

Vorwort

Der Immobilienmarkt in Deutschland brummt, die Schlagzeilen werden von großen Transaktionen geprägt und leicht vergisst man dabei, dass eine Finanzierung, sei es eine selbstbewohnte Immobilie, eine Geldanlage oder eine Großinvestition, auch in Schieflage geraten kann. Ursächlich hierfür sind – in den heutigen Zeiten fast schon üblich – ambitionierte Fremdfinanzierungen mit wenig oder keinem Eigenkapital, aber auch die Einbringung einer Immobilie als Sicherheit, zum Beispiel zur Unternehmensfinanzierung, birgt Gefahren, die man leicht übersieht. Das Bewusstsein dafür, dass der Immobilienerwerb mit Risiken behaftet sein kann, hat sich insbesondere durch die großen Transaktionen mit notleidenden Immobilienforderungen, sog. “Non-Performing-Loans”, in den letzten Jahren deutlich gesteigert.

Überraschend ist dann aber, dass die Immobilie in der Insolvenz oftmals ein Schattendasein führt. Die erheblichen Chancen – gerade im augenblicklichen Marktumfeld – für Insolvenzschuldner und Gläubiger werden so vielfach nicht ausreichend genutzt, nicht zuletzt weil das notwendige Spezialwissen sowie eine entsprechende Sensibilisierung nicht vorhanden sind.

Diesem Mangel will die vorliegende Publikation abhelfen und sie tut es in vorbildlicher Weise. Nach themenübergreifenden Darstellungen über die Immobilie in der Insolvenz und Insolvenzgründen im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden alle Spezialfragen von Miete/Pacht, über Finanzierungen, die Behandlung im Insolvenzplanverfahren, Anfechtungsrisiken bis zur Ab- und Aussonderung behandelt. Besonders hervorzuheben ist die ausführliche Darstellung der Verwertungschancen, die eben nicht nur auf die Zwangsversteigerung beschränkt ist, sondern auch die (Weiter-)Entwicklung der Immobilie durch eine aktive Verwaltung sowie den in aller Regel sinnvolleren freihändigen Verkauf zum Inhalt hat. Denn man sollte nicht vergessen, dass das Zwangsvollstreckungsgesetz (ZVG) – im Gegensatz zu der in ständiger Veränderung befindlichen und gerade erst novellierten InsO – seit fast 100 Jahren nahezu unverändert ist. Alle Reformbemühungen sind bis heute am ZVG abgeprallt und die Erlöse von Zwangsversteigerungen sind meist frustrierend.

Insgesamt liegt damit ein Buch vor, das sich im besten Sinne an alle Praktiker wendet, die mit Immobilien in der Insolvenz zu tun haben. Dieser umfassende Ansatz spiegelt sich nicht zuletzt in dem beruflichen Hintergrund der beiden Herausgeber, Michael Molitor von der VR Recht, der vor allem die Bankensicht einbringt – Banken sind üblicherweise die Geldgeber für Immobilien und insoweit auch immer in der Insolvenz betroffen –, sowie Dr. Thilo Hild, ein erfahrener Insolvenzverwalter aus der Sozietät Kübler, der sich bereits seit Jahren auf die wertorientierte Verwertung von Immobilien spezialisiert hat, wider.

Vorwort

Man kann dem Buch nur viele Leser wünschen, um so das Bewusstsein für die Chancen einer wertorientierten und kreativen Behandlung der Immobilie in der Insolvenz zu erhöhen.

Frankfurt am Main, im November 2013

Prof. Dr. Christoph Schalast