

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort		V
Literaturverzeichnis		XXI
A. Die Immobilie in der Insolvenz – Rechtsgrundlagen in der Insolvenzordnung	1	1
I. Die Immobilie in der Insolvenz	1	1
II. Immobilienbezogene Rechtsgrundlagen in der Insolvenzordnung	7	2
1. § 32 InsO – Grundbuch	8	3
2. § 35 InsO – Begriff der Insolvenzmasse	10	3
3. § 49 InsO – Abgesonderte Befriedigung aus unbeweglichen Gegenständen	12	4
4. § 108 InsO – Fortbestehen bestimmter Dauerschuld- verhältnisse	15	5
5. § 109 InsO – Schuldner als Mieter oder Pächter	17	6
6. § 110 InsO – Schuldner als Vermieter oder Verpächter	20	6
7. § 111 InsO – Veräußerung des Miet- oder Pacht- objektes	23	7
8. § 112 InsO – Kündigungssperre	24	8
9. § 160 InsO – Besonders bedeutsame Rechtshandlungen	25	9
10. § 165 InsO – Verwertung unbeweglicher Gegenstände	27	9
11. § 313 InsO – Treuhänder	28	10
12. § 346 InsO – Grundbuch	33	11
B. Insolvenzgründe im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen	34	13
I. Insolvenzgründe	41	14
1. Zahlungsunfähigkeit	43	15
a) Beurteilung eingetretener oder drohender Zahlungs- unfähigkeit bei Unternehmen	44	15
b) Grundlagen zur Beurteilung der Zahlungsunfähigkeit	45	15
c) Problem: Investitionsausgaben (CAPEX)	46	16
2. Überschuldung	48	16
a) Maßgeblichkeit des Verkehrswerts für eine bilanzielle Überschuldung	49	17

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Keine Überschuldung bei positiver Fortführungs- prognose	51	17
aa) Ausreichender Cash-Flow	54	18
bb) Fortbestehensprognose bei ungenügendem LTV	56	19
cc) Fortbestehensprognose bei zu geringem Cash-Flow	58	19
3. Maßnahmen zur Beseitigung von Insolvenzgründen	60	20
a) Stillhaltevereinbarung	61	20
b) Forderungsverzicht	65	21
c) Rangrücktritt	68	21
II. Insolvenzantragstellung	71	22
1. Die Beteiligten und ihre jeweilige Strategie	72	22
a) Kreditgeber und Sicherheitentreuhänder	73	22
b) Kreditnehmer	78	24
2. Der Gläubigerantrag und seine Erfordernisse	79	24
a) Glaubhaftmachung der Forderungsinhaberschaft	80	24
b) Darlegung der Legitimationskette	82	24
c) Glaubhaftmachung der fälligen Forderung	84	25
d) Glaubhaftmachung von Insolvenzgründen	85	25
aa) Glaubhaftmachung der Zahlungsunfähigkeit	86	25
bb) Glaubhaftmachung der Überschuldung	87	26
cc) Rechtsschutzbedürfnis bei Zahlungsunfähigkeit, aber keiner Überschuldung	89	26
dd) Rechtsschutzbedürfnis bei ausreichender Besicherung	91	26
3. Der Schuldnerantrag und seine Anforderungen	93	27
a) Anforderungen nach § 13 InsO	93	27
b) Antrag auf Einsetzung eines vorläufigen Gläubiger- ausschusses	94	27
4. Wahrung der Gläubigerrechte durch Schutzschrift	95	28
5. Zuständiges Insolvenzgericht	97	28
C. Immobilienkauf und Insolvenz	99	29
I. Das Schicksal des Immobilienkaufvertrages in der Insolvenz	100	29
1. Vorläufiges Verfahren über das Vermögen des Käufers	110	31
2. Eröffnung des Insolvenzverfahrens bezüglich des Käufers	122	34

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
3. Vorläufiges Insolvenzverfahren über das Vermögen des Verkäufers	130	37
4. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Verkäufers	133	38
5. Mehrheit von Käufern/Verkäufern	139	40
6. Besonderheiten GbR und GmbH als Käufer/Verkäufer ...	141	40
7. Vormerkung und Insolvenz	143	41
8. Vollmacht (Notar) und Insolvenz	146	42
9. Grundbuch und Insolvenz	148	42
II. Immobilienfinanzierung/Schicksal des Darlehensvertrages in der Insolvenz	153	44
1. Grundlagen zum Immobilienkauf und zur Finanzierung	153	44
2. Insolvenz des Käufers	157	45
3. Insolvenz des Verkäufers	159	46
4. Insolvenz des Darlehensgebers	161	46
5. Insolvenz des Drittsicherungsgebers	164	47
III. Forderungsverkauf und Grundschuldabtretung (als Kaufsurrogat) in der Insolvenz	165	48
D. Insolvenz und Mieta/Pacht	167	49
I. Einführung	167	49
II. Anwendungsbereich	169	49
1. Mietverhältnis	169	49
2. Pachtverhältnis	172	50
3. Andere Schuldverhältnisse	175	50
4. Abgrenzung zu beweglichen Sachen	178	51
III. Fortbestehen des Schuldverhältnisses nach § 108 Abs. 1 InsO	180	51
IV. Insolvenz des Mieters	184	53
1. Nach Gebrauchsüberlassung (§ 109 Abs. 1 InsO)	185	53
a) Kündigungssperre des § 112 InsO	185	53
b) Auflösungsklauseln	190	54
c) Kündigungsrecht nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO	194	55
d) Abwicklung nach Kündigung	197	56

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
e) Sonderregelung für Schuldnerwohnung (§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO)	200	57
f) Vermieterpfandrecht als Absonderungsrecht	206	59
aa) Ausgangslage	206	59
bb) Entstehen und Umfang des Vermieter- pfandrechts	208	60
cc) Anfechtbarkeit des Vermieterpfandrechts	214	61
dd) Verhältnis zu anderen Sicherungsnehmern	215	61
ee) Auskunftspflicht des Verwalters	218	62
ff) Verwertung des Pfandgutes	219	62
2. Vor Gebrauchsüberlassung (§ 109 Abs. 2 InsO)	221	63
 V. Insolvenz des Vermieters	 227	 64
1. Ausgangslage	228	64
2. Kein besonderes Kündigungsrecht	231	66
3. Vorausverfügungen (§ 110 InsO)	234	66
4. Veräußerung der Immobilie (§ 111 InsO)	241	68
5. Vermieterpflichten als Masseverbindlichkeit	249	69
6. Mietsicherheiten	253	70
 E. Immobilienfinanzierungen	 261	 73
 I. Erscheinungsformen der Immobilienfinanzierung	 261	 73
1. Abgrenzung zu Blanko-, Personal- und Realkredit	262	73
2. Beleihungsgrenzen	263	73
3. Immobilienfinanzierung gewerblich	269	74
4. Immobilienfinanzierung Verbraucher	271	74
5. Mezzanine Finanzierung	295	78
6. Strukturierte Finanzierung	299	78
a) Immobiliengesellschaft (SPE)	301	78
b) Treuhänder	303	79
c) Loan Market Association (LMA Standard)	306	79
7. Konsortialfinanzierung	307	80
a) Echte und unechte Konsortialfinanzierung	308	80
b) Außen- und Innenkonsortium	309	80
c) Konsortialvertrag, Konsortialkredit und Sicherungsverträge	311	80
8. Finanzierung von Immobilienfonds	314	81
9. Darlehen und Insolvenz	316	81
a) Insolvenzantrag des Darlehensnehmers	316	81
b) Vorläufiges Insolvenzverfahren über das Vermögen des Darlehensnehmers	317	81

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
c) Insolvenz des Darlehensnehmers	319	82
d) Mezzaninedarlehen in der Insolvenz	321	82
II. Kündigung von Immobilienfinanzierungen	326	83
1. Kündigung durch Darlehensnehmer	326	83
a) Ordentliche Kündigung durch Darlehensnehmer	326	83
b) Außerordentliche Kündigung durch Darlehens- nehmer	327	83
2. Kündigung durch Darlehensgeber	334	84
a) Kündigungsgründe	337	84
aa) Vermögensverschlechterung	338	85
bb) Sicherheitenverschlechterung	340	85
cc) Nichtvorlage der 18-KWG Unterlagen	342	85
dd) Weitere Kündigungsgründe	346	86
b) Besonderheiten bei Verbraucherdarlehen	348	86
aa) Verzug	349	86
bb) Mahnung	352	87
c) Verwirkung der Kündigung	359	88
3. Kündigung mehrerer Darlehen	361	88
4. Teilkündigung von Darlehen	362	88
III. Typische Kreditsicherheiten bei Immobilien- finanzierungen	363	89
1. Grundschuld	363	89
2. Hypothek	367	89
3. Abtretung von Mietzinsansprüchen	368	89
4. Abtretung der Rechte aus dem Bausparvertrag	370	90
5. Verpfändung von Fondsanteilen	373	90
6. Verpfändung von Gesellschaftsanteilen	375	90
7. Verpfändung von Kontokorrentkonten	377	91
8. Abtretung der Einspeisevergütung	379	91
9. Sonstige Sicherheiten	381	91
IV. Grenzen der Immobiliarsicherheiten	383	91
1. Übersicherung	383	91
2. Widerruf bei verbundenen Geschäften	388	92
3. Widerruf von Sicherungszweckerklärungen	391	93
4. Sittenwidrigkeit	392	93
5. Unzulässige Haftungsunterwerfung des Dritt- sicherungsgebers	395	93

	Rn.	Seite
F. Immobilien im Insolvenzplanverfahren	397	95
I. Grundzüge des Insolvenzplanverfahrens	397	95
1. Ablauf des Insolvenzplanverfahrens	398	95
a) Planerstellungsphase	399	95
b) Phase der Vorprüfung durch das Insolvenzgericht	406	97
c) Erörterungs- und Abstimmungstermin	407	97
aa) Erörterung des Insolvenzplans	408	97
bb) Erörterung des Stimmrechts	409	98
(1) Persönliche Forderung – Ausfall- forderung	412	98
(2) Recht auf abgesonderte Befriedigung	415	99
(3) Aufspaltung der Forderung	416	99
(4) Entscheidung des Insolvenzrichters nach § 77 Abs. 2 Satz 2 InsO	418	100
cc) Abstimmung	420	101
dd) Zustimmung durch den Schuldner	422	101
ee) Planbestätigung	423	101
d) Phase der Planüberwachung	424	102
2. Inhalt des Insolvenzplans	425	102
a) Darstellender Teil	426	102
b) Gestaltender Teil	430	103
aa) Regelungsnotwendigkeit bei Absonderungs- rechten	431	104
bb) Änderung sachenrechtlicher Verhältnisse gemäß § 228 InsO	433	104
(1) Eigentumswechsel an Immobilien	435	105
(a) Auflassung	436	105
(b) Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch	437	106
(c) Bestimmtheitsgrundsatz	439	106
(d) Wirkung der Aufnahme	440	107
(2) Bestellung von dinglichen Rechten	443	107
cc) Gruppenbildung	444	107
(1) Voraussetzung: Eingriff in das Absonderungsrecht	445	107
(2) Art des Eingriffs in Absonderungsrechte durch den Insolvenzplan	447	108
(3) Werthaltigkeit des Absonderungsrechts	448	108
(4) Doppelte Einordnung des Absonderungs- berechtigten	449	109

	Rn.	Seite
II. Wirkung des bestätigten Plans auf Immobiliarsicherheiten	450	109
1. Keine Wirkung einer Forderungsreduzierung auf die Inanspruchnahme von Drittsicherheiten gemäß § 254 Abs. 2 Satz 1 InsO	451	109
2. Reichweite der Erlasswirkung für nachrangige Gläubiger gemäß § 225 Abs. 1 InsO	455	110
G. Insolvenzanfechtung	456	113
I. Einleitung	456	113
II. Allgemeine Anfechtungsvoraussetzungen	457	113
1. Ziel des Insolvenzverfahrens	457	113
2. Objektive Gläubigerbenachteiligung gem. § 129 InsO	458	113
3. Absonderungsrechte	461	114
4. Einzelne Anfechtungstatbestände	462	114
a) § 130 InsO	463	115
b) § 131 InsO	468	116
c) § 133 InsO	472	116
d) § 134 InsO	476	118
aa) Zweipersonenverhältnis	477	118
bb) Mehrpersonenverhältnis	478	118
e) Weitere Anfechtungsnormen	481	119
5. Zeitpunkt der Vornahme einer Rechtshandlung gem. § 140 InsO	482	119
6. Bargeschäft gem. § 142 InsO	483	119
7. Verjährung gem. § 146 InsO	487	120
8. Rechtsfolge gem. § 143 InsO	488	120
III. Besondere Anfechtungsprobleme bei Immobilien in der Insolvenz	489	120
1. Neubestellung von Sicherheiten	490	121
a) Sicherung einer eigenen Verbindlichkeit des Schuldners	491	121
aa) Sicherung innerhalb der letzten drei Monate vor dem Eröffnungsantrag oder danach	491	121
bb) Sicherung innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Eröffnungsantrag	497	122
cc) Sicherung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Eröffnungsantrag	499	122
b) Sicherung einer fremden Verbindlichkeit (Mehrpersonenverhältnis)	500	123

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Werthaltigmachung der Immobilie	505	123
3. Unterdeckungsnahme einer Forderung	508	124
4. Anfechtbarkeit von Mietzessionen	512	125
5. Rückführung von Darlehen	514	126
a) Zahlungen des Schuldners	515	126
aa) Zahlung auf die persönliche Forderung	516	126
bb) Zahlung auf die Grundsuld	518	127
b) Zahlung des mit dem persönlichen Schuldner nicht identischen Sicherungsgebers	520	127
6. Gesellschaftersicherheiten	521	127
7. Sanierungskredite	527	129
a) Allgemeine Risiken	528	129
b) Anfechtungsrisiken	529	129
aa) Schuldneigene Sicherheit	530	130
bb) Drittsicherheit	534	131
8. Notverkauf	536	131
a) § 130 InsO	537	131
b) § 132	538	132
c) § 134 InsO	539	132
d) § 133 InsO	542	133
 IV. Fazit	544	133
 H. Immobilien und Ab-/Aussonderungsrechte	545	135
 I. Grundlagen	550	137
 II. Pacht- und Mietzinsabtretung/-verpfändung	557	140
 III. Abgetretene Rechte aus Immobilienkaufverträgen (Kaufpreis und Gestaltungsrechte)	569	145
 IV. Dienstbarkeiten	572	146
 V. Weitere Ab- und Aussonderungsrechte	575	147
 I. Verwaltung von Immobilien in der Insolvenz des Eigentümers	581	151
 I. Notwendigkeit der Immobilienverwaltung	581	151
 II. Bedürfnis nach alternativen Verwaltungsverfahren	584	151

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
III. Zwangsverwaltung	588	152
IV. Kalte Zwangsverwaltung	599	155
V. Institutsverwaltung	610	156
VI. Kalte Institutsverwaltung	617	158
VII. Eigenverwaltung	625	159
VIII. Kalte Eigenverwaltung	629	159
IX. Doppelnützige Treuhand	637	160
X. Eiskalte Zwangsverwaltung	645	162
XI. Privatautonome Zwangsverwaltung	654	163
XII. Verwaltung bei Drittsicherungsgebern	665	164
XIII. Zusammenfassung	670	165
J. Zwangsversteigerung von Immobilien in der Insolvenz	676	167
I. Allgemeines	676	167
II. Antrag und Zuständigkeit	678	167
1. Antragsberechtigung	678	167
2. Zuständigkeit	683	168
3. Form und Inhalt	685	168
4. Vollstreckungstitel	688	168
III. Verfahrensgang	692	169
1. Anordnung	692	169
2. Verkehrswertbestimmung	693	169
3. Geringstes Gebot	695	169
4. Einstellungsmöglichkeiten	698	170
5. Versteigerungstermin	702	171
IV. Zuschlag und Verteilung	707	172
V. Bestandteile und Zubehör	714	173
VI. Freihändiger Verkauf im Zwangsversteigerungsverfahren	718	174

	Rn.	Seite
K. Freihändige Verwertung von Immobilien in der Insolvenz	721	175
I. Alternative Verwertungsform zum Zwang	721	175
II. Verhältnis zum Zwangsversteigerungsverfahren	726	176
1. Parallelität der Verfahren	726	176
2. Einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung	727	177
III. Kommunikation mit Verfahrensbeteiligten	730	178
1. Insolvenzgericht	733	179
2. (Vorläufiger) Gläubigerausschuss, Gläubiger- versammlung	737	180
3. Grundpfandgläubiger	741	181
IV. Grundbuchsituation	744	182
1. Problemfeld „Lästigkeitsprämien“	744	182
2. Beschluss des BGH vom 20.3.2008 – IX ZR 68/06	747	182
3. Lösungsmöglichkeiten in der Praxis	758	185
V. Verwertungsvereinbarung	767	187
1. Grundlagen	767	187
2. Betrachtung einzelner Klauseln	772	188
a) Erlösklausel	772	188
b) Abgeltungsklausel	773	188
aa) Kein Absonderungsrecht am Verwertungserlös	774	189
bb) Befriedigungsreihenfolge des § 10 Abs. 1 ZVG	784	191
c) Massekostenbeitrag	789	194
d) Freistellungserklärung	797	196
e) Rückabwicklung des Kaufvertrags	799	196
f) Weitere notwendige Klauseln	801	197
VI. Gewährleistungs- und Haftungsausschluss in der Kaufvertragsgestaltung	802	198
1. Ausschluss allgemeinesetzlicher Gewährleistungs- und Haftungsansprüche	803	198
a) Kaufvertrag mit einem Unternehmer	804	198
b) Verbrauchervertrag	805	199
aa) AGB-Vertrag	805	199
bb) Individualvereinbarung gemäß § 305b BGB	809	200

	Rn.	Seite
2. Die Haftung des Insolvenzverwalters gemäß §§ 60, 61 InsO	810	201
VII. Steuerrechtliche Implikationen	814	202
1. Ertragsteuern	815	203
2. Umsatzsteuer	820	205
VIII. Freihändige Verwertung im Insolvenzeröffnungs- verfahren	821	205
1. Notverkauf im Insolvenzeröffnungsverfahren	821	205
2. Rolle des vorläufigen Insolvenzverwalters	826	207
3. Risiken im eröffneten Insolvenzverfahren	829	208
a) Wahlrecht des Insolvenzverwalters gemäß § 103 InsO	830	208
b) Insolvenzanfechtung gemäß §§ 129 ff. InsO	831	209
IX. Freihändige Verwertung in Eigenverwaltung	837	211
X. Freihändige Verwertung im vereinfachten Insolvenz- verfahren	844	213
L. Umsatzsteuerliche Fallstricke bei der Verwertung von Immobilien in der Insolvenz	848	215
I. Umsatzsteuerliche Grundlagen	849	215
1. Unternehmereigenschaft	851	216
2. Kleinunternehmerregelung	861	218
3. Steuerbarer oder nicht steuerbarer Umsatz	864	219
4. Steuerbefreiung der Veräußerung	872	221
5. Option zur Umsatzsteuer gemäß § 9 UStG	874	221
a) Option zur Umsatzsteuer gemäß § 9 Abs. 1 UStG bei der Veräußerung	875	222
b) Option zur Umsatzsteuer gemäß § 9 UStG bei der Vermietung	879	222
c) Gemeinsame Regelungen für die Option zur Umsatzsteuer	881	223
6. Steuersatz	883	224
7. Steuerschuldner	884	224
8. Rechnungserstellung	886	224
9. Vorsteuerabzug nach § 15 UStG	891	226
10. Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG	896	227

	Rn.	Seite
II. Praktische Umsetzung	903	230
1. Veräußerung einer Immobilie	903	230
2. Zwangsverwaltung	912	232
M. Bausparen und Insolvenz	914	233
I. Bausparen	914	233
1. Kollektives Bausparen	916	233
2. Sparphase und Darlehensphase eines Bausparvertrages	920	234
3. Staatliche Förderung	925	235
a) Wohnungsbauprämie	926	236
aa) Fördervoraussetzungen	927	236
bb) Bindungsfristen und schädliche Verwendung	929	236
b) Arbeitnehmer-Sparzulage	932	237
aa) Fördervoraussetzungen	933	237
bb) Sperrfrist und schädliche Verwendung	935	237
c) Wohn-Riester-Förderung	936	238
aa) Entnahme des geförderten Altersvorsorge-		
Vermögens für eigene Wohnzwecke	940	239
bb) Riester-Förderung in der Darlehensphase	942	239
cc) Riester-Förderung bei Vorfinanzierungen	943	240
II. Rechtliche Grundlagen des Bausparens	944	240
1. Bausparkassengesetz, Bausparkassen-Verordnung	946	241
2. Geschäftskreisbeschränkung	948	241
III. Insolvenz des Bausparers in der Ansparphase	951	242
1. Bausparguthaben in der Insolvenz	953	242
a) Oder-Konto	955	243
b) Konsequenzen für die Pfändung	958	243
c) Auszahlung in Unkenntnis des Insolvenz-		
verfahrens	959	244
2. Staatliche Fördermittel in der Insolvenz	960	244
IV. Insolvenz in der Darlehensphase	965	244
1. Dinglich besicherte Darlehen	966	245
2. Grundschuld als gemeinsames Sicherungsmittel	970	245
3. Darlehen gegen Negativerklärung	974	246
4. Blankodarlehen	979	247

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
N. Kosten des Insolvenzverfahrens	981	249
I. Überblick	981	249
II. Gerichtskosten für das Insolvenzverfahren	982	249
1. Gerichtsgebühren	982	249
2. Auslagen des Gerichts	985	250
III. Vergütung des Insolvenzverwalters	986	250
1. Allgemeines	986	250
2. Berechnungsgrundlage	987	251
3. Regelvergütung	992	252
4. Zu- und Abschlagsfaktoren	994	253
IV. Vergütung des vorläufigen Insolvenzverwalters	1001	255
1. Berechnungsgrundlage	1001	255
2. Regelvergütung	1006	257
3. Zu- und Abschlagsfaktoren	1008	257
V. Vergütung des Sachwalters	1010	258
VI. Auslagen des (vorläufigen) Insolvenzverwalters und des Sachwalters	1011	258
VII. Vergütung und Auslagen der Gläubigerausschuss- mitglieder	1014	259
VIII. Umsatzsteuer	1017	260
IX. Verfahren zur Festsetzung der Vergütung	1019	260
Stichwortverzeichnis		261

