

Inhalt

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
A. Einleitung	1
<i>I. Der Untersuchungsgegenstand: Was ist überhaupt kalte Zwangsverwaltung?</i>	1
<i>II. Das Untersuchungsinteresse: Die kontinuierliche Relevanz der kalten Zwangsverwaltung</i>	3
<i>III. Der Untersuchungsverlauf: Von der Ausgangslage der kalten Zwangsverwaltung über ihre Anwendung hin zu ihrer Erweiterung</i>	4
B. Die Alternativen zur kalten Zwangsverwaltung: Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung	5
<i>I. Die Zwangsversteigerung</i>	5
1. Ziel und Rechtsnatur der Zwangsversteigerung	5
2. Anwendungsbereich der Zwangsversteigerung	6
3. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	6
4. Verfahrenseröffnung und Beschlagnahme	7
5. Durchführung der Grundstücksversteigerung	8
6. Erteilung und Wirkungen des Zuschlags	8
7. Verteilung des Versteigerungserlöses	9
<i>II. Die Zwangsverwaltung</i>	9
1. Ziel und Rechtsnatur der Zwangsverwaltung	9
2. Anwendungsbereich der Zwangsverwaltung	9
3. Voraussetzungen der Zwangsverwaltung	10
4. Verfahrenseröffnung und Beschlagnahme	10
5. Durchführung der Zwangsverwaltung	11
a) Bestellung des Zwangsverwalters	11
b) Rechtsstellung des Zwangsverwalters	11
c) Geschäftsführung durch den Zwangsverwalter	11
aa) Allgemeines	11
bb) Gewerbliche Tätigkeiten des Zwangsverwalters	12
cc) Eintritt des Zwangsverwalters in bestehende Verträge	13
dd) Vergütung des Zwangsverwalters	14
d) Sonderformen der Zwangsverwaltung	15
aa) Institutsverwaltung	15
bb) Eigenverwaltung	16
6. Verteilung der Nutzungen	16
7. Kosten der Zwangsverwaltung	17
a) Zwangsverwaltervergütung	17
b) Gerichtskosten	18
<i>III. Zwischenergebnis</i>	18

C. Die Ausgangslage der kalten Zwangsverwaltung: Grundpfandrecht und Insolvenz	19
<i>I. Rechte des Grundpfandgläubigers</i>	19
1. Rechte des Grundpfandgläubigers außerhalb der Insolvenz	19
2. Rechte des Grundpfandgläubigers innerhalb der Insolvenz	20
a) Grundsatz	20
b) Einstellungsmöglichkeit des Insolvenzverwalters	21
aa) Einstellung der Zwangsversteigerung	21
bb) Einstellung der Zwangsverwaltung	21
c) Ersatz der Feststellungskosten	22
<i>II. Rechte des Insolvenzverwalters</i>	22
<i>III. Zwischenergebnis</i>	23
D. Rechtlicher Rahmen der kalten Zwangsverwaltung	25
<i>I. Die rechtliche Zulässigkeit der kalten Zwangsverwaltung</i>	25
1. Vertragsabschluss durch die Grundpfandgläubiger	25
2. Vertragsabschluss durch den Insolvenzverwalter	26
a) Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters auf Grundlage der Eigentümerstellung des Insolvenzschuldners	26
b) Absonderungsrecht der Grundpfandgläubiger oder Rechte Dritter an Miet- und Pachtforderungen als Hindernis für die kalte Zwangsverwaltung?	26
aa) Befürworter eines Absonderungsrechts an Miet- und Pachtforderungen ab Insolvenzeröffnung ohne weitere Beschlagnahme durch die Grundpfandgläubiger	27
bb) Gegner eines Absonderungsrechts an Miet- und Pachtforderungen ab Insolvenzeröffnung ohne weitere Beschlagnahme durch die Grundpfandgläubiger	28
cc) Relevanz der Frage nach dem Entstehungszeitpunkt des Absonderungsrechts an den Miet- und Pachtforderungen	28
aaa) Inhalt des Absonderungsrechts nach § 49 InsO aus Sicht der Befürworter des »frühen Absonderungsrechts«	29
bbb) Inhalt des Absonderungsrechts aus Sicht der Gegner des »frühen Absonderungsrechts«	29
ccc) Zwischenergebnis	30
dd) Stellungnahme	31
aaa) § 91 Abs. 1 InsO als Argument für das »frühe Absonderungsrecht«	32
bbb) Die Funktion von § 49 InsO als Argument für das »frühe Absonderungsrecht«	33
ccc) Das Wesen der Beschlagnahme als Argument für das »frühe Absonderungsrecht«	33
ddd) Zwischenergebnis zum Meinungsstreit	35
c) Zwischenergebnis zur rechtlichen Zulässigkeit des Vertragsabschlusses	35
<i>II. Insolvenzzweckwidrigkeit als Grenze der rechtlichen Zulässigkeit</i>	36
1. Voraussetzungen der Nichtigkeit wegen Insolvenzzweckwidrigkeit	37
2. Die Vereinbarkeit der kalten Zwangsverwaltung mit dem Grundsatz der gleichmäßigen Gläubigerbefriedigung	37
a) Bevorzugte Behandlung der Grundpfandgläubiger innerhalb des Rahmens von § 49 InsO	38

b)	Bevorzugte Behandlung der Grundpfandgläubiger außerhalb des Rahmens von § 49 InsO	39
c)	Zulässigkeit der Bevorzugung der Grundpfandgläubiger untereinander?	40
aa)	Unzulässigkeit einer Abweichung von den Verteilungsregelungen des ZVG	40
bb)	Zulässigkeit einer Abweichung von den Verteilungsregelungen des ZVG	41
cc)	Stellungnahme	41
3.	Zwischenergebnis	43
III.	<i>Zeitliche Grenze aus § 159 InsO</i>	43
IV.	<i>Zwischenergebnis</i>	44
E.	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile der kalten Zwangsverwaltung	47
I.	<i>Wirtschaftliche Vorteile der kalten Zwangsverwaltung</i>	47
1.	Vorteile der kalten Zwangsverwaltung für die absonderungsberechtigten Gläubiger	47
a)	Vermeidung von Reibungsverlusten	48
b)	Gebührensparnis	48
c)	Ganzheitliches und anpassungsfähiges Verwertungskonzept	49
d)	Kein Makel der Zwangsverwaltung	50
e)	Zeitgewinn	51
f)	Vermeidung einer vollen Mietkautionserstattung	52
aa)	Ausgangspunkt – Kautionserstattung in der Zwangsverwaltung	52
bb)	Lösungsansatz – Vermeidung der Kautionserstattung durch kalte Zwangsverwaltung	53
cc)	Zulässigkeit des Lösungsansatzes	53
aaa)	Vereinbarung der kalten Zwangsverwaltung als Vertrag zulasten Dritter?	53
bbb)	Insolvenzzweckwidrigkeit der Erstattungsvermeidung	54
(i)	Argumente für die Insolvenzzweckwidrigkeit	55
(ii)	Argumente gegen die Insolvenzzweckwidrigkeit	55
(iii)	Stellungnahme	56
dd)	Zwischenergebnis	57
g)	Vermeidung einer vollen Rückerstattung von Vorauszahlungsguthaben im Rahmen der Betriebskostenabrechnung	58
2.	Vorteile der kalten Zwangsverwaltung für den Insolvenzverwalter	59
a)	Möglichkeit der Massemehrung	59
b)	Vermeidung von Reibungsverlusten	60
c)	Ganzheitliches und anpassungsfähiges Verwertungskonzept	60
II.	<i>Wirtschaftliche Nachteile der kalten Zwangsverwaltung</i>	61
1.	Verwaltungskosten	61
2.	Kostenrisiko und Gefahr der Freigabe des Grundstücks	62
3.	Schwierigkeiten der Konsensfindung mit und unter den Grundpfandgläubigern	63
4.	Stör- und Kostenpotential nachrangig besicherter Grundpfandgläubiger	64
a)	Rechtsprechung des BGH zur Zulässigkeit von Lästigkeitsprämien	65
b)	Für die grundsätzliche Unzulässigkeit von Lästigkeitsprämien	66
c)	Gegen die grundsätzliche Unzulässigkeit von Lästigkeitsprämien	66
d)	Stellungnahme	67
e)	Praktische Folgeüberlegungen	70
III.	<i>Zwischenergebnis</i>	70

F. Die Vereinbarung der kalten Zwangsverwaltung	73
<i>I. Die Parteien der Vereinbarung</i>	73
1. Insolvenzverwalter handelt für die Insolvenzmasse	73
2. Insolvenzverwalter handelt für sich selbst	75
3. Zwischenergebnis	76
<i>II. Leistung und Gegenleistung im Rahmen der Vereinbarung</i>	76
1. Meinungsstand	77
a) Verwaltung gegen Grundstücksertrag	77
b) Verzicht auf Zwangsverwaltung gegen Grundstücksertrag	78
2. Stellungnahme	79
<i>III. Einzelne Regelungen der Vereinbarung</i>	81
1. Regelung hinsichtlich des tatsächlichen Immobilienverwalters	81
2. Regelung zum Zeitraum der kalten Zwangsverwaltung	82
3. Regelung zu den durch die Immobilienverwaltung entstehenden Kosten	84
4. Auskehr eines Teils der Miet- und Pächterträge an die absonderungsberechtigten Gläubiger	85
a) Verschiedene Formen der Ertragsauskehr	86
b) Tilgungsbestimmung und betragsmäßige Begrenzung der Ertragsauskehr	87
aa) Tilgung nur der dinglichen Zinsen	88
bb) Tilgung von Kapital und Zinsen des dinglichen Anspruchs	89
cc) Stellungnahme	89
c) Löschung des Grundpfandrechts	90
5. Höhe der bei der Masse verbleibenden Miet- und Pächterträge	90
6. Unterlassen der absonderungsberechtigten Gläubiger	90
7. Verbesserungsmaßnahmen	91
8. Rechnungslegung	91
9. Freihändige Veräußerung	91
10. Vergütung des Insolvenzverwalters	92
11. Steuerfragen	92
12. Ungeregelte Probleme	92
<i>IV. Zwischenergebnis</i>	92
G. Die Vergütung des Insolvenzverwalters für die Durchführung der kalten Zwangsverwaltung	95
<i>I. Vergütung des Insolvenzverwalters nach InsVV</i>	95
1. Vergütung nach § 1 InsVV über eine Vergrößerung der Insolvenzmasse	95
a) Anwendbarkeit von § 1 Abs. 2 Nr. 1 InsVV	96
aa) Für die Anwendbarkeit von § 1 Abs. 2 Nr. 1 InsVV	96
bb) Gegen die Anwendbarkeit von § 1 Abs. 2 Nr. 1 InsVV	96
cc) Stellungnahme	97
b) Anwendbarkeit von § 1 Abs. 2 Nr. 2 InsVV	98
c) Anwendbarkeit von § 1 Abs. 2 Nr. 4 InsVV	98
2. Vergütung nach § 3 InsVV über einen Zuschlag	99
<i>II. Vergütung des Insolvenzverwalters aufgrund einer Vergütungsvereinbarung</i>	100
1. Argumente für die Zulässigkeit der Vergütungsvereinbarung	101
2. Argumente für die Unzulässigkeit der Vergütungsvereinbarung	102
3. Stellungnahme	102

III. Vergütung des Insolvenzverwalters nach ZwVwV	103
IV. Kostentragung für die zusätzliche Vergütung des Insolvenzverwalters	104
V. Zwischenergebnis	104
H. Die steuerrechtliche Behandlung der kalten Zwangsverwaltung	105
I. Umsatzsteuerliche Behandlung der kalten Zwangsverwaltung	105
1. Umsatzsteuerliche Behandlung der Insolvenzmasse	105
a) Erbringung einer Leistung der Insolvenzmasse gegen Geldzahlung	106
b) Keine entgeltliche Leistung der Insolvenzmasse	107
c) Tauschähnlicher Umsatz	108
d) Stellungnahme	109
2. Umsatzsteuerliche Behandlung der absonderungsberechtigten Gläubiger	111
a) Verzicht gegen Immobilienbewirtschaftung – Erbringung einer entgeltlichen Leistung der absonderungsberechtigten Gläubiger?	111
b) Verzicht gegen Geld – Erbringung einer entgeltlichen Leistung der absonderungsberechtigten Gläubiger	112
c) Verzicht gegen Geld und ggf. besondere Immobilienbewirtschaftung – Erbringung einer entgeltlichen Leistung der absonderungsberechtigten Gläubiger	112
3. Zwischenergebnis und wirtschaftliche Konsequenzen	113
II. Die ertragsteuerliche Behandlung der kalten Zwangsverwaltung	115
1. Auslösung von Ertragsteuern durch die kalte Zwangsverwaltung	115
a) Miet- und Pächterträge als Einkünfte der Insolvenzmasse	115
b) Miet- und Pächterträge als Einkünfte der absonderungsberechtigten Gläubiger ..	116
c) Stellungnahme	117
2. Rechtsnatur der Ertragsteuerforderungen	117
a) Masseverbindlichkeiten	118
b) Insolvenzforderungen	118
c) Forderungen gegen das insolvenzfreie Vermögen des Insolvenzschuldners	118
d) Stellungnahme	119
3. Wirtschaftliche Konsequenzen der Ertragsteuer	119
III. Zwischenergebnis	120
J. Die kalte Zwangsverwaltung von eingetragenen Schiffen	123
I. Pfandrechte an eingetragenen Schiffen	124
1. Schiffshypothek	124
2. Schiffsgläubigerrechte	125
II. Alternativen zur kalten Zwangsverwaltung: Zwangsversteigerung und treuhänderische Nutzung	126
III. Ausgangslage der kalten Zwangsverwaltung	128
1. Schiffspfandrechte und Insolvenz	129
a) Rechte der Schiffspfandgläubiger	129
b) Rechte des Insolvenzverwalters	130
c) Zwischenergebnis	130
2. Voraussetzungen nach IPR und IZVR für eine kalte Zwangsverwaltung gemäß deutschem Recht	130

a)	Anwendbarkeit der InsO	1
b)	Absonderungsrechte nach § 49 InsO	1
aa)	Recht auf Befriedigung	1
bb)	Gegenstände, die der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen	1
c)	Zwischenergebnis	1
IV.	<i>Zulässigkeit der kalten Zwangsverwaltung bei Schiffen</i>	1
1.	Forderungen aus Vermietung und Verpachtung als Teil der Insolvenzmasse?	1
2.	Keine reguläre Zwangsverwaltung von Schiffen nach dem ZVG	1
3.	Zwischenergebnis	1
V.	<i>Wirtschaftliche Vor- und Nachteile der kalten Zwangsverwaltung bei Schiffen</i>	1
1.	Wirtschaftliche Vorteile der kalten Zwangsverwaltung von Schiffen	1
2.	Wirtschaftliche Nachteile der kalten Zwangsverwaltung von Schiffen	1
VI.	<i>Vereinbarung der kalten Zwangsverwaltung</i>	1
VII.	<i>Vergütung des Insolvenzverwalters</i>	1
VIII.	<i>Steuern</i>	1
IX.	<i>Zwischenergebnis</i>	1
K.	Schlussbetrachtung	1
I.	<i>Zusammenfassung</i>	1
1.	Der Begriff der kalten Zwangsverwaltung	1
2.	Ausgangslage der kalten Zwangsverwaltung	1
3.	Rechtlicher Rahmen der kalten Zwangsverwaltung	1
4.	Grenzen der Zulässigkeit der kalten Zwangsverwaltung	1
5.	Vor- und Nachteile der kalten Zwangsverwaltung	1
6.	Vereinbarung der kalten Zwangsverwaltung	1
7.	Vergütung des Insolvenzverwalters	1
8.	Steuerliche Behandlung	1
9.	Kalte Zwangsverwaltung von eingetragenen Schiffen	1
II.	<i>Schlussbemerkung</i>	1
	Abkürzungen	1
	Literatur	1
	Sachregister	10