

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
---------------	---

Literaturverzeichnis	XVII
----------------------------	------

A. Die insolvenzrechtliche Rechtsstellung des Realkreditgebers im Überblick	1	1
I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten	1	1
1. Bedeutung des Realkredits	1	1
2. Erscheinungsformen des Realkredits	4	3
a) Sicherungsgrundschuld	4	3
b) Hypothek	10	6
II. Der Realkreditgeber als Absonderungsberechtigter	12	7
1. Privilegiertes Befriedigungsrecht	12	7
2. Einbeziehung in das Insolvenzverfahren	21	10
3. Verwertung des belasteten Grundstücks	25	11
4. Ersatzabsonderungsrecht	30	13
5. Verwertungszeitpunkt	32	13
6. Maßnahmen zur Erhaltung des Grundstückswerts in der Krise	34	14
III. Die Rechtsstellung des Realkreditgebers aus der Kreditbeziehung	35	14
1. Wirkung der Verfahrenseröffnung auf eine Kreditbeziehung	36	14
2. Eigenschaft als Insolvenzgläubiger und Ausfallhaftung	39	16
3. Stellung eines Eröffnungsantrags	46	18
4. Verfahrensrechte des Realkreditgebers als Insolvenzgläubiger	48	19
5. Besonderheiten bei Mithaftung Dritter	49	20
a) Teilbefriedigung bei persönlicher Mitverpflichtung	49	20
b) Teilbefriedigung bei Sachmithaftung	53	20
c) Teilbefriedigung bei lediglich partieller Mithaftung	57	21
d) Besicherung von Gesellschafterdarlehen und Sicherheitenbestellung durch Gesellschafter	60	22
B. Insolvenzfestigkeit des Grundpfandrechtserwerbs	61	23
I. Grundpfandrechtserwerb nach Verfahrenseröffnung	61	23
1. Einigung bzw. Eintragungsbewilligung nach Verfahrenseröffnung	62	24

VII

	Rn.	Seite
a) Grundsatz: Unwirksamkeit	62	24
b) Verkehrsschutz durch gutgläubigen Erwerb	64	24
aa) Anwendbarkeit	64	24
bb) Grundbuchsperre?	68	25
cc) Maßgeblicher Zeitpunkt	70	26
c) Schutz des Vormerkungsberechtigten	71	26
d) Anfechtbarkeit	73	27
2. Grundbucheintragung nach Verfahrenseröffnung	74	27
a) Grundsatz: Unwirksamkeit	74	27
b) Schutz der Erwerbsanwartschaft nach § 878 BGB	77	28
aa) Voraussetzungen	78	29
bb) Anfechtbarkeit	82	29
c) Verkehrsschutz durch gutgläubigen Erwerb	85	31
d) Vormerkung	86	31
3. Briefübergabe nach Verfahrenseröffnung	87	31
4. Valutierung nach Verfahrenseröffnung	89	32
a) Hypothek	89	32
b) Sicherungsgrundschuld	91	32
c) Verkehrsschutz bei der Valutierung	92	33
5. Erweiterung des Sicherungszwecks und Sicherungspool	93	33
6. Abtretung durch einen Dritten	95	34
II. Anfechtbarer Grundpfandrechtserwerb vor Verfahrenseröffnung	97	35
1. Gläubigerbenachteiligende Rechtswirkung	100	37
a) Erfordernis unmittelbarer Benachteiligung	100	37
b) Grundpfandrecht an wertausschöpfend belastetem Grundstück	102	38
c) Grundpfandrecht gegen Darlehensauszahlung	108	41
aa) Gläubigerbenachteiligung	108	41
bb) Bargeschäft	109	41
d) Werthaltigmachen	114	43
e) Sicherheitentausch	115	43
f) Unterdeckungnahme und Sicherungspool	116	44
g) Bestellung einer Vormerkung	117	44
h) Verfügungen über Gegenstände des Haftungsverbands	118	45
aa) Verfügungen zugunsten eines Grundpfandgläubigers	118	45
bb) Verfügungen zugunsten eines Dritten	119	45
i) Zahlung auf die grundpfandrehtlich gesicherte Forderung	120	45
2. Anfechtungsrechtlich maßgeblicher Zeitpunkt	121	45
a) Grundsatz	121	45

	Rn.	Seite
b) Gesicherte Erwerbsanwartschaft durch Eintragungsantrag	122	46
c) Vormerkung	127	47
d) Valutierung	128	47
aa) Hypothek	128	47
bb) Sicherungsgrundschuld	129	48
e) Erwerb eines Rückübertragungsanspruchs	131	48
3. Anfechtungstatbestände	132	49
a) Allgemeine Deckungsanfechtung (§ 130 InsO)	133	49
b) Anfechtung inkongruenter Deckungen (§ 131 InsO)	135	50
c) Anfechtung unmittelbar nachteiliger Rechtsgeschäfte (§ 132 Abs. 1 InsO)	140	53
d) Anfechtung unentgeltlicher Leistungen (§ 134 InsO)	141	53
aa) Besicherung eigener Verbindlichkeiten (Zwei-Personen-Verhältnis)	143	54
bb) Besicherung fremder Verbindlichkeiten (Drei-Personen-Verhältnis)	144	54
e) Vorsatzanfechtung (§ 133 InsO)	148	56
4. Anfechtungsrechtsfolgen	155	60
III. Rechtserwerb im Insolvenzeröffnungsverfahren	158	61
IV. Besonderheiten des Rechtserwerbs bei Arrest- und Zwangshypotheken	163	63
1. Rechtserwerb nach Verfahrenseröffnung	163	63
2. Rechtserwerb in der Krise	166	64
a) Rückschlagsperre	166	64
b) Insolvenzanfechtung	171	67
c) Sicherungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren	173	67
V. Besonderheiten des Rechtserwerbs bei Eigentümergrundschulden	174	68
1. Eigentümergrundschuld als Massebestandteil	174	68
2. Gesetzliche Löschungsvormerkung	177	69
VI. Die sicherungsweise Abtretung des Rückgewähranspruchs	179	70
C. Die Grundstücksverwertung durch freihändigen Verkauf	184	75
I. Wirtschaftlicher Hintergrund	184	76
II. Verkauf vor dem Berichtstermin	192	79
III. Kaufvertrag	195	80
IV. Abgesonderte Befriedigung	196	81

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
V. Verwertungsvereinbarungen und Erlösaufteilung	202	84
1. Fehlen gesetzlicher Kostenerstattungsansprüche	202	84
2. Verwertungsvereinbarungen	203	84
VI. Steuerliche Fragen	206	87
1. Umsatzsteuer	206	87
a) Veräußerungserlös für das Grundstück	206	87
b) Veräußerungserlös für mithaftende Mobilien	210	89
c) Masseanteil am Verwertungserlös („Kostenbeitrag“)	213	90
2. Ertragsteuern (Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer)	214	91
VII. Verkauf hoch belasteter Grundstücke	215	92
1. Abgeltung von „Schornsteinhypotheken“ durch „Lästigkeitsprämien“	215	92
2. Freihändiger Verkauf an Grundpfandgläubiger	219	94
D. Die Grundstücksverwertung durch Zwangs- versteigerung	220	95
I. Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	220	96
1. Allgemeines	220	96
2. Beschlagnahme	227	98
3. Verfahrensbeteiligte	229	98
4. Ausgebot	232	100
a) Allgemeines	232	100
b) Geringstes Gebot	235	100
aa) Regelfall	235	100
bb) Berechnung auf Verlangen eines Grund-		
pfandgläubigers (§ 174 ZVG)	236	101
cc) Berechnung auf Verlangen des Verwalters		
(§ 174a ZVG)	240	102
(1) Vorhandensein beweglicher Gegenstände		
im Haftungsverband	243	103
(2) Doppelausgebote und -gebote	244	103
(3) Ablösung des Anspruchs	247	104
5. Zuschlag und Erlöschen der Grundpfandrechte	249	105
6. Verteilung des Erlöses	252	106
7. Kosten der Feststellung der mithaftenden Mobilien	256	107
a) Grundgedanken	256	107
b) Verfahren	258	107
8. Besteuerung	260	108
a) Erlös für das Grundstück	260	108
b) Erlösanteil für mithaftende Mobilien	263	109
c) Feststellungskostenpauschale	265	110

	Rn.	Seite
II. Zwangsversteigerung auf Antrag eines Grundpfandgläubigers	266	110
1. Allgemeines	266	110
2. Vollstreckungstitel	268	111
3. Beschlagnahmewirkung	273	114
4. Einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	276	115
a) Einstweilige Einstellung im Eröffnungsverfahren	279	116
b) Einstweilige Einstellung im eröffneten Insolvenzverfahren	286	118
aa) Einstellung vor dem Berichtstermin	287	118
bb) Einstellung nach dem Berichtstermin	288	119
c) Verfahren und Rechtsmittel	294	120
d) Kompensation des Gläubigers	297	121
aa) Zinspflicht	298	122
(1) Grundsätzliches	298	122
(2) Schuldrechtliche oder dingliche Zinsen?	302	123
(3) Zinspflicht bei nachrangigen Gläubigern	305	124
bb) Kompensation des Wertverlusts	309	125
cc) Verfahren	316	127
e) Aufhebung der einstweiligen Einstellung	317	127
5. Besteuerung	318	128
III. Zwangsversteigerung auf Antrag eines persönlichen Gläubigers	319	128
1. Rechtsstellung als Befriedigungsberechtigter	320	128
2. Wirksame Beschlagnahme früher als einen Monat vor dem Eröffnungsantrag	321	129
IV. Zwangsversteigerung auf Antrag eines Massegläubigers	325	130
V. Zwangsversteigerung aus einer Eigentümergrundschild	328	130
VI. Mehrheit von Versteigerungsverfahren	331	131
1. Beitritt von weiteren Gläubigern zur Vollstreckungsversteigerung	331	131
2. Verhältnis der Insolvenzverwalterversteigerung zur Vollstreckungsversteigerung	334	132
E. Die Verwertung der Grundstückserträge	337	133
I. Zwangsverwaltung	337	135
1. Zwecke und Alternativen	337	135
a) Befriedigung aus den Erträgen des Grundstücks	337	135
b) Sicherung und Erhaltung der Immobilie	340	136
c) Konkurrierende Verwaltungsformen	341	137

	Rn.	Seite
2. Antragsberechtigte	342	137
a) Zwangsverwaltung auf Antrag eines Grundpfandgläubigers	342	137
b) Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	345	139
c) Zwangsverwaltung auf Antrag eines Massegläubigers	347	140
d) Zwangsverwaltung auf Antrag eines persönlichen Gläubigers	348	140
3. Die Beschlagnahme	349	140
a) Anordnung der Zwangsverwaltung	349	140
b) Umfang der Beschlagnahmewirkung	352	141
aa) Zubehör	352	141
bb) Miet- und Pachtforderungen	353	141
4. Bestellung des Zwangsverwalters	359	143
a) Verwaltung der Immobilie durch einen externen Verwalter	359	143
b) Mitarbeiter des Gläubigers als Zwangsverwalter (Institutsverwaltung)	360	143
c) Insolvenzverwalter als Zwangsverwalter	361	144
d) Eigenverwaltung durch den Schuldner	362	144
5. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters im Insolvenzverfahren	363	145
a) Einräumung des Besitzes	364	145
b) Wohnrecht des Schuldners	367	146
c) Miet- und Pachtverhältnisse	369	147
aa) Mieten	369	147
bb) Mietkaution	370	147
d) Prozessführung	373	149
e) Fortführung des grundstücksbezogenen Gewerbebetriebs durch den Zwangsverwalter	377	150
aa) Betriebsfortführung außerhalb des Insolvenzverfahrens	378	150
bb) Betriebsfortführung im Insolvenzverfahren ...	382	152
cc) Stilllegungsbeschluss der Gläubigerversammlung	387	154
6. Einstellung der Zwangsverwaltung auf Antrag des Insolvenzverwalters	389	155
a) Grundsätzliches	389	155
b) Einstellung im eröffneten Insolvenzverfahren	395	156
aa) Voraussetzungen	395	156
bb) Gläubigerschutz	400	158
cc) Verfahren	405	159
c) Einstellung im Insolvenzeröffnungsverfahren	407	159
7. Feststellungskosten in der Zwangsverwaltung	410	161

	Rn.	Seite
8. Besteuerung	411	162
II. Verwaltungsvereinbarungen zwischen Insolvenzverwalter und Absonderungsberechtigten („kalte“ Zwangsverwaltung)	412	162
1. Erscheinungsformen konsensualer Verwertung der Grundstückserträge	412	162
2. Zulässigkeit und Wirkungen	416	163
3. Vorteile	418	165
4. Ertragsanteil der Masse („Verwaltungskostenbeitrag“)	420	167
5. Sonstiger Inhalt	423	169
F. Die isolierte Verwertung der mithaftenden Mobilien	424	171
I. Mithaftende Mobilien	424	171
II. Die Verwertung durch freihändige Veräußerung	428	174
1. Voraussetzungen der Enthftung von Zubehör	428	174
a) Veräußerung und Entfernung	429	174
b) Aufhebung der Zubehöreigenschaft	431	175
c) Veräußerung mit Zustimmung des Grund- pfandgläubigers	433	176
2. Rechtsfolgen	436	177
a) Lastenfreier Erwerb	436	177
b) Rechte auf den Veräußerungserlös	438	178
c) Schadensersatzansprüche	441	178
3. Fremdzubehör	443	179
III. Erwerb zusätzlicher Sicherungsrechte durch den Grund- pfandgläubiger	446	180
1. Rechtserwerb im eröffneten Insolvenzverfahren	449	181
a) Nach Verfahrenseröffnung vollzogener Rechtserwerb durch Zwangsvollstreckung	449	181
b) Vorausverfügungen über Mieten für nach Ver- fahrenseröffnung liegende Nutzungszeiträume	453	183
2. Rechtserwerb in der Krise und im Eröffnungs- verfahren	456	184
a) Anfechtbarkeit	456	184
aa) Objektive Gläubigerbenachteiligung	457	185
bb) Maßgeblicher Zeitpunkt bei Mieten	459	185
b) Sicherungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren	461	186
3. Verwertung und Kostenbeiträge bei Doppelsicherung	464	187
G. Grundpfandrechte im Insolvenzplanverfahren	469	191
I. Zielsetzung und Einsatzbereich des Insolvenzplans	469	191
II. Möglicher Planinhalt	473	192
1. Insolvenzplan ohne Eingriff in die Rechte der Grundpfandgläubiger	473	192

	Rn.	Seite
2. Insolvenzplan mit Eingriff in die Rechte der Grundpfandgläubiger	476	194
III. Abstimmung über den Insolvenzplan	479	195
IV. Zustimmungsersetzung	483	198
V. Planrealisierung	486	199
VI. Besonderheiten bei Eigenverwaltung	489	199
H. Die Freigabe des belasteten Grundstücks	492	201
I. Allgemeines zur (echten) Freigabe	492	201
1. Merkmale	492	201
2. Zweck	494	202
3. Zulässigkeit	498	203
4. Rechtsfolge	501	204
II. Freigabe und Immobiliervollstreckung durch Gläubiger	503	205
1. Fortsetzung der Immobiliervollstreckung	503	205
2. Konvaleszenz unwirksam erworbener Befriedigungsrechte	505	206
3. Ausfallhaftung	506	207
4. Zustellungen	507	207
III. Freigabe und Insolvenzverwalterversteigerung	508	207
IV. Umsatzsteuer	510	208
I. Besonderheiten	514	211
I. Grundpfandrechte und Gesellschafterdarlehen	514	211
1. Besicherung eines Gesellschafterdarlehens durch die Gesellschaft in deren Insolvenz	516	214
a) Anfechtung bei unverwerteter Sicherheit	516	214
b) Anfechtung nach Verwertung der Sicherheit	518	216
2. Die Gesellschaftersicherheit für ein der insolventen Gesellschaft gewährtes Fremddarlehen	519	216
a) Vorrangige Haftung der Gesellschaftersicherheit	520	217
b) Freiwerden der Gesellschaftersicherheit vor der Verfahrenseröffnung	523	218
c) Freiwerden der Gesellschaftersicherheit nach der Verfahrenseröffnung (Doppelbesicherung)	524	219
3. Die Nutzungsüberlassung durch den Gesellschafter an die GmbH in der Insolvenz der Gesellschaft	527	220
a) Rechtslage vor dem MoMiG	528	220
aa) Diskriminierung der „kapitalersetzenden Nutzungsüberlassung“	528	220

	Rn.	Seite
bb) Konflikt mit den Rechten der Grundpfandgläubiger	529	221
(1) Zwangsverwaltung	529	221
(2) Zwangsversteigerung	532	222
b) Rechtslage nach dem MoMiG	533	223
aa) Keine generelle Diskriminierung der gesellschaftsinternen Nutzungsüberlassung	533	223
bb) Ergänzende Aussonderungssperre (§ 135 Abs. 3 InsO)	534	223
cc) Konflikt mit den Rechten der Grundpfandgläubiger	539	226
(1) Zwangsverwaltung	539	226
(2) Zwangsversteigerung	543	227
II. Immobiliverwertung in Sonderfällen	546	228
1. Miteigentum	546	228
2. Wohnungseigentum	549	229
3. Erbbaurecht	555	232
4. Schiffe	557	233
5. Luftfahrzeuge	559	234
III. Grundpfandrechte im Insolvenzverfahren natürlicher Personen	560	235
IV. Grundpfandrechte an inländischen Immobilien in ausländischen Insolvenzverfahren	564	236
1. Anerkennung des ausländischen (Haupt-)Insolvenzverfahrens	565	237
2. Deutsches Sekundärinsolvenzverfahren	568	238
3. Fehlendes deutsches Sekundärinsolvenzverfahren	571	239
a) EuInsVO	571	239
b) Autonomes deutsches Insolvenz kollisionsrecht	575	241
V. Grundpfandrechte und Altlastenproblematik	578	241
VI. Grundpfandrechte bei Insolvenz des Sicherungsnehmers	582	243
1. Die Abwicklung der Kreditbeziehung	583	244
2. Zur Insolvenzfähigkeit des Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld	584	244
a) Aussonderungsrecht des Treugebers	584	244
b) Vormerkungserfordernis?	586	245
c) Asset Backed Securities	590	247
d) Konsortialkredite	591	247
e) Bauträgerfinanzierung	593	248
Stichwortverzeichnis		251