter zunächst, die Wohnung freihändig zu veräußern, weil sich so regelmäßig ein höherer Erlös erzielen lässt als in einer Zwangsversteigerung. Für die GdWE ist diese Variante komfortabel: Der Insolvenzverwalter wird die rückständigen Hausgelder aus dem Kaufpreis ablösen, weil ohne Ablösung kein Erwerber das Risiko einer Versteigerung mit eingetragener Zwangssicherungshypothek übernähme. Achten Sie darauf, dass im notariellen Kaufvertrag eine Direktzahlungsklausel zugunsten der GdWE aufgenommen wird und dass der Insolvenzverwalter Ihnen den Veräußerungsentwurf vorab zur Stellungnahme übersendet. Sobald der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, schuldet er ab seinem Eintragungsdatum das laufende Hausgeld; die Altforderungen verbleiben gegenüber dem Schuldner.

Zwangsversteigerung. Ist ein freihändiger Verkauf nicht möglich, etwa weil die Grundschulden den Verkehrswert deutlich übersteigen oder die finanzierende Bank einer Lastenfreistellung nicht zustimmt, verwertet der Insolvenzverwalter über § 165 InsO im Wege der Zwangsversteigerung nach § 49 ZVG. Spätestens jetzt müssen Sie das Vorrecht der GdWE aktiv anmelden, indem Sie dem Versteigerungsverfahren beitreten und die titulierten und laufenden Hausgelder zum geringsten Gebot anmelden. Andernfalls wandert der Erlös an die nachrangigen Grundpfandgläubiger und die GdWE geht leer aus — selbst dann, wenn die Forderung im Insolvenzverfahren zur Tabelle festgestellt ist. Mehr zu Mahnbescheid, Klage und Versteigerung lesen Sie im Beitrag Hausgeldforderung beitreiben.

Restschuldbefreiung. Bei natürlichen Personen schließt sich nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens die Wohlverhaltensphase an, die nach geltendem Recht drei Jahre dauert. Nach Ablauf erteilt das Insolvenzgericht auf Antrag die Restschuldbefreiung nach § 286 InsO. Damit erlöschen alle nicht in voller Höhe befriedigten Insolvenzforderungen rechtsverbindlich; die GdWE kann den Schuldner persönlich nicht mehr in Anspruch nehmen. Forderungen, die nach Eröffnung als Masseverbindlichkeiten begründet wurden und am Verfahrensende noch offen sind, bleiben vom Erlöschen ausgenommen, sofern keine weitere Insolvenzfreigabe erfolgt.

Eine besondere Konstellation ergibt sich, wenn der Insolvenzverwalter die Wohnung aus der Insolvenzmasse freigibt, etwa weil ein freihändiger Verkauf scheitert und eine Zwangsversteigerung unwirtschaftlich erscheint. In diesem Fall fallen Wohnung und die mit ihr verbundenen Pflichten an den Schuldner zurück. Die GdWE kann ab Freigabe wieder selbst gegen den Eigentümer vorgehen, klagen, vollstrecken und ein eigenes Versteigerungsverfahren betreiben. Achten Sie auf das genaue Freigabedatum und dokumentieren Sie es in der Verwaltungsakte. Vergleichbare Fragen zur Stimmrechtsausübung und Forderungsteilung tauchen auch beim Erbfall auf — Hinweise dazu im Beitrag Erbfall in der WEG.

Take-aways

- Eröffnungsbeschluss nach § 27 InsO sofort prüfen, Datum, Aktenzeichen und Insolvenzverwalter notieren, Anmeldefrist im Kalender markieren.
- Altforderungen (vor Eröffnung) nach § 174 InsO mit vollständiger Aufstellung, Belegen und Zinsberechnung beim Insolvenzverwalter zur Tabelle anmelden.
- Vorrang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (5 Prozent des Verkehrswertes, drei Jahre rückwirkend) nur durch eigenen Versteigerungsantrag, Beitritt oder Anmeldung zum geringsten Gebot wahren — BGH-Rechtsprechung beachten.
- Laufendes Hausgeld nach Eröffnung als Masseverbindlichkeit nach § 55 InsO direkt beim Insolvenzverwalter geltend machen, monatlich überwachen und bei Verzug mahnen.
- Bei freihändigem Verkauf Direktzahlungsklausel im Notarvertrag verlangen, bei Zwangsversteigerung dem Verfahren beitreten.
- Mit Restschuldbefreiung nach § 286 InsO erlöschen Tabellenforderungen; Forderungen gegen den Eigentümer ab Eröffnung gegenüber dem Schuldner sind dann verloren.
- Versäumte Anmeldung oder verpasster Vorrang lösen Verwalterhaftung gegenüber der GdWE aus.

Fragen zur Insolvenz eines Eigentümers in der WEG? Erreichbar unter info@immogenio.de.