

Rechtslupe

- <http://www.rechtslupe.de> -

Zwangssicherungshypothek – und die freihändige Verwertung im Insolvenzverfahren

22. Mai 2015 @ 06:58 | [Allgemeines](#)

Ein durch eine Zwangssicherungshypothek nachrangig gesicherter Gläubiger, dessen Recht bei einer Verwertung des Grundstücks wegen dessen wertausschöpfender Belastung durch im Rang vorgehende Rechte keinen Anteil am Erlös erwarten lässt, ist nicht verpflichtet, im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Grundstückseigentümers zugunsten der vom Insolvenzverwalter beabsichtigten freihändigen lastenfremen Veräußerung des Grundstücks die Löschung seines Sicherungsrechts zu bewilligen.

Der das materielle Recht beherrschende Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gilt auch im Verfahren der Zwangsvollstreckung¹. Aufgrund des Vollstreckungseingriffs entsteht zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner eine gesetzliche Sonderbeziehung privatrechtlicher Art. Sie besteht fort, solange der Eingriff andauert, im Fall einer Zwangssicherungshypothek mithin bis zur Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück², und begründet Sorgfaltspflichten gegenüber dem anderen Teil³. Sie kann Pflichten des Gläubigers zur Wahrung der Interessen des Schuldners erzeugen, deren Verletzung zu einem Schadensersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung führen kann⁴. Die Sonderbeziehung erstreckt sich auch auf etwaige Drittberechtigte und kann zur Haftung des Vollstreckungsgläubigers für ein Verschulden seines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB führen⁵. Sie kann auch Verpflichtungen des Vollstreckungsschuldners begründen, etwa die Pflicht, im Falle der Pfändung eines Steuererstattungsanspruchs die erforderliche Steuererklärung abzugeben und das Festsetzungsverfahren zu betreiben⁶.

Bei der Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben im Vollstreckungsrecht ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit einer zwangsweisen Vollstreckung zur Durchsetzung rechtskräftig festgestellter materieller Ansprüche notwendig ist und dabei Härten für den Schuldner wegen der erforderlichen Eingriffe in seine Rechtsgüter unvermeidbar sind. Belastungen, die mit vollstreckungsrechtlich zulässigen Maßnahmen verbunden sind, hat der Schuldner grundsätzlich hinzunehmen. Der Schutz des Schuldners vor unzumutbaren Beeinträchtigungen wird in erster Linie durch die besonderen Schutznormen des Vollstreckungsrechts wie § 765a ZPO gewährleistet. Der demgegenüber subsidiäre Grundsatz von Treu und Glauben begründet nur in Ausnahmefällen weitergehende Pflichten des Gläubigers⁷. Die Aufgabe eines im Wege der Zwangsvollstreckung rechtmäßig erworbenen Sicherungsmittels kann dem Gläubiger deshalb nicht allein aus Gründen wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit oder bloßer Billigkeit abverlangt werden. Nach Treu und Glauben unzulässig ist die Ausübung rechtlicher Befugnisse im Rahmen der vollstreckungsrechtlichen Rechtsbeziehung nur im Falle ihres Missbrauchs. Rechtsmissbräuchlich und damit unzulässig ist die Ausübung solcher Befugnisse, wenn sie nicht den gesetzlich vorgesehenen, sondern anderen, nicht notwendig unerlaubten, aber funktionsfremden und rechtlich zu missbilligenden Zwecken dient⁸. Dies kann etwa der Fall sein, wenn der Gläubiger seine Rechtsstellung dazu benutzt, um einen anderweitigen, ihm nicht zustehenden Vorteil zu erlangen, oder wenn er ein Recht gezielt nur zur Schädigung des anderen Teils ausübt.

Nach diesen Maßstäben kann eine Verpflichtung des Gläubigers zur Bewilligung der Löschung der zu seinen Gunsten nachrangig im Grundbuch eingetragenen Zwangssicherungshypothek nicht angenommen werden.

Der Gläubiger hat die Sicherungshypothek wirksam im Wege der Zwangsvollstreckung erworben. Dass er dabei andere Zwecke verfolgt hätte als die Durchsetzung seiner gegen den Schuldner bestehenden Steuerforderung, hat der Kläger nicht behauptet. Angesichts der vorrangig eingetragenen, in Höhe von rund 200.000 € valutierenden Grundpfandrechte und des im vorliegenden Rechtsstreit mit 80.000 € unstreitig gestellten Werts des gesamten Wohnungseigentums bestand zwar von vorneherein eine allenfalls geringe Aussicht des Beklagten, jemals Befriedigung aus der Zwangssicherungshypothek zu erlangen. Völlig aussichtslos war die Situation jedoch nicht, weil die vorrangigen Rechte zur Löschung kommen konnten (vgl. § 1179a

BGB) und der Wert der Immobilie steigen konnte. Im Übrigen gilt das Verbot einer zwecklosen Pfändung, wie es in § 803 Abs. 2 ZPO zum Ausdruck kommt, im Immobiliervollstreckungsrecht in dieser Allgemeinheit nicht⁹. Die Erwirkung des Sicherungsrechts war deshalb nicht rechtsmissbräuchlich.

Der Gläubiger missbraucht seine Rechtsstellung auch nicht dadurch, dass er nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners auf seiner Sicherungshypothek beharrt und deren Löschung verweigert. Das Bestreben des Insolvenzverwalters, den Miteigentumsanteil des Schuldners freihändig zu veräußern, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die nach der Insolvenzeröffnung anstehende Verwertung des Miteigentumsanteils des Schuldners (§ 159 InsO) lässt zwar unter den gegebenen Umständen keine Befriedigung des Beklagten erwarten, auch nicht teilweise. Die Weigerung des Beklagten, sein Sicherungsrecht aufzugeben, steht aber einer Verwertung rechtlich nicht entgegen, und zwar weder einer Verwertung im Wege der freihändigen Veräußerung noch einer Zwangsversteigerung. Veräußert der Insolvenzverwalter den Miteigentumsanteil freihändig (vgl. §§ 159, 160 Abs. 2 Nr. 1, § 164 InsO), bleibt allerdings das Recht des Gläubigers und wird den erzielbaren Kaufpreis mindern. Ein gegenüber der freihändigen lastenfreien Veräußerung geringerer Erlös kann sich auch bei der Zwangsversteigerung der Immobilie ergeben, sei es bei der Versteigerung auf Antrag des vorrangigen Grundschuldgläubigers als Absonderungsberechtigtem, die auch noch während des Insolvenzverfahrens zulässig ist (§ 49 InsO) und zum Erlöschen nachrangigen Grundpfandrechte führt (§ 44 Abs. 1, § 52 Abs. 1 Satz 2, § 91 Abs. 1 ZVG), sei es bei einer Versteigerung auf Veranlassung des Insolvenzverwalters (§ 165 InsO, §§ 172 ff ZVG). Fällt der Erlös tatsächlich niedriger aus, geht dies in erster Linie zu Lasten des vorrangig gesicherten Gläubigers. Dessen Interessen ist ein nachrangiger Gläubiger nicht verpflichtet. Ein Nachteil für die Insolvenzmasse entsteht nur, wenn ein Kostenbeitrag zu ihren Gunsten vereinbart ist; daneben verschlechtert es die Befriedigungsaussichten der Insolvenzgläubiger, dass die persönliche Forderung des Vorranggläubigers in größerem Umfang bestehen bleibt. Allein diese tatsächlichen Folgen rechtfertigen es jedoch nicht, dem nachrangig gesicherten Gläubiger die Aufgabe seines rechtmäßig erworbenen, absolut wirkenden Sicherungsrechts abzuverlangen. Dass er die dargestellten wirtschaftlichen Folgen in Kauf nimmt, erlaubt nicht den Schluss, die Verweigerung der Löschungsbewilligung diene sachfremden, rechtlich zu missbilligenden Zwecken.

Missbräuchlich ist auch nicht das Bestreben des Gläubigers, am Erlös einer etwaigen freihändigen Veräußerung in einem größeren Umfang (hier: als die vom Insolvenzverwalter angebotenen 200, – €) beteiligt zu werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs widerspricht es offensichtlich dem Insolvenzzweck der gleichmäßigen Befriedigung der Gläubiger, wenn der Insolvenzverwalter einem durch eine wertlose Grundschuld gesicherten Gläubiger für die Erteilung einer Löschungsbewilligung eine Geldleistung zu Lasten der Insolvenzmasse verspricht. Eine darauf gerichtete Vereinbarung ist deshalb nichtig¹⁰. Wirksam sind hingegen Vereinbarungen, welche die Aufgabe eines nachrangigen Grundpfandrechts gegen eine Zahlung aus dem Erlös des freihändigen Verkaufs zum Inhalt haben, weil eine solche Zahlung zu Lasten der vorrangig gesicherten Gläubiger und nicht zu Lasten der Masse erfolgt¹¹. Jedenfalls dann, wenn der nachrangig gesicherte Gläubiger die Erteilung einer Löschungsbewilligung von einer solchen Zahlung aus dem Veräußerungserlös abhängig macht, handelt er nicht rechtsmissbräuchlich. Er versucht lediglich, mittels seines Sicherungsrechts eine Zahlung auf seine gesicherte Forderung zu erreichen, verlangt dabei aber vom Insolvenzverwalter kein unzulässiges Verhalten und zielt nicht auf eine Durchsetzung der gesicherten Insolvenzforderung zu Lasten der Masse unter Umgehung der insoweit bestehenden Beschränkungen der Insolvenzordnung (vgl. § 87 InsO). Dem vorrangig gesicherten Gläubiger verleiht sein Sicherungsrecht keinen Anspruch auf eine freihändige lastenfreie Veräußerung des belasteten Grundstücks und auf einen damit möglicherweise erzielbaren höheren Erlös. Will er diese Möglichkeit anstelle der gesetzlich vorgesehenen Zwangsversteigerung wahrnehmen, ist es ihm grundsätzlich zuzumuten, einen nachrangig gesicherten Gläubiger, dessen fortbestehendes Recht die Höhe des Erlöses verringern würde, durch eine angemessene Beteiligung am Erlös abzufinden¹².

Verschiedene Instanzgerichte haben die Auffassung vertreten, nachrangig durch ein rechtsgeschäftlich bestelltes Grundpfandrecht gesicherte Gläubiger könnten in besonderen Fällen verpflichtet sein, die Löschung ihres Rechts zu bewilligen, um einen freihändigen lastenfreien Verkauf des Grundstücks zu ermöglichen¹³. Diese Verpflichtung wurde unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben anzunehmenden nebenvertraglichen Schutz- und Treuepflicht teilweise aus dem besicherten Darlehensvertrag abgeleitet, der die Beteiligten zu dauerhaftem und vertrauensvollem Zusammenwirken verbinde und eine verstärkte Verpflichtung zur Beachtung der wechselseitigen wirtschaftlichen Interessen schaffe¹⁴, teilweise aus dem Sicherungsvertrag. Ob dieser Rechtsprechung zu folgen ist¹⁵, bedarf hier keiner Entscheidung. Im Streitfall fehlt es an einer vertraglichen Beziehung zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner. Eine Nebenpflicht, durch Aufgabe der Zwangssicherungshypothek eine freihändige lastenfreie Veräußerung zu ermöglichen, ergibt sich weder aus der durch den Vollstreckungseingriff geschaffenen Rechtsbeziehung noch aus dem Steuerrechtsverhältnis, das der zu vollstreckenden Steuerforderung zugrunde liegt.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. April 2015 – IX ZR 301/13

1. BGH, Beschluss vom 10.05.2007 – V ZB 83/06, BGHZ 172, 218 Rn. 12 mwN; vom 19.03.2008 – I ZB 56/07, NJW 2008, 1959 Rn. 17; vom 14.08.2008 – I ZB 39/08, NJW 2008, 3287 Rn. 10; vom 05.05.2011 – VII ZB 17/10, WM 2011, 1141 Rn. 8↔
2. RGZ 81, 64 f; BGH, Urteil vom 03.08.1995 – IX ZR 34/95, BGHZ 130, 347, 349↔
3. BGH, Urteil vom 10.02.2005 – IX ZR 211/02, BGHZ 162, 143, 148↔
4. BGH, Urteil vom 30.10.1984 – VI ZR 25/83, NJW 1985, 3080, 3081↔
5. BGH, Urteil vom 07.03.1972 – VI ZR 158/70, BGHZ 58, 207, 214 f↔
6. BGH, Beschluss vom 12.12.2003 – IXa ZB 115/03, BGHZ 157, 195, 200↔
7. vgl. Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 22. Aufl., vor § 704 Rn. 45↔
8. BGH, Beschluss vom 10.05.2007, aaO↔
9. BGH, Beschluss vom 30.01.2004 – IXa ZB 233/03, WM 2004, 646, 647↔
10. BGH, Beschluss vom 20.03.2008 – IX ZR 68/06, NZI 2008, 365 Rn. 6↔
11. BGH, Urteil vom 20.03.2014 – IX ZR 80/13, NZI 2014, 450 Rn. 15 ff, 24↔
12. vgl. Erman/Wenzel, BGB, 14. Aufl., § 1191 Rn. 82c↔
13. OLG Köln, WM 1995, 1801, 1803; LG Regensburg, WM 2010, 316; OLG Schleswig, WM 2011, 1128, 1129; LG Leipzig, ZInsO 2014, 100, 101 f↔
14. OLG Köln, aaO↔
15. kritisch etwa Gladenbeck, ZfIR 2014, 643; Volmer, WuB – I F 3.02.11; Frege/Keller, NZI 2009, 11 ff; Lange, NZI 2014, 161, 162 und NZI 2014, 451, 452↔

Dies ist ein Artikel aus der Rechtsslupe: [<http://www.rechtsslupe.de>]

URL des Artikels: <http://www.rechtsslupe.de/allgemeines/zwangssicherungshypothek-und-die-freihaendige-verwertung-im-insolvenzverfahren-394378>

Druck starten

© Praetor Intermedia
www.praetor.im