

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort .....	V
Literaturverzeichnis .....	XVII
<b>A. Die insolvenzrechtliche Rechtsstellung des Realkreditgebers im Überblick .....</b>	<b>1 .....</b> 1
I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten .....	1 .....
1. Bedeutung des Realkredits .....	1 .....
2. Erscheinungsformen des Realkredits .....	4 .....
a) Sicherungsgrundschuld .....	4 .....
b) Hypothek .....	10 .....
II. Der Realkreditgeber als Absonderungsberechtigter .....	12 .....
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 .....
III. Die Rechtsstellung des Realkreditgebers aus der Kreditbeziehung .....	35 .....
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>61 .....</b> 23
I. Grundpfandrechtserwerb nach Verfahrenseröffnung .....	61 .....
1. Einigung bzw. Eintragungsbewilligung nach Verfahrenseröffnung .....	62 .....

	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 grundpfandrechtlich 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 sicherungswise Abtretung des Rückgewähranspruchs .....	179	70
<b>C. Die Grundstücksverwertung durch freihändigen Verkauf .....</b>	<b>184</b>	<b>75</b>
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
<b>D. Die Grundstücksverwertung durch Zwangs-</b> <b>versteigerung</b> .....	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 Eigentümergrundschuld .....	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
<b>E. Die Verwertung der Grundstückserträge .....</b>	<b>337</b>	<b>133</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

	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
<b>II. Verwaltungsvereinbarungen zwischen Insolvenzverwalter und Absonderungsberechtigten („kalte“ Zwangsverwaltung) .....</b>	<b>412</b>	<b>162</b>
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
<b>F. Die isolierte Verwertung der mithaftenden Mobilien .....</b>	<b>424</b>	<b>171</b>
<b>I. Mithaftende Mobilien .....</b>	<b>424</b>	<b>171</b>
<b>II. Die Verwertung durch freihändige Veräußerung .....</b>	<b>428</b>	<b>174</b>
1. Voraussetzungen der Enthftung von Zubehör .....	428	174
a) Veräußerung und Entfernung .....	429	174
b) Aufhebung der Zubehörereigenschaft .....	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
<b>III. Erwerb zusätzlicher Sicherungsrechte durch den Grund- pfandgläubiger .....</b>	<b>446</b>	<b>180</b>
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
<b>G. Grundpfandrechte im Insolvenzplanverfahren .....</b>	<b>469</b>	<b>191</b>
<b>I. Zielsetzung und Einsatzbereich des Insolvenzplans .....</b>	<b>469</b>	<b>191</b>
<b>II. Möglicher Planinhalt .....</b>	<b>473</b>	<b>192</b>
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
<b>H. Die Freigabe des belasteten Grundstücks</b> .....	<b>492</b>	<b>201</b>
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
<b>I. Besonderheiten</b> .....	<b>514</b>	<b>211</b>
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. Immobilierverwertung 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 Insolvenzkollisionsrecht .....	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 Insolvenzfestigkeit 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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>		<b>251</b>