

Ulrich Keller

**Grundstücksverwertung
In der
Insolvenz**

Ulrich Keller

Professor an der
Hochschule für Wirtschaft
und Recht Berlin

Grundstücksverwertung in der Insolvenz

Institut für Insolvenzrecht e. V., Hannover
17. März 2011
Hannover

Vortragsübersicht

Teil A Die Zugehörigkeit der Immobilie zur Insolvenzmasse

I. Das Grundstück als Teil der Insolvenzmasse

1. Die Insolvenzmasse nach § 35 InsO
2. Die Bedeutung des Grundbesitzes im Insolvenzverfahren
3. Beispielsfall

II. Die absolute Unwirksamkeit von Verfügungen des Schuldners nach Insolvenzeröffnung

1. Der Grundsatz der absoluten Unwirksamkeit als Folge der Verfügungsentziehung
2. Die Unwirksamkeit der Verfügung des Schuldners nach § 81 Abs. 1 Satz 1 InsO
3. Die Unwirksamkeit sonstigen Rechtserwerbs nach § 91 Abs. 1 InsO
4. Die Anwendung des § 878 BGB beim Rechtserwerb nach § 91 InsO
5. Die Wirksamkeit durch gutgläubigen Erwerb nach § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB

Teil B Die freihändige Verwertung durch den Insolvenzverwalter

I. Die Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters

1. Die Verfügungsbefugnis bei Regel- und Verbraucherinsolvenz
2. Das Zustimmungserfordernis des § 160 InsO
3. Die Ablösung der Absonderungsberechtigten

II. Praktische Hinweise

1. Vereinbarungen mit Absonderungsberechtigten
2. Zahlung einer Lästigkeitsprämie an nachrangige Grundpfandrechtsgläubiger
3. Die Zwangssicherungshypothek in der Insolvenz
4. Gewährleistungsansprüche des Erwerbers
5. Kostenbeitrag für die Insolvenzmasse und Umsatzsteuer
6. Die Gefahren des § 15a UstG

Teil C Die Immobilie in der Insolvenz der natürlichen Person

I. Die freihändige Verwertung durch den Insolvenzverwalter oder den Treuhänder

1. Die Verwertungsbefugnis des Insolvenzverwalters oder des Treuhänders
 - a) Die Verfügungsbefugnis des § 80 Abs. 1 InsO
 - b) Die eingeschränkte Verwertungsbefugnis des Treuhänders in der Verbraucherinsolvenz
2. Muß der Insolvenzverwalter bereits abgeschlossene Verträge noch erfüllen?
 - a) Das Wahlrecht auf Erfüllung nach § 103 InsO
 - b) Der Schutz der Vormerkung nach § 106 InsO
3. Das insolvenzrechtliche Zustimmungserfordernis nach § 160 Abs. 2 Nr. 1 InsO
4. Die Berücksichtigung von dinglich Berechtigten
 - a) Wer ist Absonderungsberechtigter nach § 49 InsO?
 - b) Die Berücksichtigung der öffentlichen Grundstückslasten
 - c) Der Abschluß von Verwertungsvereinbarungen
 - d) Die Zahlung einer „Lästigkeitsprämie“ an nachrangige Berechtigte
5. Die sogenannte „kalte Zwangsverwaltung“
6. Unterhalt des Schuldners, Betriebskosten und Nutzungsentschädigung

II. Die zwangsweise Verwertung von Grundbesitz

1. Das Verwertungsrecht des Insolvenzverwalters und der dinglich Berechtigten
2. Die Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30d ZVG
 - a) Die Einstellung im Eröffnungsverfahren nach § 30d Abs. 4 ZVG
 - b) Die Einstellung im eröffneten Insolvenzverfahren
 - c) Die Zinszahlungspflicht des Insolvenzverwalters nach § 30e ZVG
3. Die Konkurrenz von Forderungsversteigerung und Insolvenzversteigerung
 - a) Die Insolvenzversteigerung nach § 172 ZVG
 - b) Die Möglichkeiten des Insolvenzverwalters gegenüber dinglich Berechtigten
4. Die Zwangsverwaltung im Insolvenzverfahren
5. Exkurs: Zwangsvollstreckung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger und „Störpotential“ des Schuldners
 - a) Einstweilige Einstellung einer Zwangsversteigerung nach § 30a ZVG
 - b) Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung als sittenwidrige Härte im Sinne des § 765a ZPO

III. Freigabe oder Eigentumsaufgabe nicht verwertbaren Grundbesitzes

1. Die rechtlichen Grundlagen der Freigabe
2. Die wirtschaftlichen Überlegungen des Insolvenzverwalters
 - a) Die Freigabe auf Grund Überbelastung des Grundstücks
 - b) Die Freigabe auf Grund wirtschaftlicher Wertlosigkeit
3. Die Aufgabe des Eigentums durch den Schuldner

Teil D Zwangsversteigerung in der Insolvenz

I. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung

1. Zahlungsunfähigkeit des Schuldners
 - a) Vollstreckung durch Grundpfandrechtsgläubiger
 - b) Vollstreckung durch persönlichen Gläubiger
2. Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen
 - a) Allgemeine Voraussetzungen
 - b) Voraussetzungen der §§ 15 ff. ZVG

II. Anordnung der Zwangsversteigerung

1. Beschluß des Vollstreckungsgerichts
2. Wirkungen des Anordnungsbeschlusses
 - a) Beschlagnahme des Grundstücks mit Zubehör
 - b) Veräußerungsverbot
3. Beitritt weiterer Gläubiger

III. Möglichkeiten der Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens

1. Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers
2. Einstellung auf Antrag des Schuldners
3. Sittenwidrige Zwangsvollstreckung

IV. Rang der Gläubiger am Grundstück

1. Bedeutung der Rangfolge
2. Rangklassen des § 10 ZVG
3. Verhältnis zwischen dinglichem und persönlichem Gläubiger

V. Versteigerung des Grundstücks

1. Festsetzung des Verkehrswerts des Grundstücks
2. Feststellung des Geringsten Gebots
 - a) Bedeutung für die Bieter
 - b) Zusammensetzung des geringsten Gebots
 - c) Deckungsgrundsatz
3. Festsetzung des Versteigerungstermins
 - a) Inhalt der Bekanntmachung
 - b) Bekanntmachung
4. Abhaltung des Versteigerungstermins
 - a) Bekanntmachungsteil
 - b) Versteigerungsbedingungen
 - c) Bietzeit
 - d) Sicherheitsleistung des Bieters
5. Entscheidung über den Zuschlag
 - a) Erteilung an den Meistbietenden
 - b) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichen der Hälfte des Verkehrswerts des Grundstücks, 5/10-Grenze
 - c) Versagung des Zuschlags bei 7/10-Grenze
6. Wirkungen des Zuschlags
 - a) Eigentumserwerb des Erstehers
 - b) Erlöschen der Rechte am Grundstück
7. Rechte des Erstehers
 - a) Räumungsvollstreckung gegen den Schuldner
 - b) Sonderkündigungsrecht gegen Mieter

VI. Verteilung des Versteigerungserlöses

1. Verteilungstermin
2. Teilungsplan des Gerichts
3. Zahlung des Meistgebots durch den Ersteher
4. Befriedigung der Gläubiger

VII. Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters

1. Antrag des Insolvenzverwalters nach § 172 ZVG
 - a) Antragsbefugnis und erforderliche Nachweise
 - b) „Rang“ des betreibenden Insolvenzverwalters
2. Antrag eines dinglichen Berechtigten nach § 174 ZVG
 - a) Antragsberechtigung
 - b) Doppelausgebot des Grundstücks
3. Zuschlagsentscheidung
 - a) Zuschlag bei Doppelausgebot
 - b) Zuschlagsversagung nach §§ 85a, 74a ZVG

4. Antrag des Insolvenzverwalters nach § 174a ZVG
 - a) Hintergrund der Regelung
 - b) Rang des Kostenbeitrags, § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG
 - c) Antrag des Verwalters nach § 174a ZVG
 - d) Weiteres Doppelausgebot und Zuschlagsentscheidung
 - e) praktische Auswirkungen des § 174a ZVG

VIII. Einstellung des Zwangsverwaltungsverfahrens

1. Zwangsverwaltung im Insolvenzverfahren
2. Einstellung der Zwangsverwaltung, § 153b ZVG

Der Ablauf des Insolvenzeröffnungsverfahrens

Antrag auf Insolvenzeröffnung (§ 13 InsO)	
durch Schuldner (§§ 13, 15 InsO)	durch Gläubiger (§ 14 InsO)
<ul style="list-style-type: none"> - Der Schuldner ist stets antragsberechtigt. - Antragspflicht bei juristischen Personen oder wenn keine natürliche Person unbeschränkt haftet. - Schuldner muß grundsätzlich nicht glaubhaft machen oder beweisen, daß er zahlungsunfähig oder gegebenenfalls überschuldet ist (Ausnahme § 15 Abs. 2 Satz 1 InsO). - Schuldner kann auch schon bei drohender Zahlungsunfähigkeit Antrag stellen (§ 18 Abs. 1 InsO). 	<ul style="list-style-type: none"> - Gläubiger muß glaubhaft machen, daß <ul style="list-style-type: none"> - er eine Forderung gegen den Schuldner hat, - und der Schuldner zahlungsunfähig oder gegebenenfalls überschuldet ist.

Insolvenzgericht prüft von Amts wegen (§ 5 Abs. 1 InsO), ob	
Insolvenzgrund vorliegt (§ 16 InsO)	Masse vorhanden ist (§ 26 InsO)
<ul style="list-style-type: none"> - Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), oder - Überschuldung (§ 19 InsO), wenn Schuldner eine juristische Person ist oder keine natürliche Person unbeschränkt haftet, oder - drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) bei Eigenantrag des Schuldners. 	<p>Die Kosten des Verfahrens nach § 54 InsO müssen gedeckt sein, mithin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerichtskosten (Gebühren und Auslagen), - Vergütung des vorläufigen Insolvenzverwalters, des Verwalters, der Mitglieder des Gläubigerausschusses.

Abschluß des Eröffnungsverfahrens durch

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Rücknahme des Antrags</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - durch Schuldner bei Eigenantrag. - durch Gläubiger; auch möglich als Erledigung der Hauptsache analog § 91a ZPO. </td> </tr> </tbody> </table>	Rücknahme des Antrags	<ul style="list-style-type: none"> - durch Schuldner bei Eigenantrag. - durch Gläubiger; auch möglich als Erledigung der Hauptsache analog § 91a ZPO. 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Zurückweisung des Antrags</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - wenn kein Insolvenzgrund gegeben ist. </td> </tr> </tbody> </table>	Zurückweisung des Antrags	<ul style="list-style-type: none"> - wenn kein Insolvenzgrund gegeben ist.
Rücknahme des Antrags					
<ul style="list-style-type: none"> - durch Schuldner bei Eigenantrag. - durch Gläubiger; auch möglich als Erledigung der Hauptsache analog § 91a ZPO. 					
Zurückweisung des Antrags					
<ul style="list-style-type: none"> - wenn kein Insolvenzgrund gegeben ist. 					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Abweisung mangels Masse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - wenn trotz Insolvenzgrund die Kosten des Verfahrens nicht gedeckt sind und kein Vorschuß geleistet wird. </td> </tr> </tbody> </table>	Abweisung mangels Masse	<ul style="list-style-type: none"> - wenn trotz Insolvenzgrund die Kosten des Verfahrens nicht gedeckt sind und kein Vorschuß geleistet wird. 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Eröffnung des Insolvenzverfahrens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - wenn Insolvenzgrund gegeben ist, - und die Kosten des Verfahrens gedeckt sind. </td> </tr> </tbody> </table>	Eröffnung des Insolvenzverfahrens	<ul style="list-style-type: none"> - wenn Insolvenzgrund gegeben ist, - und die Kosten des Verfahrens gedeckt sind.
Abweisung mangels Masse					
<ul style="list-style-type: none"> - wenn trotz Insolvenzgrund die Kosten des Verfahrens nicht gedeckt sind und kein Vorschuß geleistet wird. 					
Eröffnung des Insolvenzverfahrens					
<ul style="list-style-type: none"> - wenn Insolvenzgrund gegeben ist, - und die Kosten des Verfahrens gedeckt sind. 					

Maßnahmen des Gerichts zur Sicherung der künftigen Insolvenzmasse

§ 21 Abs. 2 Nr. 1 InsO	§ 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO	§ 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO	§ 21 Abs. 2 Nr. 4 InsO
Anordnung der vorläufigen Insolvenzverwaltung	Erlaß eines allgemeinen Verfügungsverbots oder eines Zustimmungsvorbehalts	Untersagung oder einstweilige Einstellung der Einzelzwangsvollstreckung	Anordnung einer Postsperr
<ul style="list-style-type: none"> - vorläufiger Insolvenzverwalter hat die künftige Insolvenzmasse zu sichern und zu erhalten, grundsätzlich aber nicht bereits zu verwerten. - bei Anordnung eines allgemeinen Verfügungsverbots wird dem vorläufigen Insolvenzverwalter bereits jetzt die Verfügungsbefugnis des Schuldners übertragen (§ 22 Abs. 1 InsO; sogenannter „starker vorläufiger Verwalter“). - bei Anordnung lediglich eines Zustimmungsvorbehalts oder ohne Anordnung einer Beschränkung nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO ist der vorläufige Insolvenzverwalter sogenannter „schwacher vorläufiger Verwalter“ (§ 22 Abs. 2 InsO). 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeines Verfügungsverbot entzieht dem Schuldner bereits jetzt die Verfügungsbefugnis, Wirkungen der Insolvenzeröffnung werden vorweggenommen (§ 24 Abs. 1, §§ 80, 81 InsO). - Zustimmungsvorbehalt macht die Wirksamkeit einer Verfügung von der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters abhängig. - Verfügungen des Schuldners, die gegen die Anordnungen nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO verstoßen, sind absolut (!) unwirksam (§ 24 Abs. 1, §§ 80, 81 InsO). 	<ul style="list-style-type: none"> - Untersagung der Einzelvollstreckung verbietet weitere Maßnahmen der Zwangsvollstreckung gegen den Schuldner (Vollstreckungshindernis im Sinne des § 775 Nr. 1 ZPO). - einstweilige Einstellung der Einzelvollstreckung untersagt weitere Durchführung bereits erfolgter Vollstreckungsmaßnahmen (§ 775 Nr. 2 ZPO). - betroffen sind alle Insolvenzgläubiger (§ 38 InsO), auch absonderungsberechtigte Gläubiger (§§ 49 ff. InsO), wohl auch Aussonderungsberechtigte (§ 47 InsO). - betroffen ist nur Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen, nicht diejenige in das unbewegliche Vermögen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Postsperr entsprechend § 99 InsO bewirkt, daß alle Postsendungen des Schuldner an den vorläufigen Insolvenzverwalter geleitet werden.

Bestand der Insolvenzmasse

§ 35 InsO: Zur Insolvenzmasse gehört

- das gesamte Vermögen des Schuldners,
- das der Zwangsvollstreckung unterliegt (§ 36 InsO),
- ihm im Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens gehört
- und er während des Verfahrens erwirbt.

Ist-Masse	Soll-Masse
Der vom Verwalter vorgefundene Bestand des Vermögens mit allen unpfändbaren Gegenständen oder fremden Vermögenswerten (Aussonderung)	Das Vermögen im Eigentum des Schuldners, das bereinigt um Aus- und Absonderungsrechte der Verwertung zur Verfügung steht, ggf. durch Anfechtung zur Masse zurückgewonnenes Vermögen.

Zur Soll-Masse gehören	nicht zur Soll-Masse gehören
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht) und Wohnungseigentum, - alle beweglichen pfändbaren Sachen (§ 811 ZPO), - Anwartschaften an Gegenständen aus bedingten Übereignungen, - Forderungen an Dritte (soweit pfändbar, §§ 850c, 851 ZPO), - übertragbare Rechte an Grundstücken, - Anwartschaftsrechte an Grundstücken, - Gesellschaftsanteile, - Firma des Schuldners. 	<ul style="list-style-type: none"> - persönlicher Name des Schuldners, - familienrechtliche Ansprüche auf Unterhalt (soweit unpfändbar), - Urheberrechte, - persönliche Mitgliedsrechte. <p>Der Neuerwerb des Schuldners nach Eröffnung des Verfahrens war früher konkursfrei, sofern der Rechtsgrund des Erwerbs nach Eröffnung des Verfahrens lag. Durch § 35 InsO wird auch dieser vom Insolvenzverfahren erfaßt.</p>

Zur Insolvenzmasse gehört auch das im Ausland befindliche Vermögen des Schuldners (Universalitätsprinzip); zur Insolvenzmasse gehören auch die Geschäftsbücher des Schuldners, § 36 Abs. 2 Nr. 1 InsO.

Durchsetzung der Massezugehörigkeit durch den Insolvenzverwalter gegen den Schuldner durch Zwangsvollstreckung (Herausgabevollstreckung nach § 883 ZPO) mit dem Eröffnungsbeschuß als Vollstreckungstitel, § 794 Abs. 1 Nr. 3 ZPO; die genaue Bestimmung der wegzunehmenden Gegenstände erfolgt durch den Verwalter.

Beispielfall

Die Insolvenz der „Pfusch-am-Bau-GmbH“ mit Sitz in Leipzig



Insolvenzantrag: 1. März

Insolvenzeröffnung: 31. Mai

Insolvenzverwalter: Dr. Willibald Oberschlau

Die freihändige Verwertung durch den Insolvenzverwalter

Grundstück 1:

- bebaut mit Mehrfamilienhaus/Wohnungseigentum
- teilweise vermietet, teilweise bereits veräußert.
- Grundstück belastet mit Grundpfandrechten zur Sicherung von Darlehen zur Finanzierung der Bauerrichtung.
- Grundsteuern seit mehreren Quartalen nicht entrichtet.

Überlegungen des Insolvenzverwalters:

- Müssen die bereits abgeschlossenen Kaufverträge erfüllt werden?
Ist der jeweilige Kaufpreis bereits geflossen?
Ist der Kaufpreis jeweils angemessen?
- Läßt sich mit den Grundpfandrechtsgläubigern Einvernehmen über die Veräußerung weiterer Wohnungen erzielen?
Welche Gläubiger müssen berücksichtigt werden?
Wie sieht eine mögliche Verwertungsvereinbarung aus?
- Lassen sich hinsichtlich der vermieteten Wohnungen Vereinbarungen treffen, um eine zwangsweise Verwertung zu vermeiden?

Die zwangsweise Verwertung von Grundbesitz

Grundstück 2:

- unbebaut in bester Lage innerhalb eines festgestellten Bebauungsplans.
- noch nicht veräußert.
- Grundstück belastet mit Grundpfandrechten zur Sicherung von allgemeinen Geschäftsdarlehen.
- Zwangsversteigerung ist auf Antrag eines persönlich betreibenden Gläubigers angeordnet, Grundpfandrechtsgläubiger sind beigetreten.

Überlegungen des Insolvenzverwalters:

- Läßt sich die Zwangsversteigerung auf Dauer verhindern?
Kann den betreibenden Gläubigern irgendwie ihr Befriedigungsrecht genommen werden?
- Unter welchen Voraussetzungen könnte die Zwangsversteigerung zumindest eingestellt werden?
Was muß hierzu vorgetragen werden?
Was muß dafür gezahlt werden?
- Kann den Gläubigern mit der Zwangsversteigerung zugevorgekommen werden?
Wie können die Gläubiger geärgert werden?
Können die Grundpfandrechte „abgeschossen“ werden?

Die Freigabe nicht verwertbaren Grundbesitzes

Grundstück 3:

- unbebautes Grundstück in stillgelegtem Betriebsgelände.
- mit Altlasten verseucht (Bauschutt, erheblich mit Hauschwamm kontaminiert, teilweise auch mit versickertem Altöl).
- Grundstück belastet mit Grundpfandrechten zur Sicherung von allgemeinen Geschäftsdarlehen.

Überlegungen des Insolvenzverwalters:

- Kann das Grundstück irgendwie noch mit Nutzen für die Insolvenzmasse verwertet werden?
- Welche Kosten drohen bei der Sanierung des Grundstücks?
- Kann das Grundstück an die Schuldnerin zurückgegeben werden?

Sind die Grundpfandrechtsgläubiger zu beteiligen?

Kann sich die Schuldnerin dagegen wehren?

Der gegenseitige Vertrag in der Insolvenz

Anwendungsbereich des § 103 InsO	
Ausgangs- lage	Der Schuldner hat vor Insolvenzeröffnung mit einem Vertragspartner einen gegenseitigen Vertrag geschlossen mit sich gegenüberstehenden Leistungs- und Gegenleistungspflichten. Im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung hat keine Vertragspartei ihre Leistungen erbracht.
Gegen- seitiger Vertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenseitiger Vertrag im Sinne des § 320 BGB (Ansprüche im Synallagma). - Gesetzliche Schuldverhältnisse mit Gegenseitigkeitscharakter (§§ 346, 348 BGB).
Von keiner Seite erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> - Erfüllung der Haupt- und Nebenleistungspflichten; auch Mitwirkungspflichten bei dinglichem Erfüllungsgeschäft zu beachten. - Nebenleistungspflichten bleiben nur dann außer Betracht, wenn sie für den Vertragszweck nahezu unbedeutend sind (keine Anwendung von § 320 Abs. 2 BGB). - Mangelhafte Leistung ist als nicht vollständig erbrachte Hauptleistung anzusehen (beachte § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB).
Der Stand der Vertragserfüllung im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung	
Beide Parteien haben ihre Leistungspflichten bereits erfüllt.	Die gegenseitigen Leistungspflichten sind erloschen (§ 362 BGB); der Vertrag ist vollständig erfüllt.
Nur der Schuldner hat seine Leistungspflichten bereits erfüllt.	Der Vertragspartner ist zur Erbringung seiner Leistung an die Insolvenzmasse verpflichtet.
Nur der Vertragspartner hat seine Leistungspflichten bereits erfüllt.	Mit seinem Leistungsanspruch ist der Vertragspartner Insolvenzgläubiger; die bereits erbrachte Leistung kann er nicht zurückfordern (§ 105 Satz 2 InsO).

Schaubild 8.2

Die Erfüllung des gegenseitigen Vertrages

Wirkung der Insolvenzeröffnung BGHZ 103, 250; BGHZ 106, 236; BGHZ 150, 353	
Gegenseitige Leistungsansprüche	Die Insolvenzeröffnung bewirkt eine Nicht-Durchsetzbarkeit der Ansprüche; der Vertrag als solcher bleibt bestehen, kann aber nicht mehr erfüllt werden.
Teilweise Vorleistung des Vertragspartners	Mit dem Anspruch auf anteilige Gegenleistung aus der Insolvenzmasse ist der Vertragspartner stets Insolvenzgläubiger (§ 105 Satz 1 InsO). Vor Insolvenzeröffnung erbrachte Leistungen können nicht zurückgefordert werden (§ 105 Satz 2 InsO).
Teilweise Vorleistungen des Schuldners	Der Insolvenzmasse steht unabhängig von der späteren Vertragserfüllung ein der Teilleistung entsprechender Anspruch auf die Gegenleistung des Vertragspartners zu.
Die „Wahl auf Nichterfüllung“	
Erklärung des Insolvenzverwalters	Der Insolvenzverwalter bestätigt durch seine Erklärung lediglich die kraft Insolvenzeröffnung eingetretene Rechtsfolge endgültig.
Anspruch wegen Nichterfüllung	Der Vertragspartner erhält nach § 103 Abs. 2 Satz 1 InsO einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung (Schadensersatz statt Leistung) als Insolvenzforderung. Sicherheiten des Vertragspartners für die Vertragserfüllung sichern auch den Schadensersatzanspruch.

Schaubild 8.3

Die Erfüllungswahl nach § 103 Abs. 1 InsO	
Gegenseitige Ansprüche	Mit Erfüllungswahl entstehen die gegenseitigen Ansprüche mit rechtlicher Qualität neu, mit ihrem bei Insolvenzeröffnung bestehenden Inhalt.
Leistungsanspruch des Vertragspartners	Der Anspruch des Vertragspartners wird Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO. Bei teilweiser Vorleistung ist er mit dem Anspruch auf anteilige Gegenleistung aber stets Insolvenzgläubiger (§ 105 Satz 1 InsO).
Leistungsanspruch der Insolvenzmasse	Der Insolvenzmasse steht der Erfüllungsanspruch gegen den Vertragspartner zu.

Sicherungsrechte bei Vertragserfüllung	
Sicherungsabtretung	Sicherungsabtretungen des Erfüllungsanspruchs durch den Schuldner lasten nicht mehr am jetzt bestehenden Anspruch der Insolvenzmasse (§ 91 Abs. 1 InsO). Lediglich soweit für Vorleistungen des Schuldners ein Anspruch gegen den Vertragspartner besteht, kann hieran die Sicherungsabtretung noch geltend gemacht werden.
Aufrechnungsbefugnis	Eine Aufrechnungsbefugnis des Vertragspartners mit einer ihm sonst zustehenden Insolvenzforderung gegen den Erfüllungsanspruch ist nicht gegeben (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 InsO). Lediglich soweit für Vorleistungen des Schuldners ein Anspruch gegen den Vertragspartner besteht, kann hiergegen aufgerechnet werden.

Miet- und Pachtverträge im Insolvenzverfahren

Der Schuldner ist Mieter	
Das Mietobjekt war bei Insolvenzeröffnung noch nicht zum Gebrauch übergeben	Das Mietobjekt war bei Insolvenzeröffnung bereits zum Gebrauch übergeben
§ 109 Abs. 2 InsO	§ 109 Abs. 1 InsO
<p>Der Vermieter kann vom Mietvertrag zurücktreten, ihm soll kein insolventer Mieter aufgezungen werden.</p> <p>Auch der Insolvenzverwalter kann zurücktreten, der Vermieter hat dann einen Schadensersatzanspruch (§ 109 Abs. 2 Satz 2 InsO).</p> <p>Tritt der Vermieter nicht zurück und erfüllt der Insolvenzverwalter den Mietvertrag, ist die Miete Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO.</p>	<p>Der Mietvertrag bleibt gegenüber der Insolvenzmasse wirksam bestehen.</p> <p>Der Insolvenzverwalter kann unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, der Vermieter hat einen Schadensersatzanspruch (§ 109 Abs. 1 Satz 3 InsO).</p> <p>Bleibt der Mietvertrag bestehen, ist die Miete Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO.</p>
Der Schuldner ist Vermieter	
Das Mietobjekt war bei Insolvenzeröffnung noch nicht zum Gebrauch übergeben	Das Mietobjekt war bei Insolvenzeröffnung bereits zum Gebrauch übergeben
§ 108 Abs. 1 Satz 1 InsO	§ 108 Abs. 1 Satz 1 InsO
<p>Der Mietvertrag ist durch den Insolvenzverwalter zu erfüllen, er hat das Objekt zu übergeben und den Vertrag gegenüber dem Mieter zu erfüllen. Die Miete gebührt der Insolvenzmasse.</p> <p>Der Vertrag kann später nach allgemeinen Regeln gekündigt werden.</p>	<p>Der Mietvertrag bleibt für die Insolvenzmasse wirksam. Die Miete gebührt der Insolvenzmasse. Der Insolvenzverwalter muß seine Verpflichtungen als Vermieter erfüllen und hat kein Sonderkündigungsrecht.</p> <p>Bei Veräußerung der Mietsache hat der Erwerber ein Sonderkündigungsrecht nach § 111 InsO mit §§ 57a ff. ZVG.</p>

Haftung und Enthftung von Mietzinsansprüchen

Haftung für den Gläubiger nach materiellem Recht

Miet- und Pachtzinsansprüche haften nach § 1123 BGB für die Hypothek (Grundschuld, auch bei Betreiben der Zwangsverwaltung aus persönlichem Anspruch); Enthftung durch Zeitablauf nach § 1123 Abs. 2 BGB; Wirksamkeit anderweitiger Verfügungen nach § 1124 BGB; Aufrechnungsbefugnis durch Mieter nach § 1125 BGB.

Rechtsverfolgung in der Zwangsverwaltung

Ansprüche sind vom Zwangsverwalter zeitnah geltend zu machen (§ 7 ZwVwV); Gläubiger kann auf Geltendmachung verzichten. Im übrigen fällt die Beschlagnahme mit Rücknahme des Antrags oder Aufhebung der Zwangsverwaltung nach Zuschlagserteilung weg.

Haftung und Konkurrenz von entgegenstehenden Verfügungen

Anordnung der Zwangsverwaltung und Beschlagnahme nach §§ 146, 148 Abs. 1 mit § 21 Abs. 2 ZVG.

Pfändung der Mietzinsen wegen einer persönlichen Forderung gegen den Vermieter (Eigentümer/Schuldner) vor Anordnung der Zwangsverwaltung.

Pfändung der Mietzinsen aus einem dinglichen Recht mit dem titulierten Anspruch aus § 1147 BGB (dazu je mit Nachweisen *Staudinger/Wolfsteiner*, Neubearb. 2002, § 1123 Rz. 18 ff.; MünchKomm-*Eickmann*, BGB, 4. Aufl. 2002, § 1123 Rz. 22).

Abtretung der Mietzinsen an einen (vorrangigen) Grundpfandrechtsgläubiger oder einen Dritten.

Haftung der Mietzinsansprüche für die Zeit ab Wirksamwerden der Beschlagnahme nach § 1123 Abs. 1, § 1124 BGB (auch bei persönlich betreibendem Gläubiger).

Pfändung wird mit dem auf die Beschlagnahme folgenden Monat unwirksam (§ 1124 Abs. 2 Satz 1 BGB, zur Berechnung auch Satz 2 der Vorschrift); hierzu *Eickmann*, ZfIR 2006, 273.

Pfändung aus dem dinglichen Titel entspricht der Beschlagnahme im Sinne des § 1124 BGB; für die Gläubiger (Pfändungsgläubiger/Zwangsverwaltungsgläubiger) gilt aber die Rangfolge des § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG mit § 879 BGB (mit Beispiel *Eickmann*, ZfIR 2006, 273; *Zipperer*, ZfIR 2006, 395).

Abtretung hat nicht die Wirkung einer Beschlagnahme im Sinne des § 1124 BGB und wird unwirksam, auch wenn ein rangschlechterer Gläubiger die Zwangsverwaltung betreibt (BGH, Ur. v. 9.6.2005 - IX ZR 160/04, BGHZ 163, 201 = ZfIR 2005, 655 m. Anm. *Clemente*).

Schaubild 9.3

Mietzinsansprüche und Insolvenz

Pfändung der Mietzinsansprüche aus einem dinglichen Recht mit dem titulierten Anspruch aus § 1147 BGB.

Pfändung der Mietzinsansprüche durch einen persönlichen (Insolvenz-)Gläubiger.

Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers.

Abtretung von Mietzinsansprüchen vor Insolvenzeröffnung hinsichtlich künftig fällig werdender Ansprüche.

Pfändung von Mietzinsansprüchen vor Insolvenzeröffnung sowohl aus dinglichem als auch aus persönlichem Anspruch.

Pfändung durch den an sich absonderungsberechtigten Gläubiger aus § 49 InsO entspricht nicht seinen Befugnissen aus §§ 49, 165 InsO (BGH, Urt. v. 13.7.2006 - IX ZB 301/04, BGHZ 168, 339 = ZIP 2006, 1554; zum bisherigen Streitstand *Keller*, Insolvenzrecht, 2006, Rz. 1362).

Zugriff auf Mietzinsansprüche nur durch Zwangsverwaltung nach §§ 49, 165 InsO, §§ 146 ff. ZVG oder durch sogenannte „kalte Zwangsverwaltung“.

Zwangsvollstreckung ist nach § 89 Abs. 1 InsO untersagt; die Pfändung ist auf Erinnerung (§ 766 ZPO) durch das Insolvenzgericht (§ 89 Abs. 3 InsO) aufzuheben.

Mietzinsansprüche gehören zur Insolvenzmasse nach § 35 InsO.

Wirksamkeit der Abtretung nach § 110 InsO für den bei Eröffnung laufenden Kalendermonat (zur Berechnung § 110 Abs. 1 Satz 2 InsO).

Anfechtbarkeit der Abtretung nach §§ 129 ff. InsO hinsichtlich der vor Eröffnung abgetretenen Ansprüche auch im Vergleich zu sogenannter „kalter Zwangsverwaltung“ (OLG Hamm, Urt. v. 1.4.6.2005 - 27 U 85/04, ZfIR 2006, 256 m. Anm. *Hawelka*), ablehnend aber BGH, Urt. v. 9.11.2006 - IX ZR 133/05, NZI 2007, 98).

Wirksamkeit der Abtretung nach § 110 Abs. 2 Satz 2 InsO (dazu *Keller*, Insolvenzrecht, 2006, Rz. 1359 ff.).

Abschluß von Verwertungsvereinbarungen

Bewegliches Vermögen	Unbewegliches Vermögen
<p>Zur Vermeidung von Streit über das Bestehen eines Absonderungsrechts nach §§ 50 ff. InsO.</p> <p>Zur abweichenden Regelung der §§ 166 ff. InsO.</p> <p>BGH, Urt. v. 11.12.1996 – IX ZR 278/96, WM 1998, 304, 305.</p>	<p>Zur Vermeidung von Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung durch den Absonderungsberechtigten.</p> <p>Allgemein <i>Ganter</i> in Münchener Kommentar, InsO, 3. Aufl. 2007, Vor §§ 49-52 Rdn. 99 ff.</p>
<p>Selbsteintritt des Gläubigers nach § 168 InsO kann Bestandteil der Vereinbarung sein.</p> <p>Gläubiger schuldet die Kostenpauschalen nach §§ 170, 171 InsO.</p> <p>Gläubiger muß Mehrerlös bei Weiterverwertung nicht abführen.</p> <p>BGH, Urt. v. 3.11.2005 - IX ZR 181/04, NZI 2006, 32.</p>	<p>Dem Gläubiger kann das Grundstück grundsätzlich nicht zum Zwecke der Befriedigung übereignet werden (kein Verfallpfandrecht), allgemein § 1149 BGB.</p> <p>Grundlegend BGH, Urt. v. 23.6.1995 - V ZR 265/93, BGHZ 130, 101, 104 ff.</p> <p>Verkaufsvollmachten des Schuldners vor Insolvenz erlöschen mit Insolvenzeröffnung (§ 117 InsO), nach § 1149 BGB zulässige Abreden sind nur bei Vormerkung insolvenzfest (§ 883 Abs. 1 BGB, § 106 InsO).</p> <p>Verwertungsvereinbarung wird für zulässig erachtet.</p>
<p>Verwertungsvereinbarungen im Eröffnungsverfahren führen nicht zur Anwendung der §§ 170, 171 InsO (BGH, Urt. v. 20.2.2003 - IX ZR 81/02, BGHZ 154, 72).</p> <p>Anderes gilt nur bei Anordnung des § 21 Abs. 2 Nr. 5 InsO.</p>	<p>Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung vor Insolvenzeröffnung kann nur mit § 30d Abs. 4 ZVG begegnet werden.</p>

Inhalt einer Verwertungsvereinbarung

- Grundpfandrechtsgläubiger erteilt eine Löschungsbewilligung gegen Beteiligung an dem Verkaufserlös.
- Vereinbarung der Anrechnung des Ablösebetrages auf die Insolvenzforderung.
- Vereinbarung eines mindestens zu erzielenden Erlöses.
- Befristung der Vereinbarung; solange Stillhalten des Gläubigers mit Zwangsversteigerung.
- Beteiligung des Grundpfandrechtsgläubigers an den Verwertungskosten.

Vereinbarung einer **Lästigkeitsprämie** mit den Gläubigern nachrangiger Grundpfandrechte wird als insolvenzzweckwidrig angesehen.

BGH, Beschl. v. 20.3.2008 - IX ZR 68/06, NZI 2008, 365 m. Anm. *Rein*.

Kritisch dagegen *Frege/Keller*, NZI 2009, 31.

Risiken der freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter

- Sachmängelhaftung nach §§ 434 BGB; bei mitveräußerten beweglichen Gegenständen nicht abdingbar, da Insolvenzverwalter als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB angesehen wird (§§ 474 ff. BGB); im übrigen kein Haftungsausschluß bei § 444 BGB; bei Zwangsversteigerung gilt dagegen § 56 Satz 3 ZVG.
- Haftung für Mietkautionen nach § 566a Satz 2 BGB.
- Gefahr der Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG, typischer Fall: Steuerfreie Veräußerung eines bisher steuerpflichtig vermieteten Objektes.

Berichtigungszeitraum nach § 15a Abs. 1 Satz 2 UStG zehn Jahre.

Zurückzuzahlende Vorsteuer ist Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO.

BFH, Urt. v. 6.6.1991 - V R 115/87, ZIP 1991, 1080.

Die „Kalte Zwangsverwaltung“

- Vereinbarung zwischen Insolvenzverwalter/ Insolvenzmasse und Grundpfandrechtsgläubiger zum Zwecke der Verhinderung der Zwangsverwaltung nach §§ 146 ff. ZVG und Ermöglichung freihändiger Veräußerung.

Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Insolvenzverwalter und Gläubiger. Mieten sind Bestandteil der Insolvenzmasse nach § 35 InsO; sie unterliegen dem Absonderungsrecht nach § 49 InsO erst, wenn Beschlagnahme im Sinne der §§ 1120 ff. BGB erfolgt (§§ 148, 21 Abs. 2 ZVG). Keine Pfändung der Miete auf Grund dinglichen Titels („Grundschuldurkunde“).

- Inhalt der Vereinbarung (*Lwowski/Tetzlaff* in Münchener Kommentar, InsO, 3. Aufl. 2007, § 165 Rdn. 182a):

Beginn und Dauer der Kalten Zwangsverwaltung.

Aufteilung rückständiger Mieten; Tragung der Bewirtschaftungskosten durch Gläubiger; Erstattung von Umsatzsteuer durch Gläubiger.

Verwertungsbeitrag für Insolvenzmasse.

- Problem der Vergütung: Eingenommene Mieten erhöhen die Berechnungsgrundlage nach § 1 Abs. 1 InsVV; Ausnahme, Verwaltung wird als Unternehmensfortführung angesehen (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 lit. b) InsVV). Vergütung des Insolvenzverwalters darf nicht über § 3 Abs. 1 InsVV zu Lasten der sonstigen Gläubiger erhöht werden.

Gläubiger schließt mit Verwalter persönlich einen Geschäftsbesorgungsvertrag, Vergütung erfolgt dann außerhalb der Insolvenz vom Gläubiger etwa in Anlehnung an §§ 17 ff. ZwVwV.

Zeitliche Einordnung der vollstreckungshindernden Regelungen

Die Regelungen der Insolvenzordnung zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit einzelner Vollstreckungsmaßnahmen sind nicht einheitlich und schwer überschaubar. Die Insolvenzordnung enthält insoweit eine Kompilation der Regelungen der Konkursordnung (§ 14 KO), der Vergleichsordnung (§§ 28, 104 VerglO) und der Gesamtvollstreckungsordnung (§ 2 Abs. 4, § 7 Abs. 3 GesO). Ihre Systematik läßt sich am ehesten nach der chronologischen Folge der Zeitabschnitte von Eintritt der Zahlungsunfähigkeit bis Beendigung des Insolvenzverfahrens darstellen:

- Nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit und innerhalb des zweiten oder dritten Monats vor Stellung des Antrags auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgte Vollstreckungsmaßnahmen einzelner Insolvenzgläubiger sind grundsätzlich wirksam. Sie können aber nach §§ 141, 131 Abs. 1 Nr. 2 InsO durch den Verwalter angefochten werden.
- Mit Zulassung des Antrags und Eintritt in das Eröffnungsverfahren kann das Gericht im Rahmen einstweiliger Anordnungen auch die Einstellung laufender Vollstreckungsmaßnahmen anordnen und die Durchführung weiterer Vollstreckungsmaßnahmen untersagen, § 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO.
- Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens tritt nach § 88 InsO eine Rückschlagsperre gegen Gläubiger ein, die durch Zwangsvollstreckung innerhalb des letzten Monats eine Sicherung an einem zur Masse gehörenden Gegenstand erlangt haben. Die Sicherung wird kraft Gesetzes unwirksam.
- Während der Dauer des Insolvenzverfahrens gilt gegenüber den Insolvenzgläubigern ein Vollstreckungsverbot nach § 89 InsO; von diesem Verbot sind für die ersten sechs Monate seit Eröffnung des Verfahrens auch Massegläubiger betroffen, § 90 Abs. 1 InsO.
- Nach Beendigung des Verfahrens haben die Gläubiger gegen den Schuldner grundsätzlich ein unbeschränktes Nachforderungsrecht, § 201 InsO, soweit sich nicht ein Restschuldbefreiungsverfahren anschließt.

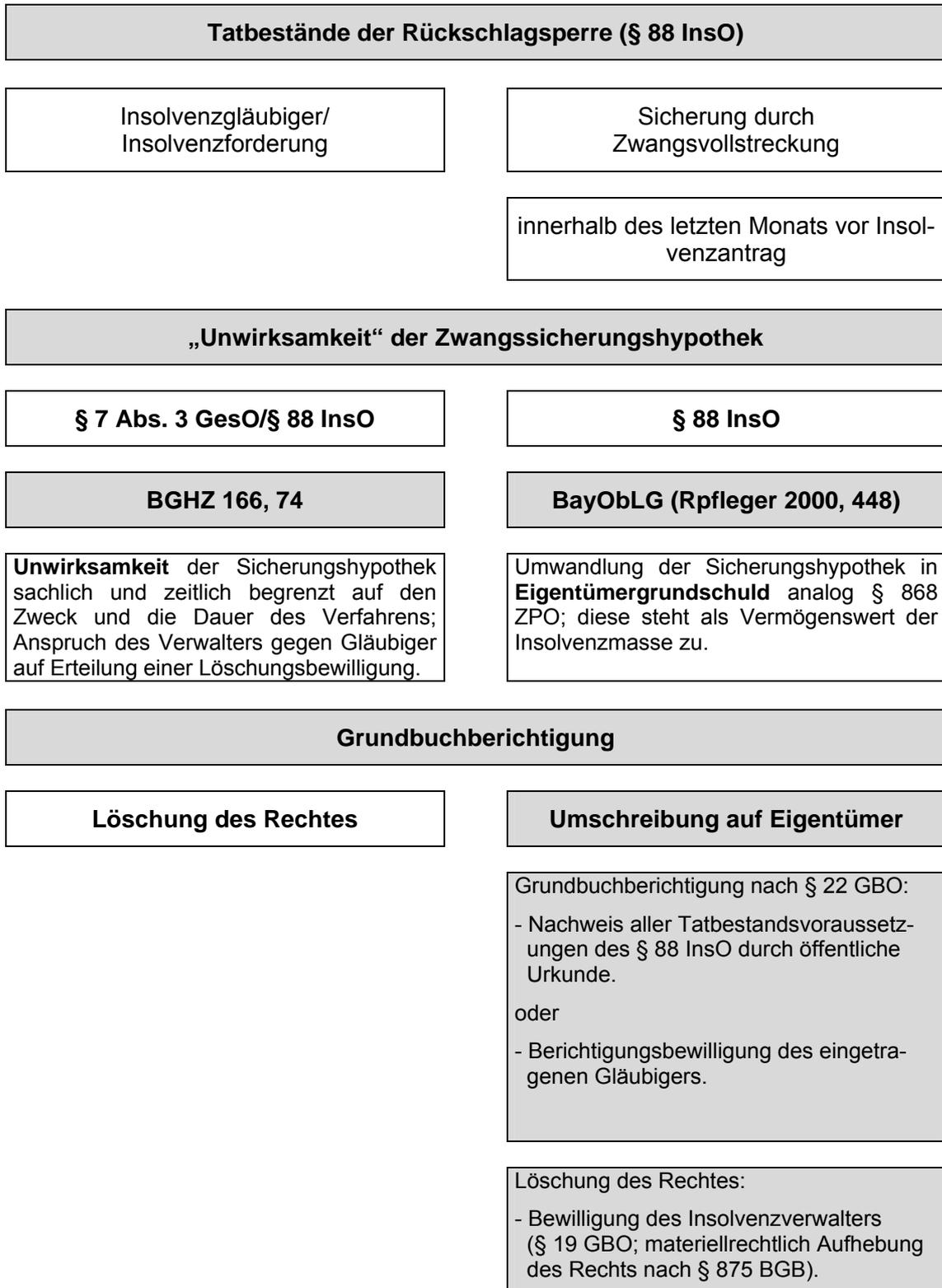
zeitliche Einordnung der vollstreckungshindernden Regelungen

<p>5.6. Antrag</p>	<p>6.6. Anordnung vorl. Verw., Zust.-Vorb.</p>	<p>15.6. Untersagung der Einzelvollstreckung (§ 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO)</p>	<p>10.7. Entscheidung über Eröffnung</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Antrag selbst bewirkt keine Beeinträchtigung in der Verfügungsbefugnis des Schuldners. - keine Beschränkung der Zwangsvollstreckung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zustimmungsvorbehalt beinhaltet Verfügungsbeschränkung gegen Schuldner; Verfügung ohne Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters ist aber nicht nur schwebend unwirksam (so etwa bei § 1365 BGB) sondern nach §§ 24 Abs. 1, 81 Abs. 1 Satz 1 InsO absolut unwirksam. 	<ul style="list-style-type: none"> - bereits eingeleitete Vollstreckungsmaßnahmen bleiben bestehen, werden aber nicht aufgehoben. - neue Vollstreckungsmaßnahmen sind nicht mehr zulässig, auf Erinnerung (§ 766 ZPO) sind sie aufzuheben. 	<ul style="list-style-type: none"> - bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens tritt Vollstreckungsverbot des § 89 InsO in Kraft; zudem Rückschlagsperre des § 88 InsO gegen alle Vollstreckungsmaßnahmen seit 5.5. - bei Abweisung mangels Masse entfällt Vollstreckungshindernis des § 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO; Gläubiger kann Einzelvollstreckung weiter betreiben.

Auswirkungen der Anordnung nach § 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO auf Einzelvollstreckung

Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen		Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
in körperliche Gegenstände	in Forderungen	§ 866 Abs. 1 ZPO
<ul style="list-style-type: none"> - Gerichtsvollzieher darf eine bereits aus-gebrachte Pfändung nicht weiter betreiben (angesetzter Versteigerungstermin ist abzusetzen); die Pfändung selbst bleibt bestehen. - weitere Vollstreckung darf nicht erfolgen (unstreitig bei Pfändung, streitig bei Abnahme der eidesstattlichen Versicherung nach § 807 ZPO), ein Pfändungsauftrag darf nicht weiter bearbeitet werden. - Pfändung, die nach Erlaß des Vollstreckungsverbot erfolgt ist, ist aufzuheben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vollstreckungsgericht darf einen bereits erlassenen Pfändungs- und Überweisungsbeschuß nicht aufheben, muß aber durch Beschluß die weitere Vollstreckung einstellen und den Drittschuldner hiervon informieren, damit dieser nicht weiter an den Gläubiger zahlt. - neuer Pfändungs- und Überweisungsbeschuß darf nicht erlassen werden; dem Gläubiger ist aufzugeben, den möglichen Wegfall des Vollstreckungshindernisses nachzuweisen, ansonsten Zurückweisung des Antrags. - Pfändung, die nach Erlaß des Vollstreckungsverbots erfolgt ist, ist aufzuheben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zwangsversteigerung kann auf Antrag des vorläufigen Insolvenzverwalters (nicht des Schuldners) einstweilen eingestellt werden, wenn dadurch die künftige Masse gefährdet wird (§ 30d Abs. 4 ZVG); dem Gläubiger sind die laufenden Zinsen seines Anspruchs aus der Masse zu erstatten (§ 30e Abs. 1 ZVG). - Zwangsverwaltung kann erst im eröffneten Verfahren nach § 153b ZVG eingestellt werden, nicht bereits im Eröffnungsverfahren. - Die Sicherungshypothek nach §§ 866, 867 ZPO oder die Vormerkung auf Grund einstweiliger Verfügung nach § 885 BGB, § 938 ZPO werden von § 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO nicht erfaßt, ihre Grundbucheintragung ist daher weiter möglich; sie unterliegen aber der Rückschlagsperre des § 88 InsO bei Insolvenzeröffnung (Sicherungshypothek wird analog § 868 ZPO Eigentümergrundschuld - <i>BayObLG ZIP 2000, 1263</i>).
<p>Die Anordnung nach § 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO ist Vollstreckungshindernis im Sinne des § 775 ZPO; es ist durch den Schuldner oder den vorläufigen Insolvenzverwalter im Wege der Vollstreckungserinnerung nach § 766 ZPO geltend zu machen; streitig ist, ob hierfür das Vollstreckungsgericht (§ 764 Abs. 2 ZPO) oder das Insolvenzgericht (§ 89 Abs. 3 InsO analog) zuständig ist; bei neuer Zwangsvollstreckung ist das Vollstreckungshindernis von Amts wegen zu beachten (daher Mitteilung nach MiZi Abschn. XII).</p>		

Grundbuchberichtigung bei eingetragener Zwangssicherungshypothek



Vollstreckungsmöglichkeiten in das Grundstück

Zugriff der Zwangsvollstreckung

Grundstück

- Grundstück im Rechtssinne
- Miteigentumsanteil am Grundstück
- Wohnungseigentum

grundstücksgleiche Rechte

- Erbbaurecht

selbständiges Gebäudeeigentum

- in den neuen Bundesländern mit Besonderheiten der Zwangsversteigerung bis 31.12.2000

jeweils zusammen mit

- wesentlichen Bestandteilen; Gebäude, feste Anlagen, Bepflanzungen
- Zubehör, das im Eigentum des Grundstückseigentümers steht; bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dienen; Fahrzeuge, Geräte, Maschinen, Büroeinrichtung, Inventar

Vollstreckung erfolgt durch

Zwangsversteigerung

- Verwertung des Grundstücks in seiner gesamten Substanz und Wert
- Befriedigung der Forderungen des betreibenden Gläubigers und weiterer Berechtigter am Grundstück

Durchführung im amtsgerichtlichen Verfahren

Zwangsverwaltung

- Vewertung des Grundstücks durch hoheitliche Verwaltung und Ziehung der Nutzungen (Miete)
- Verteilung der laufenden Einnahmen auf laufende Ansprüche (Zinsen) der Gläubiger

Durchführung im amtsgerichtlichen Verfahren

Zwangssicherungshypothek

- Sicherung der Gläubigerforderung durch Hypothek am Grundstück
- Gläubiger erhält keine Befriedigung seiner Forderung
- Zwangshypothek steht rechtsgeschäftlich bestellter Hypothek gleich

Durchführung durch Eintragung in das Grundbuch

Voraussetzungen der Zwangsversteigerung für den Gläubiger

Allgemeine Voraussetzungen

- Vollstreckungstitel; Zahlungsurteil, Vollstreckungsbescheid, ger. Vergleich, not. Urkunde
- Vollstreckungsklausel; gerichtlicher Vermerk über Vollstreckbarkeit des Titels
- Zustellung des Titels an den Schuldner als Warnung der drohenden Vollstreckung
- ggf. besondere Voraussetzungen; Wartefrist, Eintritt eines Tages, Zugum-Zug Leistung

Besondere Voraussetzungen

- Antrag des Gläubiger unter Nachweis der allgemeinen Voraussetzungen
- Angabe des betroffenen Grundstücks
- Nachweis, daß Vollstreckungsschuldner als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist

Anordnung der Zwangsversteigerung

durch gerichtlichen Anordnungsbeschuß

- Zustellung an Schuldner
- Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks im Grundbuch

Wirkungen

Beschlagnahme

- des Grundstücks
- mithaftender Gegenstände (wesentl. Bestandteile und Zubehör) zu Gunsten des Gläubigers

Veräußerungsverbot

- gegen Eigentümer
- er darf das Grundstück nicht mehr veräußern oder belasten; auch Veräußerung von Zubehör ist untersagt
- Verfügungen sind dem betreibenden Gläubiger gegenüber nicht wirksam; evtl. spätere Belastungen haben Nachrang

Rang der Rechte am Grundstück - der Gläubigerforderungen

Durch die Verwertung der Grundstückssubstanz darf nicht nur der Vollstreckungsgläubiger berücksichtigt werden; zu berücksichtigen sind alle Gläubiger, die ein Recht am Grundstück haben, das durch die Versteigerung verloren geht; der Ersteher erwirbt das Grundstück so weit wie möglich unbelastet. § 10 ZVG stellt daher eine absolute Rangfolge aller Forderungen am Grundstück auf. Innerhalb dieser Rangfolge ist der betreibende Gläubiger festzustellen.

Die Rangfolge hat Bedeutung für die Frage, ob ein Grundstücksrecht von der Versteigerung berührt werden darf (Vorrang oder Nachrang zum betreibenden Gläubiger) bzw. an welcher Rangstelle es bei der Verteilung des Versteigerungserlöses berücksichtigt wird (schlechter Rang mindert Befriedigungsaussichten).

Rangklassen des § 10 ZVG

- **Gerichtliche Kosten** des Zwangsversteigerungsverfahrens; Gebühren nach dem Gerichtskostengesetz, Auslagen für Sachverständige, Veröffentlichungen; gerichtliche Kosten müssen immer gedeckt sein, werden zuerst vom Versteigerungserlös abgezogen (§ 109 ZVG).
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG:** Durch einen Gläubiger verauslagte Kosten für Verbesserungen am Grundstück in einem vorhergehenden Zwangsverwaltungsverfahren (vor der Zwangsversteigerung lief Zwangsverwaltung; Gläubiger hat "in das Grundstück investiert"; Kosten sind hier anzusetzen).
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG:** Anspruch des Insolvenzverwalters auf Zahlung des Feststellungskostenbeitrags für mitversteigertes Zubehör (§ 171 InsO) in der Insolvenz des Grundstückseigentümers.
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG:** seit 1. Juli 2007 Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung rückständiger Hausgeldansprüche; früher Ansprüche von Bediensteten des Eigentümers am Grundstück; im landwirtschaftlichen Bereich von Bedeutung (Lohnansprüche); berücksichtigt werden offene Lohnansprüche des letzten Jahres vor Beschlagnahme des Grundstücks.
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG:** Öffentliche Lasten des Grundstücks, insbesondere Abgaben der Kommunen auf das Grundstück (Grundsteuer, Abwasser, Erschließungsbeitrag; nicht aber Müll- oder Telephonegebühren); berücksichtigt werden rückständige Abgaben der letzten vier Jahre (einmalige Lasten) bzw. der letzten zwei Jahre (wiederkehrende Lasten).
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG:** Im Grundbuch eingetragene Rechte am Grundstück. Alle Rechte sind zu berücksichtigen (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten, Wohnungsrecht); berücksichtigt werden das Hauptrecht (bei Grundpfandrechten Kapitalbetrag) und laufende Leistungen (Zinsen) der letzten zwei Jahre. Untereinander haben die Rechte Rang nach § 879 BGB (grds. Eintragungsreihenfolge im Grundbuch).
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG:** Ansprüche eines persönlichen Gläubigers, dessen Forderung nicht durch ein Grundstücksrecht gesichert ist. Hier wird nur der Gläubiger berücksichtigt, der das Zwangsversteigerungsverfahren aktiv betreibt (durch Anordnung oder Beitritt), nicht jeder beliebige Gläubiger; berücksichtigt wird die gesamte Vollstreckungsforderung. Mehrere Gläubiger haben Rang nach der Reihenfolge der Anordnung bzw. des Beitritts zum Verfahren.
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 6 ZVG:** Im Grundbuch nach dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragene Rechte, die dem betreibenden Gläubiger (in Rangklasse Nr. 4 oder 5) wegen des Veräußerungsverbots gegen den Grundstückseigentümer nachstehen.
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 7 ZVG:** Ältere Rückstände der Rangklasse 3.
- **§ 10 Abs. 1 Nr. 8 ZVG:** Ältere Rückstände der Rangklasse 4.

Das Geringste Gebot

Das geringste Gebot stellt gleichsam den gesetzlich festgelegten Mindestpreis des Grundstücks für den Ersteher dar, den dieser wirtschaftlich erbringen muß, um das Grundstück erwerben zu können.

Ausgangspunkt der Bestimmung des geringsten Gebots ist der Rang des Anspruchs des betreibenden Gläubigers, bei mehreren Gläubigern ist die Rangfolge des § 10 ZVG entscheidend.

Grundsätze zum geringsten Gebot

- **Deckungsgrundsatz:** Alle dem betreibenden Gläubiger im Range vorgehenden Gläubiger müssen mit ihren laufenden Leistungen (Zinsen) durch das bare Gebot des Erstehers gedeckt sein. Durch das geringste Gebot müssen aber zunächst die gerichtlichen Kosten gedeckt werden, sie haben das absolute Vorrecht.
- **Übernahmegrundsatz:** Die vorrangigen im Grundbuch eingetragenen Rechte bleiben bestehen, sie müssen vom Ersteher übernommen werden; bei Grundpfandrechten ist wirtschaftlich der Kapitalbetrag anzusetzen, sonstige Rechte (Dienstbarkeiten) müssen zur Duldung übernommen werden.

Zusammensetzung des geringsten Gebots

- **bestehenbleibende Rechte:** Im Grundbuch eingetragene, dem Gläubiger im Rang vorgehende Rechte.
 - **bar zu zahlender Teil:** Bare vorrangige Leistungen (ger. Kosten, öffentl. Lasten, Zinsen vorrangiger Gläubiger).
-
- = vom Ersteher wirtschaftlich zu erbringender Preis des Grundstücks; bei der Gebotsabgabe daher gesamt zu betrachten.

Der Versteigerungstermin

Öffentliche Bekanntmachung - Inhalt

- **zu versteigerndes Grundstück mit Grundbuchangabe:** Bieter kann Ermittlungen über tatsächlichen Zustand des Grundstücks und seiner Belastungen anstellen (er kann Akten des Versteigerungsgerichts einsehen, § 42 ZVG).
- **Zeit und Ort der Versteigerung.**
- **Aufforderung an Berechtigte,** ihre Ansprüche spätestens im Versteigerungstermin anzumelden (Rechte oder Forderungen sind grds. immer dann anzumelden, wenn sie bei Eintragung des Versteigerungsvermerks nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind)
- **Aufforderung an Dritte,** entgegenstehende Rechte im Versteigerungstermin geltend zu machen (Zubehör wird auch dann mitversteigert, wenn es nicht dem Schuldner gehört; Eigentümer muß sein Recht geltend machen)
- **Verkehrswert des Grundstücks:** Bieter kann sich darauf einrichten, in welcher Höhe er zu bieten hat (zu den gesetzlichen Mindestgrenzen s. u.) und in welcher Höhe er zu bieten bereit ist.
- **Hinweis auf Sicherheitsleistung:** In Höhe seines beabsichtigten höchsten Gebots hat sich der Bieter auf Sicherheitsleistung einzurichten.

Ablauf des Versteigerungstermins

- **Bekanntmachungsteil:** Gericht gibt bekannt, welches Grundstück auf Grund welchen Anspruchs versteigert wird; Bekanntgabe des geringsten Gebots und Erläuterungen; Bekanntgabe der Versteigerungsbedingungen (mitversteigerte Gegenstände, Gefahrübergang, Mietverhältnisse am Grundstück, bestehenbleibende Rechte).
- **Bietstunde:** Beginnt mit Aufforderung des Gerichts zur Abgabe von Geboten; Dauer mindestens eine halbe Stunde; endet, wenn keine Gebote mehr abgegeben werden, letztes Gebot wird dreimal ausgerufen.
- **Verhandlung über den Zuschlag:** Gericht entscheidet nach Anhörung der Beteiligten über Erteilung des Zuschlags; grds. erhält Meistbietender den Zuschlag.

Vertretung bei Gebotsabgabe

Vertretungsmacht ist bei Gebotsabgabe durch öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen, § 71 Abs. 2 ZVG.

verdeckte Vertretung kann auch erst durch den verbleibenden Meistbietenden offengelegt werden, § 81 Abs. 3 ZVG.

Rechte aus dem Meistgebot (Recht auf Erteilung des Zuschlags) kann vom Meistbietenden an Dritten abgetreten werden, § 81 Abs. 2 ZVG.

Sicherheitsleistung durch Bieter

Sicherheit für das abgegebene ist auf Antrag eines Beteiligten sofort zu leisten; Höhe: 1/10 des festgesetzten Verkehrswerts; Pflicht zur Sicherheitsleistung gilt auch für weitere Gebote; Arten der Sicherheitsleistung:

Hinterlegung von Wertpapieren; inländ. Inhaberpap. m. Kurswert (Aktien)

Hinterlegung/Zahlung von Geld vor dem Termin; keine Zahlung in bar

Vorlage eines durch die Bundesbank (LZB) bestätigten Schecks oder Schecks eines anerkannt. Inst.; Vorlegungsfrist mind. vier Tage

Bürgschaftserklärung; selbstschuldner. Bürgschaft (Bonität!); Form § 766 BGB (§ 350 HGB)

Erteilung des Zuschlags

Erteilung des Zuschlags durch Beschluß an den Meistbietenden. Zur Vermeidung einer Verschleuderung des Grundstücks gelten im ersten Versteigerungstermin Mindestgrenzen für die Höhe des Gebots.

Versagung des Zuschlags

wenn betreibender Gläubiger die Einstellung des Verfahrens bewilligt, z. B. weil ihm das Gebot als zu niedrig erscheint; Bewilligung der einst. Einstellung nur zweimal möglich, § 30 ZVG.

wenn sich herausstellt, daß wesentliche Verfahrensvorschriften nicht eingehalten worden sind, § 83 ZVG (Einhaltung von Bekanntmachungsfristen oder Mitteilungen).

Versagung im ersten Versteigerungstermin

5/10-Grenze

Zuschlag ist von Amts wegen zu versagen, wenn das bare Meistgebot einschließlich der bestehenbleibenden Rechte (soviel muß der Ersteher wirtschaftlich übernehmen) die Hälfte des Verkehrswerts nicht erreicht, § 85a ZVG.

7/10-Grenze

Zuschlag wird auf Antrag eines Betroffenen versagt, wenn das bare Meistgebot einschließlich der bestehenbleibenden Rechte 7/10 des Verkehrswerts nicht erreicht (Schutz der Gläubiger innerhalb dieser Grenze), § 74a ZVG.

Wirkungen des Zuschlags

Ersteher wird sofort mit Verkündung des Zuschlags Eigentümer des Grundstücks und aller mitversteigerten Gegenstände, § 90 ZVG.

Ersteher kann gegen jeden rechtlosen Besitzer des Grundstücks Räumungsvollstreckung betreiben; Zuschlagsbeschluß bildet den Vollstreckungstitel, § 93 ZVG.

Mietverhältnisse bleiben grds. unberührt; Ersteher kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (nur) zum nächstmöglichen Termin kündigen, § 57a ZVG.

Einstellung der Zwangsversteigerung - § 30d ZVG

Ausgangsfall: Zwangsversteigerung wird betrieben durch dinglichen Gläubiger (abgesonderte Befriedigung § 49 InsO) oder durch persönlichen Gläubiger (§ 50 Abs. 1, § 80 Abs. 2 Satz 2 InsO); Zwangsversteigerung des persönlich betreibenden Gläubigers wird nicht berührt durch die Rückschlagsperre des § 88 InsO und ist nicht anfechtbar nach § 131 Abs. 1 Nr. 2 InsO.

Einstellungsmöglichkeit im Eröffnungsverfahren

§ 30d Abs. 4 ZVG: Einstellung auf Antrag des vorläufigen Verwalters (§ 21 Abs. 2 Nr. 1, § 22 InsO), wenn glaubhaft gemacht wird, daß dies zur Verhütung nachteiliger Veränderungen der künftigen Insolvenzmasse erforderlich ist (schon zur Verhütung einer möglichen Haftung des Verwalters geboten) - keine Interessenabwägung gegenüber dem betreibenden Gläubiger.

Anordnung der Zahlung laufender Zinsen an den Gläubiger ab drei Monate nach der ersten Einstellung, § 30e Abs. 1 Satz 2 ZVG; Aufhebung der Einstellung auf Antrag des Gläubigers, § 30f Abs. 2 ZVG.

Einstellungsmöglichkeit im eröffneten Insolvenzverfahren

§ 30d Abs. 1 ZVG: Einstellung auf Antrag des Verwalters, wenn

1. Berichtstermin (§ 29 Abs. 1 Nr. 1, § 156 ZVG) noch bevorsteht,
2. Grundstück für eine Fortführung des Unternehmens oder eine Unternehmensveräußerung benötigt wird,
3. ein vom Verwalter eingebrachter Insolvenzplan gefährdet würde; gleiches gilt bei Insolvenzplan des Schuldners (§ 30d Abs. 2 ZVG),
4. in sonstiger Weise eine angemessene Verwertung der Masse wesentlich erschwert würde.

In allen Fällen entscheidet das Gericht unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des betreibenden Gläubigers.

Anordnung der Zahlung laufender Zinsen an den betreibenden Gläubiger für die Zeit nach dem Berichtstermin binnen zwei Wochen nach Eintritt der Fälligkeit, § 30e Abs. 1 Satz 1 ZVG; Aufhebung der Einstellung auf Antrag des Gläubigers, wenn Gründe nach § 30d Abs. 1 Nr. 1-3 ZVG weggefallen sind, Zahlungen nicht geleistet worden sind, § 30f Abs. 1 Satz 1 ZVG oder der Verwalter (im Falle des § 30d Abs. 2 ZVG der Schuldner) zustimmt. Der Verwalter unterliegt keiner Frist zur Antragstellung; § 30d Abs. 3 ZVG verweist nicht auf § 30b Abs. 1 ZVG; Gründe für die Einstellung sind glaubhaft zu machen. Versteigerungsgericht entscheidet durch Beschluß, § 30d Abs. 3, § 30b Abs. 2 ZVG; anfechtbar mit sofortiger Beschwerde, keine weitere Beschwerde, § 30b Abs. 3 ZVG.

Insolvenzversteigerung - §§ 172, 174a ZVG

Zwangsversteigerung auf **Antrag des Insolvenzverwalters** nach **§ 172 ZVG** zwecks Verwertung der Insolvenzmasse; keine Beschlagnahme im Sinne des § 20 ZVG (§ 173 Satz 1 ZVG). Im geringsten Gebot sind alle Ansprüche aus § 10 Abs. 1 ZVG zu berücksichtigen.

Antrag eines dinglichen und im Insolvenzverfahren absonderungsberechtigten **Gläubigers** nach **§ 174 ZVG** bewirkt, daß er als betreibender Gläubiger im Sinne des geringsten Gebots anzusehen ist.

Antrag des Insolvenzverwalters nach **§ 174a ZVG** bewirkt, daß nur die den Feststellungskosten nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG vorgehenden Ansprüche im geringsten Gebot berücksichtigt werden. Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG aus Feststellung der beweglichen Gegenstände, die eigentlich der Hypothekenhaftung unterliegen; Kostenbeitrag des Gläubigers entsprechend § 171 InsO.

Beispiel: Das Grundstück des Schuldners ist mit folgenden Grundpfandrechten belastet:

Nr. 1	Hypothek für A	120.000 EUR mit 10 % Zinsen
Nr. 2	Grundschuld für B	240.000 EUR mit 5 % Zinsen
Nr. 3	Hypothek für C	40.000 EUR mit 12,5 % Zinsen
Nr. 4	Grundschuld für D	20.000 EUR mit 10 % Zinsen

Das Zwangsversteigerungsverfahren wird betrieben durch den Insolvenzverwalter nach § 172 ZVG. Das Gericht setzt den Verkehrswert des Grundstücks gemäß § 74a Abs. 5 ZVG mit 580.000 EUR fest; für die beweglichen mithaftenden Gegenstände wird ein Wert von 20.000 EUR festgesetzt. Der Kostenbeitrag nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG beträgt danach 800 EUR.

Grundstück ist mit drei Ausgebotsarten auszubieten (bestritten):

- Geringstes Gebot nach § 172 ZVG unter Berücksichtigung aller Ansprüche in § 10 Abs. 1 Nr. 1-8 ZVG; Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 6 ZVG können nicht bestehen (da keine Beschlagnahme nach § 23 ZVG vorliegt), Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 7, 8 ZVG sind in den bar zu zahlenden Teil aufzunehmen.
- Geringstes Gebot nach § 174 ZVG unter Berücksichtigung aller Ansprüche, die dem antragstellenden dinglichen Gläubiger als "betreibenden Gläubiger" im Range des § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG vorgehen.
- Geringstes Gebot nach § 174a ZVG unter Berücksichtigung lediglich der Kosten des Verfahrens.

Beispiel: Alle Gläubiger melden zum Versteigerungstermin laufende und rückständige Zinsen der letzten vier Jahre an. Grundschuldgläubiger B stellt zudem Antrag nach § 174 ZVG, der Insolvenzverwalter stellt darauf Antrag nach § 174a ZVG und meldet die Kosten nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG von 800 EUR an. Es sind drei Ausgebote auszubringen: In den bar zu zahlenden Teil der geringsten Gebote sind jeweils aufzunehmen die Kosten des Verfahrens, die hier pauschal 5.000 EUR beziffert werden. Stark vereinfacht ergeben sich folgende geringste Gebote:

1. geringstes Gebot nach § 172 ZVG:

bar zu zahlen:	Kosten	5.000 EUR
	Kostenbeitrag nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG	800 EUR
	rückständige und laufende Zinsen aller Rechte (§ 10 Abs. 1 Nr. 4, 8, § 47 ZVG nicht berücksichtigt)	124.000 EUR
bestehenbl.:	alle eingetragenen Rechte	420.000 EUR

2. geringstes Gebot nach § 174 ZVG:

bar zu zahlen:	Kosten	5.000 EUR
	Kostenbeitrag nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG	800 EUR
	laufende und rückständige Zinsen der Hypothek A (§ 10 Abs. 1 Nr. 4, § 47 ZVG nicht berücksichtigt)	24.000 EUR
bestehenbl.:	Hypothek A	120.000 EUR

3. geringstes Gebot nach § 174a ZVG:

bar zu zahlen:	Kosten	5.000 EUR
bestehenbl.:	keine Rechte	

Zuschlagserteilung bei Meistgeboten auf verschiedene Ausgebotsarten:

- Wird nur auf eines der drei Ausgebote geboten, erhält dieses den Zuschlag;
- Wird auf das Ausgebot nach § 172 ZVG und auf eines der Ausgebote nach § 174 ZVG oder § 174a ZVG geboten, ist dem Meistgebot auf das abweichende Ausgebot der Zuschlag zu erteilen.
- Wird auf das Ausgebot nach § 174 ZVG und daneben auf das Ausgebot nach § 174a ZVG ein Meistgebot abgegeben, ist zunächst auf ersteres der Zuschlag zu erteilen, weil damit kein Rechtsverlust für die Ansprüche des Insolvenzverwalters gegeben ist und der Ausfall der absonderungsberechtigten Gläubiger festgestellt werden kann. Wäre dieser Ausfall aber bei dem Meistgebot nach § 174a ZVG geringer, weil dieses nominell höher liegt, besteht kein Grund, den Zuschlag auf das Meistgebot nach § 174a ZVG nicht erteilen zu wollen. Im Ergebnis wird das höhere Gebot entscheiden.