

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

<b>Vorwort</b> .....	<b>V</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>XVII</b>
<b>A. Die insolvenzrechtliche Rechtsstellung des Realkreditgebers im Überblick</b> .....	<b>1</b>
<b>I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten</b> .....	<b>1</b> .....
1. Bedeutung des Realkredits .....	1 .....
2. Erscheinungsformen des Realkredits .....	4 .....
a) Sicherungsgrundschuld .....	4 .....
b) Hypothek .....	10 .....
<b>II. Der Realkreditgeber als Absonderungsberechtigter</b> .....	<b>12</b> .....
1. Privilegiertes Befriedigungsrecht .....	12 .....
2. Einbeziehung in das Insolvenzverfahren .....	21 .....
3. Verwertung des belasteten Grundstücks .....	25 .....
4. Ersatzabsonderungsrecht .....	30 .....
5. Verwertungszeitpunkt .....	32 .....
6. Maßnahmen zur Erhaltung des Grundstückswerts in der Krise .....	34 .....
<b>III. Die Rechtsstellung des Realkreditgebers aus der Kreditbeziehung</b> .....	<b>35</b> .....
1. Wirkung der Verfahrenseröffnung auf eine Kreditbeziehung .....	36 .....
2. Eigenschaft als Insolvenzgläubiger und Ausfallhaftung ...	39 .....
3. Stellung eines Eröffnungsantrags .....	46 .....
4. Verfahrensrechte des Realkreditgebers als Insolvenzgläubiger .....	48 .....
5. Besonderheiten bei Mithaftung Dritter .....	49 .....
a) Teilbefriedigung bei persönlicher Mitverpflichtung ....	49 .....
b) Teilbefriedigung bei Sachmithaftung .....	53 .....
c) Teilbefriedigung bei lediglich partieller Mithaftung ....	57 .....
d) Besicherung von Gesellschafterdarlehen und Sicherheitenbestellung durch Gesellschafter .....	60 .....
<b>B. Insolvenzfestigkeit des Grundpfandrechtserwerbs</b> .....	<b>25</b>
<b>I. Grundpfandrechtserwerb nach Verfahrenseröffnung</b> .....	<b>61</b> .....
1. Einigung bzw. Eintragungsbewilligung nach Verfahrenseröffnung .....	62 .....
a) Grundsatz: Unwirksamkeit .....	62 .....

VII

	Rn.	Seite
b) Verkehrsschutz durch gutgläubigen Erwerb .....	64	26
aa) Anwendbarkeit .....	64	26
bb) Grundbuchsperrre? .....	68	27
cc) Maßgeblicher Zeitpunkt .....	70	28
c) Schutz des Vormerkungsberechtigten .....	71	28
d) Anfechtbarkeit .....	73	29
2. Grundbucheintragung nach Verfahrenseröffnung .....	74	29
a) Grundsatz: Unwirksamkeit .....	74	29
b) Schutz der Erwerbsanwartschaft nach § 878 BGB .....	77	30
aa) Voraussetzungen .....	78	30
bb) Anfechtbarkeit .....	82	31
c) Verkehrsschutz durch gutgläubigen Erwerb .....	85	32
d) Vormerkung .....	86	33
3. Briefübergabe nach Verfahrenseröffnung .....	87	33
4. Valutierung nach Verfahrenseröffnung .....	89	34
a) Hypothek .....	89	34
b) Sicherungsgrundschuld .....	91	34
c) Verkehrsschutz bei der Valutierung .....	92	35
5. Erweiterung des Sicherungszwecks und Sicherungspool ....	93	35
6. Abtretung durch einen Dritten .....	95	36
<b>II. Anfechtbarer Grundpfandrechtserwerb</b>		
vor Verfahrenseröffnung .....	97	37
1. Gläubigerbenachteiligende Rechtswirkung .....	100	39
a) Erfordernis unmittelbarer Benachteiligung .....	100	39
b) Grundpfandrecht an wertausschöpfend belastetem Grundstück .....	102	40
c) Grundpfandrecht gegen Darlehensauszahlung .....	108	42
aa) Gläubigerbenachteiligung .....	108	42
bb) Bargeschäft .....	109	43
d) Werthaltigmachen .....	114	44
e) Sicherheitentausch .....	115	45
f) Unterdeckungnahme und Sicherungspool .....	116	45
g) Bestellung einer Vormerkung .....	117	46
h) Verfügungen über Gegenstände des Haftungsverbands .....	118	46
aa) Verfügungen zugunsten eines Grundpfandgläubigers .....	118	46
bb) Verfügungen zugunsten eines Dritten .....	119	46
i) Zahlung auf die grundpfandrechtlich gesicherte Forderung .....	120	46
2. Anfechtungsrechtlich maßgeblicher Zeitpunkt .....	121	47
a) Grundsatz .....	121	47
b) Gesicherte Erwerbsanwartschaft durch Eintragungsantrag .....	122	47

	Rn.	Seite
c) Vormerkung .....	127	48
d) Valutierung .....	128	49
aa) Hypothek .....	128	49
bb) Sicherungsgrundschuld .....	129	49
e) Erwerb eines Rückübertragungsanspruchs .....	131	50
3. Anfechtungstatbestände .....	132	50
a) Allgemeine Deckungsanfechtung (§ 130 InsO) .....	133	50
b) Anfechtung inkongruenter Deckungen (§ 131 InsO) .....	135	51
c) Anfechtung unmittelbar nachteiliger Rechtsgeschäfte (§ 132 Abs. 1 InsO) .....	140	53
d) Anfechtung unentgeltlicher Leistungen (§ 134 InsO) .....	141	54
aa) Besicherung eigener Verbindlichkeiten (Zwei-Personen-Verhältnis) .....	143	54
bb) Besicherung fremder Verbindlichkeiten (Drei-Personen-Verhältnis) .....	144	55
e) Vorsatzanfechtung (§ 133 InsO) .....	148	56
4. Anfechtungsrechtsfolgen .....	155	59
III. Rechtserwerb im Insolvenzeröffnungsverfahren .....	158	60
IV. Besonderheiten des Rechtserwerbs bei Arrest- und Zwangshypothesen .....	163	62
1. Rechtserwerb nach Verfahrenseröffnung .....	163	62
2. Rechtserwerb in der Krise .....	166	63
a) Rückschlagsperre .....	166	63
b) Insolvenzanfechtung .....	171	65
c) Sicherungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren .....	173	66
V. Besonderheiten des Rechtserwerbs bei Eigentümergrundschulden .....	174	66
1. Eigentümergrundschuld als Massebestandteil .....	174	66
2. Gesetzliche Löschungsvormerkung .....	177	67
VI. Die sicherungsweise Abtretung des Rückgewähranspruchs ....	179	69
C. Die Grundstücksverwertung durch freihändigen Verkauf .....	73	
I. Wirtschaftlicher Hintergrund .....	184	74
II. Verkauf vor dem Berichtstermin .....	192	77
III. Abgesonderte Befriedigung .....	196	78
IV. Verwertungsvereinbarungen und Erlösaufteilung .....	202	81
1. Fehlen gesetzlicher Kostenerstattungsansprüche .....	202	81
2. Verwertungsvereinbarungen .....	203	81

	Rn.	Seite
<b>V. Steuerliche Fragen .....</b>	206	84
1. Umsatzsteuer .....	206	84
a) Veräußerungserlös für das Grundstück .....	206	84
b) Veräußerungserlös für mithaltende Mobilien .....	210	86
c) Masseanteil am Verwertungserlös („Kostenbeitrag“) .....	213	87
2. Ertragsteuern (Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer) .....	214	88
<b>VI. Verkauf hoch belasteter Grundstücke .....</b>	215	89
1. „Lästigkeitsprämie“ .....	215	89
2. Freihändiger Verkauf an Grundpfandgläubiger .....	219	90
<b>D. Die Grundstücksverwertung durch Zwangsvorsteigerung .....</b>		93
<b>I. Zwangsvorsteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters ....</b>	220	93
1. Allgemeines .....	220	93
2. Beschlagnahme .....	227	95
3. Verfahrensbeteiligte .....	229	96
4. Ausgebot .....	232	97
a) Allgemeines .....	232	97
b) Geringstes Gebot .....	235	98
aa) Regelfall .....	235	98
bb) Berechnung auf Verlangen eines Grundpfandgläubigers (§ 174 ZVG) .....	236	98
cc) Berechnung auf Verlangen des Verwalters (§ 174a ZVG) .....	240	99
(1) Vorhandensein beweglicher Gegenstände im Haftungsverband .....	243	100
(2) Doppelausgebote und -gebote .....	244	100
(3) Ablösung des Anspruchs .....	247	101
5. Zuschlag und Erlöschen der Grundpfandrechte .....	249	102
6. Verteilung des Erlöses .....	252	103
7. Kosten der Feststellung der mithaltenden Mobilien .....	256	104
a) Grundgedanken .....	256	104
b) Verfahren .....	258	105
8. Umsatzsteuer .....	260	106
a) Erlös für das Grundstück .....	260	106
b) Erlösanteil für mithaltende Mobilien .....	263	107
c) Feststellungskostenpauschale .....	265	107
<b>II. Zwangsvorsteigerung auf Antrag eines Grundpfandgläubigers .....</b>	266	108
1. Allgemeines .....	266	108
2. Vollstreckungstitel .....	268	109
3. Beschlagnahmewirkung .....	273	111

4. Einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung	
auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	276 .... 112
a) Einstweilige Einstellung im Eröffnungsverfahren .....	279 .... 113
b) Einstweilige Einstellung im eröffneten	
Insolvenzverfahren .....	286 .... 115
aa) Einstellung vor dem Berichtstermin .....	287 .... 115
bb) Einstellung nach dem Berichtstermin .....	288 .... 116
c) Verfahren und Rechtsmittel .....	294 .... 118
d) Kompensation des Gläubigers .....	297 .... 118
aa) Zinspflicht .....	298 .... 119
(1) Grundsätzliches .....	298 .... 119
(2) Schuldrechtliche oder dingliche Zinsen? ...	302 .... 120
(3) Zinspflicht bei nachrangigen Gläubigern ...	305 .... 121
bb) Kompensation des Wertverlusts .....	309 .... 122
cc) Verfahren .....	316 .... 124
e) Aufhebung der einstweiligen Einstellung .....	317 .... 124
III. Zwangsversteigerung auf Antrag eines	
persönlichen Gläubigers .....	319 .... 124
1. Rechtsstellung als Befriedigungsberechtigter .....	320 .... 125
2. Wirksame Beschlagnahme früher als einen Monat	
vor dem Eröffnungsantrag .....	321 .... 125
IV. Zwangsversteigerung auf Antrag eines Massegläubigers .....	325 .... 126
V. Zwangsversteigerung aus einer Eigentümergrundschuld .....	328 .... 127
VI. Beitriffsfragen .....	331 .... 128
1. Beitritt von weiteren Gläubigern zur	
Vollstreckungsversteigerung .....	331 .... 128
2. Beitritt des Insolvenzverwalters zur	
Vollstreckungsversteigerung .....	334 .... 128
3. Beitritt eines Gläubigers zur	
Insolvenzverwalterversteigerung .....	336 .... 129
E. Die Verwertung der Grundstückserträge .....	131
I. Zwangsverwaltung .....	337 .... 132
1. Zwecke und Alternativen .....	337 .... 132
a) Befriedigung aus den Erträgen des Grundstücks ....	337 .... 132
b) Sicherung und Erhaltung der Immobilie .....	340 .... 134
c) Konkurrierende Verwaltungsformen .....	341 .... 134
2. Antragsberechtigte .....	342 .... 135
a) Zwangsverwaltung auf Antrag eines	
Grundpfandgläubigers .....	342 .... 135
b) Zwangsverwaltung auf Antrag	
des Insolvenzverwalters .....	345 .... 136

	Rn.	Seite
c) Zwangsverwaltung auf Antrag eines Massegläubigers .....	347	137
d) Zwangsverwaltung auf Antrag eines persönlichen Gläubigers .....	348	137
3. Die Beschlagnahme .....	349	137
a) Anordnung der Zwangsverwaltung .....	349	137
b) Umfang der Beschlagnahmewirkung .....	352	138
aa) Zubehör .....	352	138
bb) Miet- und Pachtforderungen .....	353	138
4. Bestellung des Zwangsverwalters .....	359	140
a) Verwaltung der Immobilie durch einen externen Verwalter .....	359	140
b) Mitarbeiter des Gläubigers als Zwangsverwalter (Institutsverwaltung) .....	360	140
c) Insolvenzverwalter als Zwangsverwalter .....	361	141
d) Eigenverwaltung durch den Schuldner .....	362	142
5. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters im Insolvenzverfahren .....	363	142
a) Einräumung des Besitzes .....	364	142
b) Wohnrecht des Schuldners .....	367	143
c) Miet- und Pachtverhältnisse .....	369	145
aa) Mieten .....	369	145
bb) Mietkaution .....	370	145
d) Prozessführung .....	373	146
e) Fortführung des grundstücksbezogenen Gewerbebetriebs durch den Zwangsverwalter .....	377	147
aa) Betriebsfortführung außerhalb des Insolvenzverfahrens .....	378	148
bb) Betriebsfortführung im Insolvenzverfahren .....	382	149
cc) Stilllegungsbeschluss der Gläubigerversammlung .....	387	151
6. Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters .....	389	152
a) Grundsätzliches .....	389	152
b) Einstellung im eröffneten Insolvenzverfahren .....	395	154
aa) Voraussetzungen .....	395	154
bb) Gläubigerschutz .....	400	155
cc) Verfahren .....	405	156
c) Einstellung im Insolvenzeröffnungsverfahren .....	407	157
7. Feststellungskosten in der Zwangsverwaltung .....	410	158
II. Verwaltungsvereinbarungen zwischen Insolvenzverwalter und Absonderungsberechtigten („kalte“ Zwangsverwaltung) .....	412	159
1. Erscheinungsformen der „kalten“ Zwangsverwaltung .....	412	159
2. Zulässigkeit und Wirkungen .....	416	160

	Rn.	Seite
3. Vorteile .....	418	162
4. Aufteilung der Erträge .....	420	164
5. Sonstiger Inhalt .....	423	165
<b>F. Die isolierte Verwertung der mithaftenden Mobilien .....</b>		<b>167</b>
I. Mithaftende Mobilien .....	424	167
II. Die Verwertung durch freihändige Veräußerung .....	428	170
1. Voraussetzungen der Enthaftung von beweglichen Sachen .....	428	170
a) Veräußerung und Entfernung .....	429	170
b) Aufhebung der Zubehöreigenschaft .....	431	171
c) Veräußerung mit Zustimmung des Grundpfandgläubigers .....	433	172
2. Rechtsfolgen .....	436	173
a) Lastenfreier Erwerb .....	436	173
b) Rechte auf den Veräußerungserlös .....	438	173
c) Schadensersatzansprüche .....	441	174
3. Fremdzubehör .....	443	175
III. Erwerb zusätzlicher Sicherungsrechte durch den Grundpfandgläubiger .....	446	176
1. Rechtserwerb im eröffneten Insolvenzverfahren .....	449	177
a) Nach Verfahrenseröffnung vollzogener Rechtserwerb durch Zwangsvollstreckung .....	449	177
b) Vorausverfügungen über Mieten für nach Verfahrenseröffnung liegende Nutzungszeiträume .....	453	179
2. Rechtserwerb in der Krise und im Eröffnungsverfahren .....	456	180
a) Anfechtbarkeit .....	456	180
aa) Objektive Gläubigerbenachteiligung .....	457	180
bb) Maßgeblicher Zeitpunkt bei Mieten .....	459	181
b) Sicherungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren .....	461	182
3. Verwertung und Kostenbeiträge bei Doppelsicherung .....	464	183
<b>G. Grundpfandrechte im Insolvenzplanverfahren .....</b>		<b>187</b>
I. Zielsetzung und Einsatzbereich des Insolvenzplans .....	469	187
II. Möglicher Planinhalt .....	473	189
1. Insolvenzplan ohne Eingriff in die Rechte der Grundpfandgläubiger .....	473	189
2. Insolvenzplan mit Eingriff in die Rechte der Grundpfandgläubiger .....	476	190
III. Abstimmung über den Insolvenzplan .....	479	191
IV. Zustimmungersetzung .....	483	193

	Rn.	Seite
V. Planrealisierung .....	486	194
VI. Besonderheiten bei Eigenverwaltung .....	489	195
H. Die Freigabe des belasteten Grundstücks .....	197	
I. Allgemeines zur (echten) Freigabe .....	492	197
1. Merkmale .....	492	197
2. Zweck .....	494	198
3. Zulässigkeit .....	498	199
4. Rechtsfolge .....	501	200
II. Freigabe und Immobiliarvollstreckung durch Gläubiger .....	503	201
1. Fortsetzung der Immobiliarvollstreckung .....	503	201
2. Konvaleszenz unwirksam erworbenen Befriedigungsrechte .....	505	202
3. Ausfallhaftung .....	506	202
4. Zustellungen .....	507	202
III. Freigabe und Insolvenzverwalterversteigerung .....	508	203
IV. Umsatzsteuer .....	510	203
I. Besonderheiten .....	205	
I. Grundpfandrechte und Gesellschafterdarlehen .....	514	205
1. Besicherung eines Gesellschafterdarlehens durch die Gesellschaft in deren Insolvenz .....	516	207
a) Anfechtung bei unverwerteter Sicherheit .....	516	207
b) Anfechtung nach Verwertung der Sicherheit .....	518	209
2. Die Gesellschaftersicherheit für ein der insolventen Gesellschaft gewährtes Fremddarlehen .....	519	209
a) Vorrangige Haftung der Gesellschaftersicherheit .....	520	209
b) Freiwerden der Gesellschaftersicherheit vor der Verfahrenseröffnung .....	523	210
c) Freiwerden der Gesellschaftersicherheit nach der Verfahrenseröffnung (Doppelbesicherung) .....	524	211
3. Die Nutzungsüberlassung durch den Gesellschafter an die GmbH in der Insolvenz der Gesellschaft .....	527	213
a) Rechtslage vor dem MoMiG .....	528	213
aa) Diskriminierung der „kapitalersetzenden Nutzungsüberlassung“ .....	528	213
bb) Konflikt mit den Rechten der Grundpfandgläubiger .....	529	214
(1) Zwangsverwaltung .....	529	214
(2) Zwangsversteigerung .....	532	215

	Rn.	Seite
b) Rechtslage nach dem MoMiG .....	533	216
aa) Keine generelle Diskriminierung der gesellschaftsinternen Nutzungsüberlassung ...	533	216
bb) Ergänzende Aussonderungssperre (§ 135 Abs. 3 InsO) .....	534	216
cc) Konflikt mit den Rechten der Grundpfandgläubiger .....	539	219
(1) Zwangsverwaltung .....	539	219
(2) Zwangsversteigerung .....	543	220
II. Grundstücksverwertung bei mehreren Mitberechtigten sowie Wohnungseigentum .....	546	220
III. Grundpfandrechte im Verbraucherinsolvenzverfahren .....	551	223
1. Befugnis zur Verwertung massezugehöriger Immobilien .....	552	224
a) Verwertung unbelasteter Grundstücke .....	552	224
b) Verwertung belasteter Grundstücke .....	554	224
aa) Form der Verwertung .....	555	224
bb) Ausnahmen vom Verwertungsverbot .....	558	226
2. Besonderheiten bei der Immobiliovollstreckung .....	560	226
IV. Grundpfandrechte an inländischen Immobilien in ausländischen Insolvenzverfahren .....	564	228
1. Anerkennung des ausländischen (Haupt-)Insolvenzverfahrens .....	565	228
2. Deutsches Sekundärinsolvenzverfahren .....	568	229
3. Fehlendes deutsches Sekundärinsolvenzverfahren .....	571	230
a) EuInsVO .....	571	230
b) Autonomes deutsches Insolvenzkollisionsrecht .....	575	231
V. Grundpfandrechte und Altlastenproblematik .....	578	232
VI. Grundpfandrechte bei Insolvenz des Sicherungsnehmers .....	582	234
1. Die Abwicklung der Kreditbeziehung .....	583	235
2. Zur Insolvenzfestigkeit des Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld .....	584	235
a) Aussonderungsrecht des Treugebers .....	584	235
b) Vormerkungserfordernis? .....	586	236
c) Asset Backed Securities .....	590	237
d) Konsortialkredite .....	591	238
e) Bauträgerfinanzierung .....	593	239
Stichwortverzeichnis .....	241	