Gelungene Seminare

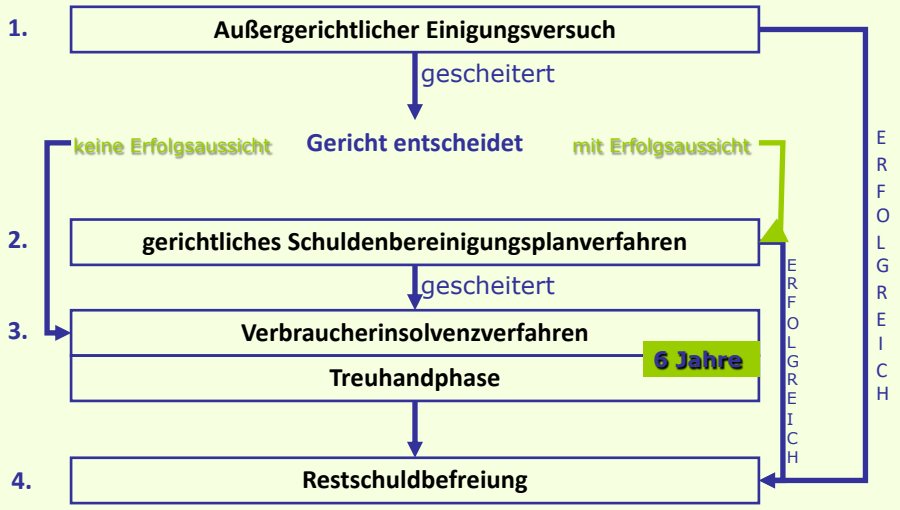
Uta Schneider und Rainer Goldbach

Dieses Skript ist ausschließlich für die Teilnehmenden des Workshops
auf der Bundesarbeitstagung am 10./11.7.2019 als Begleitmaterial bestimmt.
Einer weiteren Nutzung, Vervielfältigung oder Verteilung wird nicht zugestimmt.
Das Urheberrecht liegt beim Referenten.

Die Durchsetzung grundstücksbezogener Forderungen

in der Insolvenz

Ablauf des Verfahrens - Standard



Vollstreckungsverbot

Auswirkungen der Insolvenzeröffnung

§ 89 InsO Vollstreckungsverbot

(1) Zwangsvollstreckungen für **einzelne Insolvenzgläubiger** sind während der Dauer des Insolvenzverfahrens weder in die Insolvenzmasse noch in das sonstige Vermögen des Schuldners zulässig.

(2) Zwangsvollstreckungen in künftige Forderungen auf Bezüge aus einem Dienstverhältnis des Schuldners oder an deren Stelle tretende laufende Bezüge sind während der Dauer des Verfahrens **auch für Gläubiger unzulässig, die keine Insolvenzgläubiger sind**. Dies gilt nicht für die Zwangsvollstreckung wegen eines Unterhaltsanspruchs oder einer Forderung aus einer vorsätzlichen unerlaubten Handlung in den Teil der Bezüge, der für andere Gläubiger nicht pfändbar ist.

(3) **Über Einwendungen**, die auf Grund des Absatzes 1 oder 2 gegen die Zulässigkeit einer Zwangsvollstreckung erhoben werden, **entscheidet das Insolvenzgericht**. Das Gericht kann vor der Entscheidung eine einstweilige Anordnung erlassen; es kann insbesondere anordnen, dass die Zwangsvollstreckung gegen oder ohne Sicherheitsleistung einstweilen einzustellen oder nur gegen Sicherheitsleistung fortzusetzen sei.

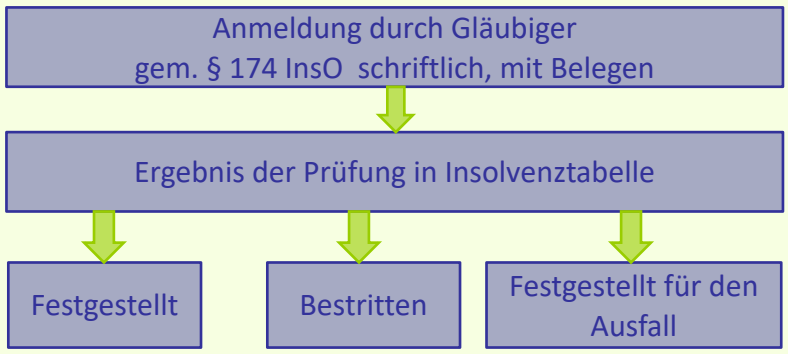
Insolvenzforderungen

zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeter Vermögensanspruch gegen den Schuldner - § 38 InsO -

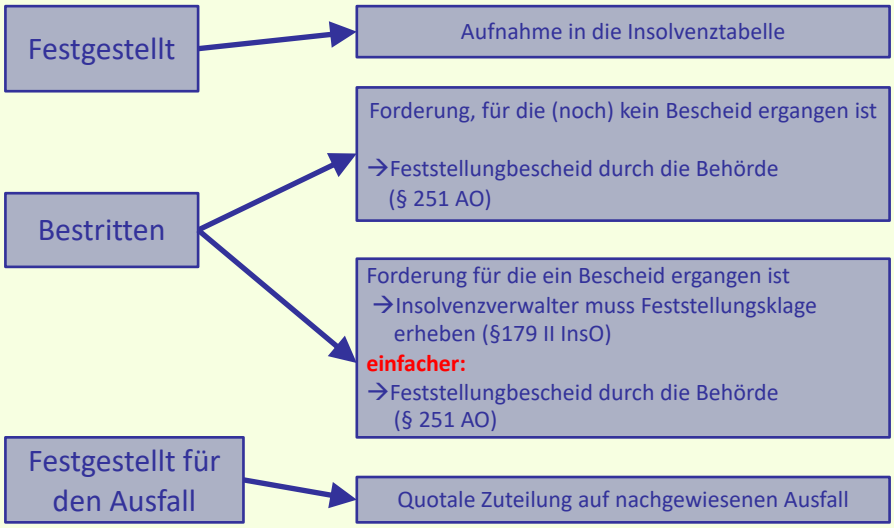
Feststellung der Forderungen

Feststellung der Forderungen

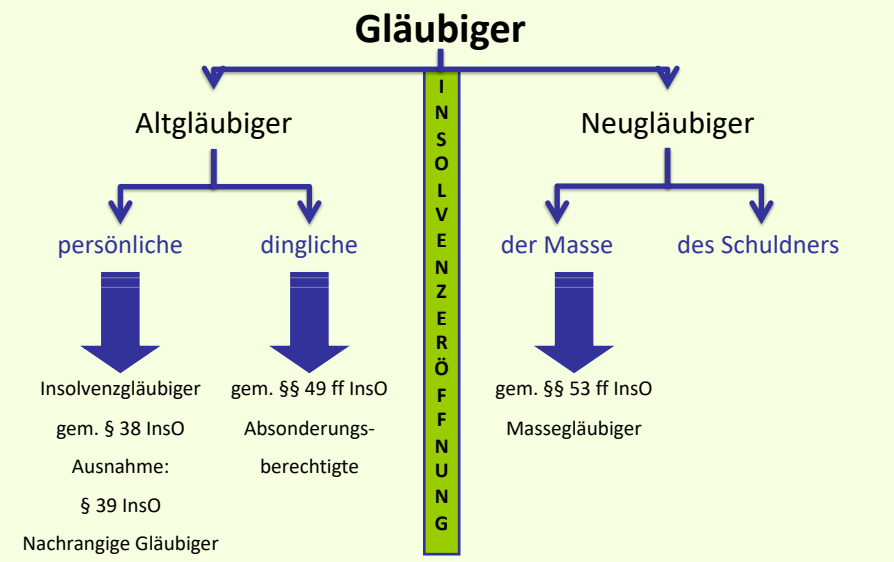
Forderungsprüfung § 176 InsO



Schicksal der Forderungen

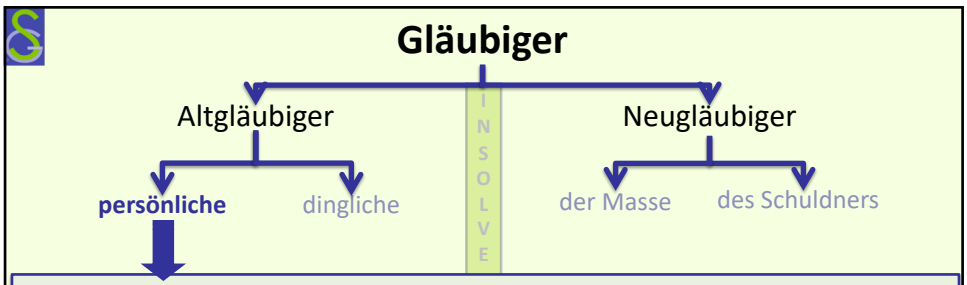


System der Gläubiger



Auswirkungen

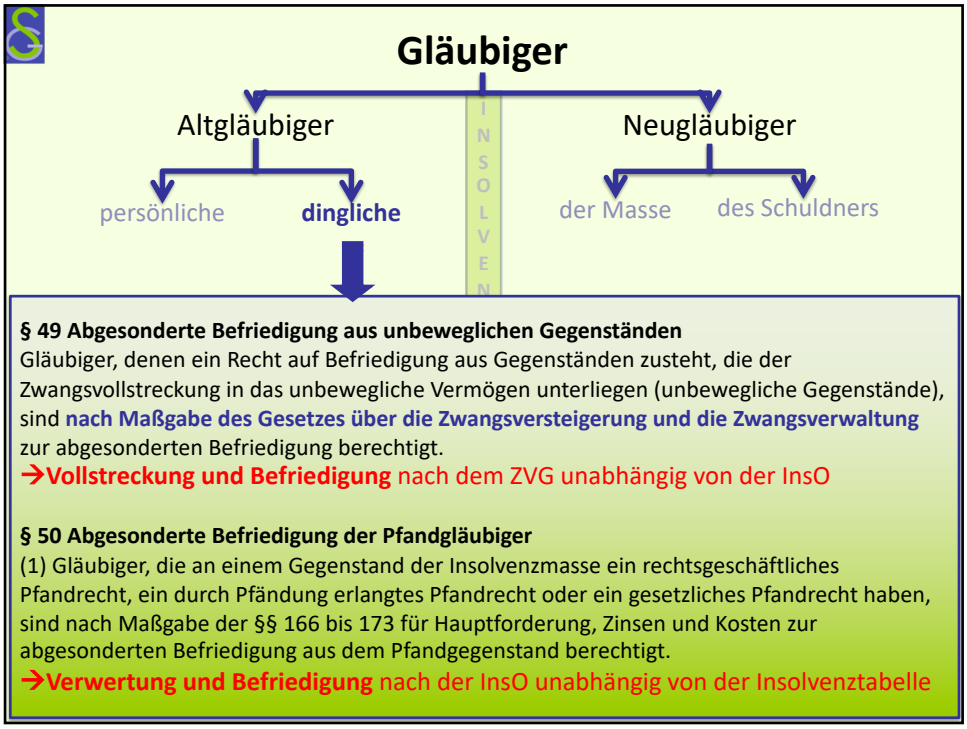
auf die Gläubiger



§ 89 Vollstreckungsverbot
(1)Zwangsvollstreckungen für einzelne Insolvenzgläubiger sind während der Dauer des Insolvenz - verfahrens weder in die Insolvenzmasse noch in das sonstige Vermögen des Schuldners zulässig.

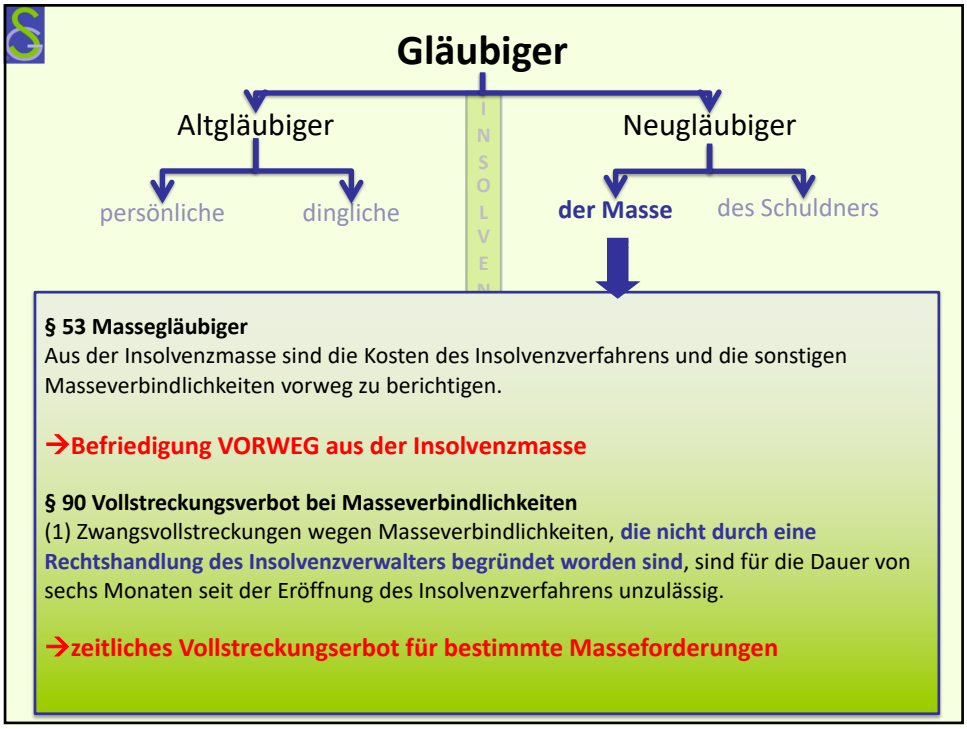
§ 294 Gleichbehandlung der Gläubiger
(1)Zwangsvollstreckungen für einzelne Insolvenzgläubiger in das Vermögen des Schuldners sind in dem Zeitraum zwischen Beendigung des Insolvenzverfahrens und dem Ende der Abtretungsfrist nicht zulässig.

§ 301 Wirkung der Restschuldbefreiung
(1)Wird die Restschuldbefreiung erteilt, so wirkt sie gegen alle Insolvenzgläubiger. Dies gilt auch für Gläubiger, die ihre Forderungen nicht angemeldet haben.
(3) Wird ein Gläubiger befriedigt, obwohl er auf Grund der Restschuldbefreiung keine Befriedigung zu beanspruchen hat, so begründet dies keine Pflicht zur Rückgewähr des Erlangten.
→Keine Vollstreckung im Verfahren und der Wohlverhaltensphase, keine Vollstreckung nach Erteilung der Restschuldbefreiung



§ 49 Abgesonderte Befriedigung aus unbeweglichen Gegenständen
Gläubiger, denen ein Recht auf Befriedigung aus Gegenständen zusteht, die der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen (unbewegliche Gegenstände), sind **nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung** zur abgesonderten Befriedigung berechtigt.
→**Vollstreckung und Befriedigung** nach dem ZVG unabhängig von der InsO

§ 50 Abgesonderte Befriedigung der Pfandgläubiger
(1) Gläubiger, die an einem Gegenstand der Insolvenzmasse ein rechtsgeschäftliches Pfandrecht, ein durch Pfändung erlangtes Pfandrecht oder ein gesetzliches Pfandrecht haben, sind nach Maßgabe der §§ 166 bis 173 für Hauptforderung, Zinsen und Kosten zur abgesonderten Befriedigung aus dem Pfandgegenstand berechtigt.
→**Verwertung und Befriedigung** nach der InsO unabhängig von der Insolvenztabelle

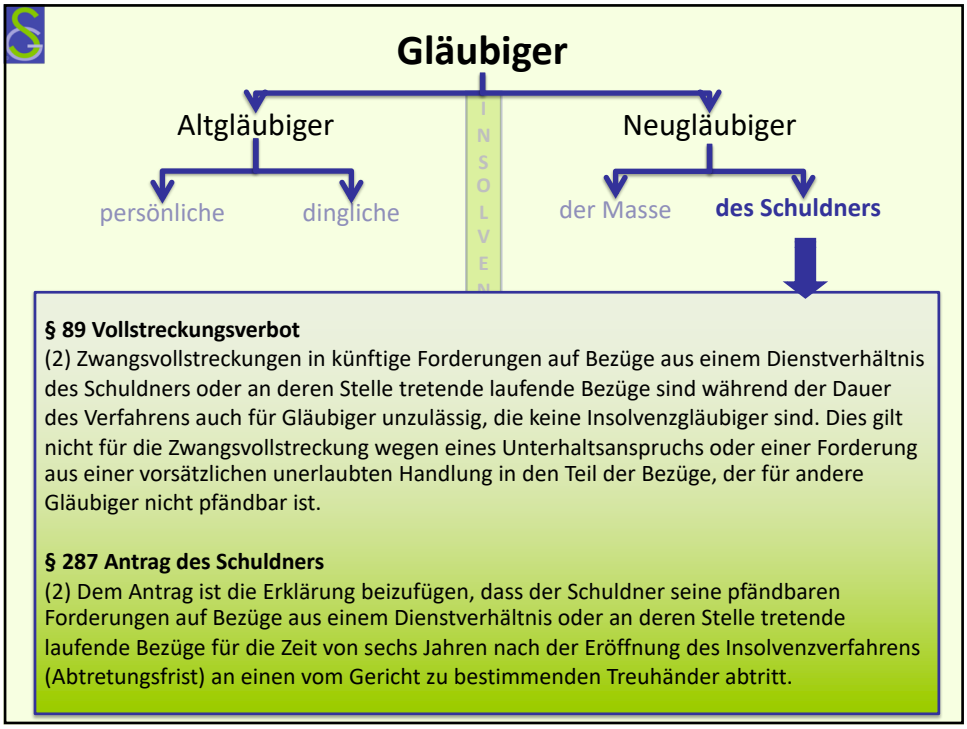


§ 53 Massegläubiger
Aus der Insolvenzmasse sind die Kosten des Insolvenzverfahrens und die sonstigen Masseverbindlichkeiten vorweg zu berichtigen.

→**Befriedigung VORWEG aus der Insolvenzmasse**

§ 90 Vollstreckungsverbot bei Masseverbindlichkeiten
(1) Zwangsvollstreckungen wegen Masseverbindlichkeiten, **die nicht durch eine Rechtshandlung des Insolvenzverwalters begründet worden sind**, sind für die Dauer von sechs Monaten seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens unzulässig.

→**zeitliches Vollstreckungserbot für bestimmte Masseforderungen**



§ 89 Vollstreckungsverbot
(2) Zwangsvollstreckungen in künftige Forderungen auf Bezüge aus einem Dienstverhältnis des Schuldners oder an deren Stelle tretende laufende Bezüge sind während der Dauer des Verfahrens auch für Gläubiger unzulässig, die keine Insolvenzgläubiger sind. Dies gilt nicht für die Zwangsvollstreckung wegen eines Unterhaltsanspruchs oder einer Forderung aus einer vorsätzlichen unerlaubten Handlung in den Teil der Bezüge, der für andere Gläubiger nicht pfändbar ist.

§ 287 Antrag des Schuldners
(2) Dem Antrag ist die Erklärung beizufügen, dass der Schuldner seine pfändbaren Forderungen auf Bezüge aus einem Dienstverhältnis oder an deren Stelle tretende laufende Bezüge für die Zeit von sechs Jahren nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Abtretungsfrist) an einen vom Gericht zu bestimmenden Treuhänder abtritt.

Das Absonderungsrecht

im Insolvenzverfahren

Das Absonderungsrecht

§ 49 InsO Abgesonderte Befriedigung aus unbeweglichen Gegenständen
Gläubiger, denen ein Recht auf Befriedigung aus Gegenständen zusteht, die der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen (unbewegliche Gegenstände), sind nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zur abgesonderten Befriedigung berechtigt.

- Kann vom dinglichen Gläubiger nur im Rahmen der **Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung** geltend gemacht werden
- Keine Einzelzwangsvollstreckung in bewegliches Vermögen (keine Pfändungen)
- Keine Zwangssicherungshypothek

Anmeldung im Insolvenzverfahren ist nutzlos!

Rangklassen des § 10 ZVG (Übersicht)

Rangklasse 0:	Gerichtskosten
Rangklasse 1:	Erhaltungsausgaben des Gläubigers in der Zwangsverwaltung (Vorschüsse)
Rangklasse 1a:	Feststellungskosten der Insolvenzmasse
Rangklasse 2:	Ansprüche der WEG
Rangklasse 3:	**Öffentliche Grundstückslasten**
Rangklasse 4:	Ansprüche aus Rechten am Grundstück
Rangklasse 5:	**Ansprüche des betreibenden Gläubigers**
Rangklasse 6:	Ansprüche aus Grundpfandrechten die dem betreibenden Gläubiger gegenüber unwirksam sind
Rangklasse 7:	**Ältere Rückstände aus öffentl. Grundstückslasten**
Rangklasse 8:	Ältere Rückstände aus Rechten am Grundstück
Rangklasse 9:	Verspätet angemeldete oder nicht glaubhaft gemachte Ansprüche

Wann ist ein Zwangsversteigerungsantrag wegen kommunaler Forderungen sinnvoll?

- Vollstreckungsvoraussetzungen
  - ➡ zwingend erforderlich
- Erfolgsaussichten
  - ➡ „Erfolg“ ist Zahlung der öffentlichen Lasten
- drohender Verlust des Vorrechts
  - ➡ nicht vertretbar
- Kostenrisiko
  - ➡ nur bei eigenem Antrag und wenn Objekt zu keinem Preis versteigerbar ist
- Insolvenz des Eigentümers
  - ➡ Geltendmachung des Absonderungsrechts in der Insolvenz

Anmeldung oder Betreiben?

„Anmelden“:

Der Gläubiger macht seine Forderung in einem **Verfahren eines anderen Gläubigers** geltend, ohne selbst das Verfahren zu betreiben.

NUR SINNVOLL WENN VOLLSTRECKUNGSVORAUSSETZUNGEN NICHT VORLIEGEN

Anmeldung oder Betreiben?

„Betreiben“:

Der Gläubiger bzw. die Vollstreckungsbehörde bescheinigt die Vollstreckbarkeit und **stellt** für den **Gläubiger einen Antrag** beim zuständigen Vollstreckungsgericht auf Durchführung der Zwangsversteigerung.

SINNVOLL, UM DIE FORDERUNG TROTZ INSO DURCHZUSETZEN UND VERKAUF DURCH DEN INSOLVENZVERWALTER OHNE ZAHLUNG AN DIE KOMMUNE ZU VERHINDERN

Anmeldung

Vorteile:

- überhaupt kein Kostenrisiko
- Gläubiger kann schnell handeln, ohne dass ZV-Voraussetzungen erfüllt sein müssen

Nachteile:

- nur Zahlung, wenn Versteigerung erfolgt
- kein Einfluss auf Durchführung des Verfahrens
- nur bei öffentlichen Grundstückslasten möglich
- Schuldner kann sich mit anderem Gläubiger einigen, ohne dass die Kommune mitredet
- freihändiger Verkauf des Objekts ohne Zahlung der öffentlichen Lasten

Betreiben durch Antrag oder Beitritt

Vorteile:

- gute Chance den Insolvenzverwalter in Zugzwang zu bringen
- beim Verkauf können die öffentlichen Grundstückslasten nicht unberücksichtigt bleiben
- Gläubiger ist der „Herr des Verfahrens“, das nur endet, wenn alle Gläubiger ihren Antrag zurück nehmen

Nachteile:

- Vollstreckungsvoraussetzungen müssen vorliegen und Vollstreckungsbehörde muss handeln
- Kostenrisiko, wenn Objekt überhaupt nicht versteigerbar

Anmeldung oder Beitritt?

- Die Vorteile eines von der Kommune betriebenen Verfahrens überwiegen eindeutig.
- Soweit nicht das Fehlen der ZV-Voraussetzungen oder das (wirkliche) Kostenrisiko gegen einen Antrag sprechen, sollte immer selbst betrieben werden!
- **Motto:** *Was spricht gegen ein Betreiben?*

ZVG trifft InsO

Titelumschreibung

- gesetzliche Grundlage?
- keine Rechtsnachfolge
- Partei kraft Amtes

§ 749 ZPO Vollstreckbare Ausfertigung für und gegen Testamentsvollstrecker
Auf die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung eines für oder gegen den Erblasser ergangenen Urteils für oder gegen den Testamentsvollstrecker sind die Vorschriften der §§ 727, 730 bis 732 entsprechend anzuwenden.
Auf Grund einer solchen Ausfertigung ist die Zwangsvollstreckung nur in die der Verwaltung des Testamentsvollstreckers unterliegenden Nachlassgegenstände zulässig.

ZVG trifft InsO

Duldungsbescheid

§ 191 AO Haftungsbescheide, Duldungsbescheide
(1) Wer kraft Gesetzes für eine Steuer haftet (Haftungsschuldner), kann durch Haftungsbescheid, wer kraft Gesetzes verpflichtet ist, die Vollstreckung zu dulden, kann durch Duldungsbescheid in Anspruch genommen werden.

ZVG trifft InsO

„Titelumschreibung“

- Eröffnung vor Beginn der ZV ⇨ **Duldungsbescheid nötig**
- vorläufiges Insolvenzverfahren vor ZV-Antrag
  - „starker“ Verwalter ⇨ **Duldungsbescheid nötig**
  - „schwacher“ Verwalter ⇨ **kein Duldungsbescheid**
- Eröffnung nach Beginn der ZV ⇨ **kein Duldungsbescheid**

Die Beschlagnahme

- Die Beschlagnahme in der Zwangsversteigerung hat auch bei laufendem Insolvenzverfahren die Wirkung eines Veräußerungsverbots (§ 23 ZVG) zugunsten des betreibenden Gläubigers
- Verfügungen des Insolvenzverwalters über das Grundstück sind dem Beschlagnahmegläubiger gegenüber unwirksam
- Um einen „gutgläubigen Erwerb“ zu verhindern, wird der Versteigerungsvermerk über die Anordnung im Grundbuch eingetragen
- Der ZVG-Vermerk bewirkt jedoch keine Grundbuchsperre

Fazit!

- Mit Insolvenzeröffnung verliert der Schuldner die Verfügungsbefugnis über das Grundstück
- Einzelzwangsvollstreckung in bewegliches und unbewegliches Vermögen ist nicht mehr möglich
- Absonderungsrechte müssen gegenüber dem Insolvenzverwalter durchgesetzt werden
- Anmeldung des Absonderungsrechts reicht nicht!
- Betreiben der Zwangsversteigerung sichert das Pfandobjekt vor Verkauf „ohne Gläubiger“
- während des Insolvenzverfahrens sind laufende Lasten des Grundstücks Masseforderungen

Uta Schneider
GSSeminare@gmail.com

Besuchen Sie die Homepage:

www.immo-inso.de