

Dr. Robert Beier, LL.M.

Die Freigabe von Immobilienvermögen bei der Insolvenz natürlicher Personen



Nomos

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	11
A. Einleitung	15
I. Die Freigabe von Immobilien im Insolvenzverfahren	16
II. Einführung in die Fragestellung	18
III. Aktuelle bedeutende Entwicklungen	21
IV. Gang der Untersuchung	23
B. Die Freigabe von Immobilienvermögen	24
I. Zweck der Freigabe und einzelne Zulässigkeitsfragen	24
1. Die Freigabe nach § 35 Abs. 2 InsO	24
2. Die Freigabe von Grundstücken gem. § 32 Abs. 3 InsO	26
3. Die gesetzlich nicht näher geregelte Freigabe	26
4. Sonderproblem: Freigabe trotz kalter Zwangsverwaltung?	29
5. Sonderproblem: Freigabe streitbefangener Massegegenstände	30
6. Zwischenergebnisse	31
II. Die Arten der Freigabe	32
1. Die echte Freigabe	33
2. Die unechte Freigabe	33
3. Die modifizierte Freigabe	34
III. Die Voraussetzungen der Freigabe	34
1. Formale Voraussetzungen	34
2. Die Beteiligung des Schuldners	35
3. Die Beteiligung der Gläubigerorgane	36
a) Beschlussfassung und Genehmigungspflicht	36
b) Allgemeine Informationspflichten	37
4. Die Beteiligung des Insolvenzgerichts	37
5. Sonstige Adressaten der Freigabeerklärung	38
6. Zwischenergebnisse	39
IV. Die Wirkungen der Freigabe	39
1. Allgemeine Wirkungen der Freigabe	40
2. Die Freigabe von Grundvermögen	41
a) Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse	42
(1) Hier sog. „Einverständnistheorie“	43
(2) Hier sog. „Unmöglichkeitstheorie“	44

(3) Hier sog. „§ 566 BGB-Theorie“	45
(4) Stellungnahme	45
b) Im Speziellen: die Mietkaution	47
c) Auswirkungen der Freigabe auf bestehende Grundpfandrechte	47
d) Auswirkungen auf die steuerlichen Verpflichtungen	48
e) Die sog. Altlastenfälle	48
(1) Hier sog. „Entledigungstheorie“	49
(2) Hier sog. „Haftungstheorie“	50
(3) Stellungnahme	51
f) Zwischenergebnisse	53
3. Die Freigabe von Wohnungseigentum	54
a) Wohnungseigentum und Insolvenzverfahren	54
(1) Allgemeine Wirkungen der Verfahrenseröffnung	54
(2) Handlungszwänge des Insolvenzverwalters	55
b) Die Hausgeldforderungen der Gemeinschaft	56
(1) Hier sog. „Einheitstheorie“	57
(2) Hier sog. „Trennungstheorie“	58
(3) Stellungnahme	59
c) Haftungsmasse nach Freigabe	61
d) Pflicht zur Freigabe gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft?	62
(1) Hier sog. „Haftungstheorie“	62
(2) Hier sog. „Freistellungstheorie“	63
(3) Stellungnahme	64
e) Zwischenergebnisse	64
V. Die Möglichkeiten der Rückgängigmachung der Freigabe	65
1. Unwirksamkeit einer Freigabeerklärung?	65
2. Anfechtbarkeit der Freigabe?	65
3. Rücknahmemöglichkeit durch Widerruf?	66
4. Vertragliche Vereinbarungen über die Rücknahme der Freigabe	66
5. Unwirksamkeit der Freigabeerklärung, § 35 Abs. 2 Satz 3 InsO	68
6. Zwischenergebnisse	69
C. Die Restschuldbefreiung im Verhältnis zur Freigabe	71
I. Das Problem des Schuldners	71
II. Die Reaktionsmöglichkeiten des Schuldners	72
1. Aufgabe von Eigentum an einem Grundstück	72
2. Die Aufgabe von Miteigentumsanteilen und Wohnungseigentum	73

3. Erhöhung des Pfändungsfreibetrages	73
4. Erneutes Insolvenzverfahren	74
5. Zwischenergebnis	75
III. Die Ziele des Insolvenzverfahrens	75
1. Gleichmäßige Gläubigerbefriedigung, § 1 Satz 1 InsO	75
2. Restschuldbefreiung, § 1 Satz 2 InsO	76
IV. Gewichtung der einzelnen Beteiligteninteressen	77
1. Sprachliche und historische (Vorbild-) Aspekte	78
2. Höherrangiges Recht, insbesondere Verfassungsrecht	79
3. Systematische Auslegung	79
4. Teleologische Kriterien	80
a) Keine Gläubigerbefriedigung ohne Restschuldbefreiung	80
b) Allgemeine Gerechtigkeitserwägungen	81
c) Der Rang der Verfahrensinteressen i.e.S.	81
5. Zwischenergebnis	82
V. Lösungsvorschlag, Gesetzesinitiative	82
D. Zusammenfassung der Ergebnisse	84
Literaturverzeichnis	87