

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
A. Das Grundstück als Vermögenswert im Insolvenzverfahren	1
I. Ermittlung von Immobilienvermögen	1
1. Einleitung	1
2. Das Grundbuch	2
3. Quellen zur Ermittlung von Grundeigentum	7
4. Wohnungs- und Teileigentum	10
II. Wertermittlung und Bewertung von Grundbesitz	10
1. Grundüberlegungen zur Wertermittlung	10
2. Immobilienwertermittlung	12
a) Die Wertermittlung im Insolvenzverfahren	12
b) Verkehrswert und Liquidationswert	15
c) Fortführungswert bei betrieblich genutztem Grundstück	18
3. Wirtschaftliche Betrachtungsweise mit dem Ziel der Massenmehrung	19
a) Werterhöhende und wertmindernde Faktoren	19
b) Berücksichtigung von Belastungen bei der insolvenzrechtlichen »Vermögenswertermittlung«	20
aa) Rechte in Abteilung III	20
bb) Rechte in Abteilung II	22
B. Die Eigentümerstellung des Schuldners im Insolvenzverfahren	24
I. Vorbemerkung	24
II. Der Schuldner als Alleineigentümer	24
III. Der Schuldner-eigentümer als Mitglied einer Gesamthandsgemeinschaft	25
IV. Der Schuldner-eigentümer als Mitglied einer Bruchteilsgemeinschaft	26
C. Das Grundstück als Vermögenswert im Insolvenzverfahren	28
I. Das Grundstück als Vermögenswert im Insolvenzantragsverfahren	30
1. Sicherung der künftigen Insolvenzmasse	30
2. Die Frage der »Notverwertung« von Grundbesitz durch den vorläufigen Insolvenzverwalter	32
II. Die Verwertung des Grundstücks nach Insolvenzeröffnung	33
1. Zeitpunkt der Verwertung und Zustimmungserfordernis gem. § 160 InsO	33
a) Zeitpunkt der Verwertung	33
b) Zustimmungserfordernis gem. § 160 InsO	36

Inhaltsverzeichnis

c) Mitwirkungserfordernis bei belastetem Grundbesitz	37
d) Vorkaufsrechte bei Verkauf eines Grundstücks als Massebestandteil	38
2. Die Verwertungsmöglichkeiten des Insolvenzverwalters	39
a) Freihändige Verwertung	39
aa) Freihändige Verwertung von Alleineigentum	39
bb) Freihändige Verwertung bei Gesamthandseigentum	41
cc) Freihändige Verwertung bei Bruchteilseigentum	49
b) Zwangsweise Verwertung	53
aa) Zwangsweise Verwertung von Alleineigentum	53
bb) Zwangsweise Verwertung von Bruchteilseigentum und Ge- samthandseigentum	57
c) Die vom Schuldner-eigentümer selbst bewohnte Immobilie und die Frage der Nutzungsschädigung	60
aa) Nutzungsschädigung bei unbelasteter Immobilie	61
bb) Nutzungsschädigung bei belasteter Immobilie	66
d) Freigabe	71
aa) Grundsätze zur Freigabe eines Grundstücks aus dem Insolvenz- beschlag	71
bb) Freigabe einer vermieteren Immobilie	73
cc) Rückgewähranspruch und Eigentümergrundschuld	78
(1) Folgen der Tilgung	78
(2) Löschungsanspruch gem. § 1179a BGB	81
dd) Löschung des Insolvenzsperrvermerks nach Freigabe	86
ee) Freigabeerklärung bei fehlendem Erklärungsempfänger	90
ff) Freigabeerklärung bei Wohnungseigentum	91
3. Verwertungsmöglichkeiten des Treuhänders und § 313 InsO in Verbrau- cherinsolvenzverfahren mit Antragstellung bis zum 30.06.2014	92
4. Verwertung durch den Grundpfandrechtsgläubiger	95
a) Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Gläubigers	95
b) Einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens auf Antrag des Insolvenzverwalters	96
c) Folgen der Zwangsversteigerung	97
5. Verwertungsmöglichkeiten bei einem mit einem Nießbrauchrecht be- lasteten Grundstück	98
III. Die Bedeutung grundbuchrechtlicher Belastungen im Insolvenzverfahren	99
1. Überblick über die wichtigsten grundbuchrechtlichen Belastungen und die Rechtsstellung der Beteiligten im Insolvenzverfahren	99
a) Grundpfandrechte	99
aa) Absonderungsrecht aufgrund rechtsgeschäftlicher Belastungen	99
bb) Absonderungsrecht aufgrund zwangsvollstreckungsrechtlicher Belastungen (Zwangssicherungshypothek)	110
b) Die Eigentumsvormerkung zugunsten Dritter	111
c) Aussonderungsrechte zugunsten Dritter am Beispiel des Nieß- brauchrechtes	113

2.	Grundbucheintragungen zugunsten Dritter vor dem Insolvenzantrag	120
a)	Vorüberlegungen	120
aa)	Die Insolvenzanfechtung	120
bb)	Besonderheiten im Verbraucherinsolvenzverfahren.	122
cc)	Rückschlagsperre	123
b)	Belastungen in Abt. III	124
aa)	Rechtsgeschäftliche Grundpfandrechtsbelastungen und Anfechtbarkeit	124
(1)	Allgemeine Voraussetzungen der Anfechtung von Grundstücksbelastungen	124
(2)	Kongruente Deckungsanfechtung, § 130 InsO	126
(3)	Inkongruente Deckungsanfechtung, § 131 InsO	130
(4)	Vorsätzliche Benachteiligung, § 133 Abs. 1 InsO	133
(5)	Unentgeltliche Leistung, § 134 InsO	136
bb)	Zwangssicherungshypotheken und Rückschlagsperre	137
c)	Belastungen in Abt. II	141
3.	Grundbucheintragungen zugunsten Dritter im Antragsverfahren	141
a)	Grundpfandrechtliche Belastungen in Abt. III	141
aa)	Rechtsgeschäftliche Grundpfandrechtsbelastungen und Anfechtbarkeit	141
(1)	Kenntnis nach Antragstellung	143
(2)	Wirkungen vorläufiger Sicherungsmaßnahmen	143
bb)	Zwangssicherungshypotheken und Rückschlagsperre	145
b)	Belastungen in Abt. II	146
4.	Grundbucheintragungen zugunsten Dritter nach Insolvenzeröffnung	146
a)	Grundpfandrechtliche Belastungen in Abt. III	146
aa)	Rechtsgeschäftliche Grundpfandrechtsbelastungen und § 91 InsO	146
bb)	Zwangssicherungshypotheken und § 89 InsO	149
b)	Belastungen in Abt. II	149
5.	Erlösverteilung, Kostenpauschale und Verwertungsvereinbarung	149
a)	Erlösverteilung bei unbelasteter Immobilie	149
b)	Erlösverteilung bei belasteter Immobilie	150
c)	»Schornsteinhypotheken«	155
d)	Öffentliche Grundstücklasten der Rangklasse 3	158
Formulierungsbeispiele: Lastentragung	160	
e)	Wohngeldansprüche der Rangklasse 2	163
IV.	Verwertung einer vermieteten Immobilie	165
1.	Der Schuldner als Vermieter	165
2.	Zwangsverwaltung und »kalte« Zwangsverwaltung	168
V.	Immobilien spezifische Versicherungsfragen in der Insolvenz	172
VI.	Immobilienvermögen im Ausland	174
1.	Bewertung von Auslandsimmobilien	174
2.	Massebeschlag, Inbesitznahme und Verwertung	174
3.	Vertragswesen bei Auslandsimmobilien	178

Inhaltsverzeichnis

D. Vergütungsrechtliche Besonderheiten im Zusammenhang mit Immobilienvermögen	181
I. Berechnungsgrundlage bei Immobilienvermögen	181
1. Vergütung des Insolvenzverwalters	181
2. Vergütung des vorläufigen Insolvenzverwalters	184
II. Zu- und Abschläge bei Immobilienvermögen	186
III. Vergütung des Treuhänders gem. § 313 InsO i. d. F. bis zum 30.06.2014	190
E. Steuerrechtliche Fragen und Masseverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Immobilienvermögen in der Insolvenz	191
I. Masseverbindlichkeiten gem. § 55 InsO	191
II. Steuerrechtliche Fragen	192
1. Umsatzsteuer als Masseverbindlichkeit	192
2. Grunderwerbssteuer	195
3. Grundsteuer als Masseverbindlichkeit	196
III. Andere öffentliche Lasten	198
IV. Haus- und Wohngeldansprüche bei Wohnungseigentum	201
V. Sonstige Masseverbindlichkeiten	203
F. Umgang mit kontaminierten Grundstücken	204
G. Denkmalschutz	208
H. Anfechtbare Eigentumsübertragung	210
I. Anfechtung von Eigentumsübertragungen	210
II. Anfechtbarkeit unentgeltlicher und entgeltlicher Übertragungen	211
I. Das Grundstück des Gesellschafters als »Eigenkapitalersatz«	216
I. Nutzungsüberlassung nach Eigenkapitalersatz und MoMiG	216
II. Konkurrenzen	218
J. Immobilienvermögen im Insolvenzplanverfahren	221
I. Anwendungsbereich	221
II. Insolvenzplan	221
III. Inhaltliche Ausgestaltung	223
IV. Kapitaleinlagenregelungen	226

K. Anhang: Musterschreiben	227
I. Musterschreiben an das Insolvenzgericht	227
Muster I. 1.: Antrag auf Ersuchen zur Eintragung des (vorläufigen) Sperrvermerks, § 32 Abs. 2 Satz 1 InsO	227
Muster I. 2.: Antrag auf Ersuchen zur Löschung des (vorläufigen) Sperrvermerks, § 32 Abs. 2 Satz 1 InsO	228
Muster I. 3.: Einberufung Gläubigerversammlung gem. § 160 InsO	229
Muster I. 4.: Darstellung im Masseverzeichnis (§ 151 InsO) und Be richtswesen	230
Muster I. 5.: Fortgeschriebenes Masseverzeichnis	235
Muster I. 6.: Gläubigerversammlung wegen Unterhalt aus der Insolvenzmasse (§ 100 InsO)	238
Muster I. 7.: Freigabe bei fehlendem Erklärungsempfänger (Antrag auf Bestellung eines Prozesspflegers)	239
Muster I. 8.: Freigabe bei fehlendem Erklärungsempfänger (Antrag auf öffentliche Zustellung)	240
Muster I. 9.: Vergütungsantrag Insolvenzverwalter (Textbausteine Berechnungsgrundlage Absonderungsrecht/Immobilie)	241
Muster I. 10.: Vergütungsantrag Insolvenzverwalter (Textbausteine Zuschläge/Abschläge Immobilie)	244
Muster I. 11.: Vergütungsantrag vorläufiger Insolvenzverwalter (Textbausteine Berechnungsgrundlage und Zuschläge/Abschläge Immobilie)	248
Muster I. 12.: Vergütungsantrag Treuhänder gem. § 313 InsO i. d. F. bis zum 30.06.2014 (Textbausteine Zuschläge/Abschläge Immobilie)	251
II. Musterschreiben an den Schuldner	253
Muster II. 1.: Fragen und Unterlagen zu Immobilien	253
Muster II. 2.: Freigabe	256
Muster II. 3.: Nutzungsentschädigung	257
Muster II. 4.: Räumung Wohnung	258
Muster II. 5.: Unterhalt aus der Insolvenzmasse (§ 100 InsO)	260
III. Musterschreiben an Gläubiger, Aus- und Absonderungsberechtigte	261
Muster III. 1.: Absonderungsberechtigte – Verträge und Valuta	261
Muster III. 2.: Absonderungsberechtigte – Anschreiben Verwertungsvereinbarung und Massekostenbeitrag	262
Muster III. 3.: Absonderungsberechtigte – Verwertungsvereinbarung und Massekostenbeitrag	263
Muster III. 4.: Absonderungsberechtigte – Anfrage Mithaftentlassung bei Anteilsübertragung auf Miteigentümer	266
Muster III. 5.: Absonderungsberechtigte – Versicherungsschutz (ohne Zwangsverwaltung)	268
Muster III. 6.: Absonderungsberechtigte – Pfändung/Abtretung von Mietforderungen (§ 110 InsO) und Haftungsverband	269
Muster III. 7.: Absonderungsberechtigte – Vereinbarung über die »Kalte Zwangsverwaltung«	271

Inhaltsverzeichnis

Muster III. 8.: Absonderungsgläubiger – Löschungsbewilligung § 1179a BGB	274
Muster III. 9.: Gläubigerausschuss – Antrag auf Zustimmung zur Grundstückserwertung, § 160 InsO	275
Muster III. 10.: Gläubiger – Löschung Zwangssicherungshypothek (§ 88 InsO)	276
Muster III. 11.: Gläubiger – Löschungsbewilligung Zwangssicherungshypothek	278
Muster III. 12.: Gläubiger – Löschung nachrangiger Rechte (»Schornsteinhypothek«)	279
Muster III. 13.: Gläubiger – Löschungsbewilligung »Schornsteinhypothek«	281
Muster III. 14.: Nießbrauch-/Wohnrechtsberechtigter – Löschungsbewilligung gegen Kapitalabfindung	282
IV. Musterschreiben an sonstige Beteiligte	283
Muster IV. 1.: Grundbuchamt – Grundbuchauszug	283
Muster IV. 2.: Grundbuchamt – Eintragung des vorläufigen Sperrvermerks	284
Muster IV. 3.: Grundbuchamt – Löschung des vorläufigen Sperrvermerks	285
Muster IV. 4.: Grundbuchamt – Eintragung des Sperrvermerks	286
Muster IV. 5.: Grundbuchamt – Löschung des Sperrvermerks	287
Muster IV. 6.: Grundbuchamt – Löschung eines subjektiv persönlichen Vorkaufsrechts nach Tod des Berechtigten	288
Muster IV. 7.: Grundbuchamt – Dereliktion § 928 BGB	289
Muster IV. 8.: Versicherungen – Versicherungsumfang, Prämien	290
Muster IV. 9.: Versicherungen – Bestätigung Kaufpreiszahlung	291
Muster IV. 10.: Erwerber – Anschreiben zur Bewilligung zur Eigentumsumschreibung bei Vormerkung (§ 106 InsO)	292
Muster IV. 11.: Erwerber – Eintragungsbewilligung zur Eigentumsumschreibung bei Vormerkung (§ 106 InsO)	293
Muster IV. 12.: Erwerber (freiändige Verwertung – insolvenzrechtliche Besonderheiten, die im notariellen Kaufvertrag/einer Insolvenzplanregelung zu beachten sind)	294
Muster IV. 13.: Immobiliensachverständiger/Makler – Bewertungs-/Verwertungsanfrage	296
Muster IV. 14.: Immobiliensachverständiger/Makler – Bewertungs-/Verwertungsauftrag	297
Muster IV. 15.: Vollstreckungsgericht – Antrag Verwalterversteigerung	298
Muster IV. 16.: Vollstreckungsgericht – Antrag Teilungsversteigerung	299
Muster IV. 17.: Vollstreckungsgericht – Sachstandanfrage	300
Muster IV. 18.: Vollstreckungsgericht – Antrag gem. § 174a ZVG	301
Muster IV. 19.: Vollstreckungsgericht – Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung	302
Muster IV. 20.: Zwangsverwalter – Auskehr Resterlös	304
Muster IV. 21.: Vorkaufsberechtigter – schuldrechtliches Vorkaufsrecht	305
Muster IV. 22.: Vorkaufsberechtigter – dingliches Vorkaufsrecht (Anfrage ohne anderweitiges Angebot)	306

Muster IV. 23.: Vorkaufsberechtigter – dingliches Vorkaufsrecht (Anfrage mit anderweitigem Angebot)	307
Muster IV. 24.: Anfechtungsgegner – Insolvenzanfechtung (§ 130 InsO)	308
Muster IV. 25.: Anfechtungsgegner – Insolvenzanfechtung (§ 131 InsO)	310
Muster IV. 26.: Anfechtungsgegner – Insolvenzanfechtung (§ 133 Abs. 1 InsO)	312
Muster IV. 27.: Anfechtungsgegner – Insolvenzanfechtung (§ 134 Abs. 1 InsO)	314
Muster IV. 28.: Gesellschafter – Nutzungsüberlassung Immobilie (§ 135 Abs. 3 InsO)	315
Muster IV. 29.: Gesellschafter – Anmeldung von Ansprüchen aus Miete Nutzungsüberlassung einer Immobilie (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 InsO)	316
Muster IV. 30.: Gesellschafter – Abfindungsanspruch GbR, OHG, KG (§ 738 Abs. 1 Satz 2 BGB/§ 105 Abs. 3 HGB, § 738 Abs. 1 Satz 2 BGB/§§ 161 Abs. 2, 105 Abs. 3 HGB, § 738 Abs. 1 Satz 2 BGB)	317
Muster IV. 31.: Gesellschafter – Auseinandersetzungsanspruch GbR, OHG, KG (§ 730, 734 BGB/§ 105 Abs. 3 HGB, § 738 Abs. 1 Satz 2 BGB/§§ 161 Abs. 2, 105 Abs. 3 HGB, § 738 Abs. 1 Satz 2 BGB)	318
Muster IV. 32.: Erbgemeinschaft – Auseinandersetzungsanspruch (§ 2042 Abs. 1 BGB)	320
Muster IV. 33.: Miteigentümer – Anfrage Anteilsübertragung	322
Muster IV. 34.: Denkmalbehörde – Anfrage	323
Muster IV. 35.: Finanzamt – Wechsel Steuerschuldner nach Grundstücksfreigabe/Eigentümerwechsel	324
Muster IV. 36.: Stadt/Gemeinde – Grundbesitzabgaben nach Grundstücksfreigabe/Eigentümerwechsel	325
Muster IV. 37.: Mieter – Forderungseinzug Miete	326
Muster IV. 38.: Dritteigentümer – Aufforderung Eigentumsübertragung aufgrund einer Vormerkung	327
Muster IV. 39.: Dritteigentümer – Aufforderung Abgeltung eines Nießbrauchs/einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu gunsten des Schuldners	328
V. Musterschreiben Insolvenzplan	329
Muster V. 1.: Insolvenzplan – Formulierungsvorschläge für die Übertragung eines Grundstücks im Insolvenzplan	329
Muster V. 2.: Insolvenzplan – Antrag auf Eigentumsumschreibung (Grundbuchamt)	334
VI. Musterschreiben Checkliste	335
Stichwortverzeichnis	339