

Verwertung unbeweglicher Gegenstände im Insolvenzverfahren

Dipl. – Rpfl. (FH) Ulrich Adam
Amtsgericht Lüneburg

I. Verwertung durch den Absonderungsberechtigten

- Absonderungsberechtigte:
- a) dingliche Gläubiger:
 - - Wohnungseigentümergeinschaft
 - - Beiträge aus öffentlichen Grundstücksabgaben
(nur insoweit das Grundstück dinglich haftet)
 - - Grundpfand- und Reallastgläubiger

Verwertung durch den Absonderungsberechtigten

- b) persönliche Gläubiger:
Betreiben des Verfahrens nur möglich,
wenn die Beschlagnahme vor dem
Zeitpunkt der Rückschlagsperre einge-
treten ist (§ 88 InsO).
- Massegläubiger nach Maßgabe des §
§ 90 InsO (6 - monatiges Vollsteckungsverbot
für oktroyierte Masseverbindlichkeiten)

Verwertungsmöglichkeiten Absonderungsberechtigter:

- Zwangsversteigerung
- Zwangsverwaltung

Zwangsversteigerung

- Verfahren läuft ausschließlich nach dem ZVG
- Folge: Verwertungsbefugnis für den Insolvenzverwalter besteht weiterhin fort
- Möglichkeiten für Insolvenzverwalter im ZV-Verfahren:
 - Antrag gem. § 30 d ZVG
 - Antrag gem. § 74a Abs. 1 ZVG
- Möglichkeiten für den Schuldner:
 - Grundsätzlich kein Antragsrecht (§ 91 Abs. 1 InsO)
Ausnahme:
 - Antrag gem. § 765 a ZPO (Suizidgefahr)
BGH, NJW 2009, 1283

Zwangsversteigerung

- Antrag des Insolvenzverwalters auf einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens gem. § 30 d Abs. 1 ZVG:
- Nr. 1:
- vor dem Berichtstermin gem. § 29 Abs. 1 Nr.1 InsO;
- Nr. 2:
- Gläubigerversammlung hat im BT beschlossen, dass das Grundstück zur Fortführung des Unternehmens oder zur Betriebsveräußerung benötigt wird.

Zwangsversteigerung

- Nr. 3:
- bei Gefährdung der Durchführung eines vorgelegten Insolvenzplanes
- Nr. 4:
- durch die Versteigerung wird in sonstiger Weise eine angemessene Verwertung der Insolvenzmasse wesentlich erschwert.

Zwangsversteigerung

- Auflagen bei Einstellung gem. § 30 d ZVG:
 1. Zinsauflage (§ 30 e Abs 1 ZVG):
 - Dem betr. Gläubiger sind laufend die Zinsen binnen zwei Wochen ab Fälligkeit aus der Masse zu zahlen
 - Zahlungsbeginn: Unmittelbar nach dem Berichtstermin;
 - bei Einstellung gem. § 30 d Abs. 4 ZVG vor Insolvenzeröffnung:
 - Zinsbeginn spätestens drei Monate nach Einstellung

Zwangsversteigerung

- Berechnung der Zinsen:
- Grundschuldbetrag mit dinglichem Zinssatz
- (Stöber, ZVG, 19. Aufl., Anm. 2.2. zu § 30 d)
- a.A.: LG Göttingen, NZI 2000, 186
- LG Stade, Rpfleger 2002, 472

Zwangsversteigerung

2. Zahlungsaufgabe (Nutzung des Grundstücks):
 - Nur anwendbar, wenn der Verwalter aus dem Grundstück Vorteile für die Masse zieht (§ 100 BGB) und das Grundstück durch die Nutzung einen Wertverlust erleidet
 - Abzustellen ist ausschließlich auf den vom Gläubiger zu darzulegenden und nachzuweisenden Wertverlust

Zwangsversteigerung

- Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ist Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Grundpfandgläubiger nicht mehr zulässig
- BGH, NJW 2006, 3356

Zwangsverwaltung

- Mit Anordnung geht Besitzrecht am Grundstück vom Insolvenzverwalter auf den Zwangsverwalter über
- Erträge aus dem Grundstück stehen nicht mehr der Masse zu
- Betriebsfortführung bei einem vom Grundstück nicht trennbaren Unternehmen:
- Zwangsverwalter ist anstelle des Insolvenzverwalters zur Fortführung berechtigt
- BGH, ZinsO 2005, 771

Zwangsverwaltung

- Abwendungsmöglichkeit:
- Antrag des Insolvenzverwalters gem. § 153 b ZVG
- Ziel: Zwangsverwaltung **ganz** oder **teilweise** einzustellen
- Voraussetzungen: Die Durchführung des Zwangsverwaltungsverfahrens führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung der Insolvenzmasse (§ 153 b Abs. 1 ZVG)
- sinnvoll bei Betriebsimmobilien, aus denen lfd. Einnahmen erzielt werden

Zwangsverwaltung

- Ausgleichszahlung:
- Gem. § 153 b Abs. 2 ZVG ist anzuordnen, dass der Insolvenzverwalter an die **betreibenden** Gläubiger für entstandene Nachteile Ausgleichszahlungen aus der Insolvenzmasse zu leisten hat
- geschuldet wird der **dingliche** Zins
- Zahlungen haben laufend ab Wirksamkeit des Einstellungsbeschlusses zu erfolgen

Zwangsverwaltung

- Folgen der Einstellung:
- Zwangsverwaltungsverfahren ist ausgesetzt
- Problem:
- Teilweise Einstellung bei einem z .T. privat, z. T. gewerblich genutztem Grundstück möglich?
- Wedekind, Zwangsverwaltung, Rz. 538:
- Erst nach grundbuchmäßig vollzogener Grundstücksteilung
- a. A. Söber, ZVG, 19. Aufl., Anm. 8.7. zu § 172

Zwangsverwaltung

- Problematik:
- Unterliegt das (ggf. unentgeltliche) Wohnrecht des Schuldners gem. § 149 Abs. 1 ZVG dem Insolvenzbeschlagnahme?
- Folge:
- Besteht es nach Eröffnung fort?
- Kann die Gläubigerversammlung gem. § 100 InsO eine Entgeltlichkeit beschließen?
- hierzu: OLG München, Beschl. v. 16.06.2005, 5U 255/05

II. Verwertung durch den Insolvenzverwalter

- Freihändige Verwertung
- „Kalte Zwangsverwaltung“
- Freigabe
- Zwangsversteigerung/-verwaltung

Freihändige Veräußerung

- Ist i.d.R. gebunden an die Zustimmung der Gläubigerversammlung (§ 160 Abs. 2 Nr. 1 InsO) oder des Gläubigerausschusses
- Rechte der Absonderungsberechtigten sind in der Reihenfolge des § 10 ZVG zu befriedigen.
- Die Verwertungspauschale ist in analoger Anwendung des § 171 Abs. 2 InsO frei aushandelbar

Freihändige Veräußerung

- Bei der Verwertung von Absonderungsrechten ist § 367 Abs. 1 BGB auch für die seit Verfahrenseröffnung laufenden Zinsen zu anzuwenden
- BGH, ZinsO 2011, 75
- Folge:
- Gläubigerbefriedigung hat in Reihenfolge Kosten, Zinsen (bis zum Eigentumsübergang), Hauptforderung zu erfolgen

Freihändige Veräußerung

- Einige Absonderungsrechte sind nicht aus dem Grundbuch ersichtlich, z. B.:
- Hausgelder der WEG (§ 10 Abs.1 Nr. 2 ZVG)
- öffentliche Grundstückslasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG)
- Frage: Welche öffentlichen Ansprüche fallen überhaupt unter § 10 Abs.1 Nr. 3 ZVG

Freihändige Veräußerung

- Vor Verfahrensordnung entstandene Grundsteuern verschaffen dem Gläubiger kein Absonderungsrecht
- BGH, ZinsO 2010, 914
- Gleiches gilt für aus diesem Zeitraum resultierende Erbbauzinsen
- BGH, ZinsO 2010, 764

Freihändige Veräußerung

- Folge:
- Veräußerung eines Grundstücks mit der Zusicherung der Lastenfreiheit kann zu einem Regressanspruch gegen die Masse (§ 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO) und somit zu einer Haftung des Verwalters (§ 60 InsO) führen.
- Bei angezeigter Masseunzulänglichkeit:
- Haftung gem. § 61 InsO

Freihändige Veräußerung

- Problematik „Lästigkeitsprämie“ für nachrangig Gläubiger:
- Eine Prämie, die über die Löschungskosten des nachrangigen Gläubigers hinausgeht, ist insolvenzzweckswidrig
- BGH, ZIP 2008, 884

„Kalte Zwangsverwaltung“

- Vorteil für Gläubiger:
- Titelumschreibung auf Insolvenzverwalter ist entbehrlich
- Insolvenzverwalter ist bereits im Besitz verfahrensrelevanter Unterlagen
- keine weiteren Kosten (Verfahrensgebühren, Zwangsverwaltervergütung)
- keine Sondervergütung für Insolvenzverwalter (a. A. AG Leipzig, ZinsO 2007, 148), lediglich Anspruch auf Zuschlag gem. § 3 Abs. 1 Buchst. a InsVV

„Kalte Zwangsverwaltung“

- Mögliche Vereinbarungen (nach Tetzlaff , ZinsO 2004, 521):
- Einnahmenaufteilung zwischen Masse und Absonderungsberechtigten
- Aufteilung von Einnahmen vor fiktiver Beschlagnahme
- Aufteilung Instandhalts-/Instandsetzungskosten
- Beginn und Dauer der Laufzeit (fiktive Beschlagnahme)
- Ende der Aufteilung bei Beantragung der Zwangsverwaltung
- abweichende Vereinbarungen von § 367 BGB
- Begleichung von Kautionsansprüchen
- Ausweis der Umsatzsteuer

Freigabe

- Ist dann angezeigt, wenn Erträge für die Masse nicht zu erwarten sind.
- Löschung des Insolvenzvermerks auf Antrag des Verwalters (§ 32 Abs. 3 S. 3 InsO)
- Einfache Erklärung ohne notariellen Beglaubigungsvermerk ist ausreichend
- OLG Dresden, ZIP 2011, 1378
- **Wichtig:** Bei bereits laufendem Zwangsversteigerungsverfahren unbedingt Mitteilung an das Vollstreckungsgericht!
- Auswirkungen bei Löschung juristischer Personen aus dem HR nach Abschluss des Verfahrens!

Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)

- Vorteil für Verwalter:
- Ausschluss jeglicher Gewährleistung (§ 56 S. 3 ZVG)
- Zunächst keine Befassung mit Absonderungsrechten erforderlich

- Vorteil für Absonderungsberechtigte
- keine Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvorschusses (§ 15 GKG)
- Pflicht zur Förderung des Verfahrens liegt ausschließlich beim Verwalter

Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)

- Verfahren wird aus Rangklasse des § 10 Abs.1 Ziff. 5 ZVG betrieben.
- Folge:
- Sämtliche im Grundbuch eingetragenen Rechte bleiben bestehen; lfd. Zinsforderungen (§ 13 Abs. 1 ZVG) werden in den bar zu zahlenden Teil des Geringsten Gebotes aufgenommen
- Ergebnis:
- Das Grundstück dürfte unversteigerbar sein

Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)

- Abhilfe:
- Jeder Absonderungsberechtigte kann gem. § 174 ZVG ein abweichendes Geringstes Gebot in der Form verlangen, dass in dieses nur die ihm vorgehenden Rechte aufgenommen werden

Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)

- Insolvenzverwalter kann gem. § 174a ZVG geändertes Geringstes Gebot verlangen
- Folge:
- Verwalter hat Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 1a ZVG; in das Geringste Gebot werden lediglich die Verfahrenskosten aufgenommen, sämtliche im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte erlöschen

Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)

- Empfehlenswerte Vorgehensweise, wenn eine nach § 106 InsO insolvenzfeste Auflassungsvormerkung beseitigt werden soll, oder die freihändige Veräußerung aufgrund vieler vorhandenen Absonderungsberechtigten nicht möglich ist.

Zwangsverwaltung (§§ 172 ff. ZVG)

- Denkbare taktische Erwägung:
- Erhebliche substanzerhaltende Investitionen sind erforderlich
- Investitionen sollen nicht aus der Masse erfolgen
- Freigabe nicht tunlich (Ifd. Erträge)
- Bei Durchführung des Zwangsverwaltungsverfahrens werden Vorschüsse zur Instandhaltung der Immobilie gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG vorab dem Ertrag entnommen
- Folge: Investitionen gehen zu Lasten der Grundpfandrechtsgläubiger und nicht der Insolvenzmasse

Aktuelle Entscheidungen zum Thema

- Ein Insolvenzvermerk ist auch dann in das Grundbuch einzutragen, wenn das Grundstück im Eigentum einer Erbengemeinschaft steht und das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines der Miterben eröffnet wird.
- BGH, ZinsO 2011, 2012
- Eine vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens zwischen dem Schuldner und einem Vollstreckungsgläubiger getroffene vollstreckungsbeschränkende Vereinbarung bindet den Insolvenzverwalter auch dann nicht, wenn das Grundstück zu Gunsten dieses Gläubigers wertausschöpfend belastet ist.
- BGH NZI 2011, 138