

I. Gestaltungsmöglichkeiten mit Rücksicht auf eine potentielle Insolvenz

0

B. Immobilienrecht

I. Gestaltungs- möglichkeiten mit Rücksicht auf eine potentielle Insolvenz

1. Schutz für den Fall der eigenen Insolvenz

Vermögensübertragung mit Rückforderungsrechten

Beispiel:

Der Erwerber verpflichtet sich, über den übertragenen Vermögenswert nur mit Zustimmung des Veräußerers zu verfügen und diesen zu belasten. Der Veräußerer hat das Recht, die Rückübertragung des Vertragsgegenstandes zu verlangen, wenn der Erwerber ohne Zustimmung über den Vertragsgegenstand verfügt oder diesen belastet, wenn in den Vertragsgegenstand vollstreckt wird oder wenn über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt wird. Die Beteiligten bewilligen und beantragen, die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch, um den Rückübertragungsanspruch dinglich zu sichern.

1

22.01.2016

B. Immobilienrecht

I. Gestaltungs- möglichkeiten mit Rücksicht auf eine potentielle Insolvenz

1. Schutz für den Fall der eigenen Insolvenz

◆ Vermögensübertragung mit Rückforderungsrechten

- **Problem:**
Pfändbarkeit von Rückforderungsansprüchen
- BGH, NJW 1993, 2876; BGH, NJW 1997, 2384;
BGH, ZIP 2003, 1217, 1219; BGH, ZEV 2009, 247;
Zöller/Stöber, § 852 ZPO Rn. 3.
 - Rückforderung wegen Verarmung des
Schenkers
 - nur pfändbar, wenn Anspruch anerkannt
oder rechtshängig, § 852 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1
ZPO

B. Immobilienrecht

I. Gestaltungs- möglichkeiten mit Rücksicht auf eine potentielle Insolvenz

1. Schutz für den Fall der eigenen Insolvenz

◆ Vermögensübertragung mit Rückforderungsrechten

- Rückforderung wegen groben Undanks
 - nach h. M. nicht pfändbar
 - MünchKomm-BGB/Kollhosser, § 530 BGB
Rn. 11
- Rückforderung aufgrund eines bedingten
Rückforderungsrechtes
 - bedingte Rechte sind pfändbar und fallen
somit in Insolvenzmasse

B. Immobilienrecht

I. Gestaltungsmöglichkeiten mit Rücksicht auf eine potentielle Insolvenz

1. Schutz für den Fall der eigenen Insolvenz

4

◆ Vermögensübertragung mit Rückforderungsrechten

➤ Problem: Pfändbarkeit von Rückforderungsansprüchen

Rückforderung aufgrund eines vertraglichen Rücktrittsrechts

➔ streitig ➔ mögliche Differenzierung

Rückforderung knüpft an Umstände an, die aus höchstpersönlicher Sphäre der Beteiligten resultieren (vergleichbar mit § 852 Abs. 2 ZPO)

↓
Pfändbarkeit (-)

Rückforderung knüpft an andere Umstände an, bspw. an Vermögensverfall des Übernehmers

↓
Pfändbarkeit (+)

22.01.2016

B. Immobilienrecht

I. Gestaltungsmöglichkeiten mit Rücksicht auf eine potentielle Insolvenz

1. Schutz für den Fall der eigenen Insolvenz

5

◆ Vermögensübertragung mit vorbehaltenen Rechten

- Nießbrauch,
- Wohnungsrecht,
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (z. B. Mitbenutzungsrecht)

◆ Gefahr der Pfändbarkeit der vorbehaltenen Rechte durch eigene Gläubiger

- Nießbrauch (+), auch kein einseitiger Verzicht möglich
- Wohnungsrecht (-), es sei denn Übertragbarkeit gestattet
 - OLG München, Beschl. v. 14.09.2010 – 34 Wx 072/10, 34 Wx 72/10, MDR 2011, 134 = ZIP 2010, 2520
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (-), es sei denn Übertragbarkeit gestattet

22.01.2016

B. Immobilienrecht

I. Gestaltungs- möglichkeiten mit Rücksicht auf eine potentielle Insolvenz

1. Schutz für den Fall der eigenen Insolvenz

◆ Gefahr der Anfechtung durch Insolvenzverwalter

bspw.:

- Anfechtung unentgeltlicher Leistungen – 4 Jahre
- Anfechtung entgeltlicher Verträge mit
nahestehenden Personen – 2 Jahre
- bei vorsätzlicher Gläubigerbenachteiligung – 10
Jahre

◆ Gefahr strafrechtlicher Sanktionen

- Wagner, ZInsO 2009, 449
- Grziwotz, FamRB 2002, 154