

Verwertung der Insolvenzmasse durch Auktionen

Die Verwertung einer Insolvenzmasse findet in der Regel in einem emotional angespannten Raum statt. Die meist gegensätzlichen Interessen von Schuldner und Gläubigern erzwingen darum nicht nur ein Verfahren, das rechtlich einwandfrei abgewickelt wird, sondern das auch für alle Beteiligten durchschaubar und mitvollziehbar ist. Die Möglichkeit, die Insolvenzmasse durch einen öffentlich bestellten Auktionator versteigern zu lassen, bietet dazu die beste Gelegenheit.



Grundsätzlich wird das Insolvenzgericht die Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf Antrag beschließen, wenn ein Insolvenzgrund vorliegt und eine ausreichende Masse nachgewiesen ist. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bewirkt die Beschlagnahme, also die öffentlich-rechtliche Verstrickung des Vermögens des Gemeinschuldners bei Eröffnung der Insolvenz und der Gegenstände, die der Gemeinschuldner zur Zeit des Insolvenzverfahrens erwirbt. Ausgenommen sind die Gegenstände, die nicht der Zwangsvollstreckung unterliegen § 36 I InsO und Sachen, die zum Hausrat gehören und keinen außergewöhnlichen Erlös erwarten lassen.

Der Insolvenzverwalter wird bei Eröffnung des Verfahrens vom Insolvenzgericht eingesetzt. Der Verwalter ist allein Berechtigter für die Insolvenzmasse. Alle Verfügungen des Gemeinschuldners über die Insolvenzmasse sind ab dem Tage der Eröffnung nach § 81 InsO unwirksam. Es besteht also für den Gemeinschuldner ein absolutes Verfügungsverbot, so dass auch ein gutgläubiger Erwerb durch einen Dritten ausgeschlossen ist. Der Gemeinschuldner ist also stets Nichtberechtigter.

Der Verwalter handelt nicht im eigenen oder fremden Namen, sondern in seiner Eigenschaft als Verwalter kraft Amtes. In Beziehung zum Insolvenzgericht ist dagegen das Amt des Verwalters öffentlich-rechtlicher Natur. Der Verwalter hat nach § 148 InsO alle Gegenstände der Insolvenzmasse, die dem Schuldner gehören bzw. die sich in seinem Gewahrsam befinden, in Besitz und Verwaltung zu nehmen. Gegenstände, die in Gewahrsam des Schuldners stehen, dem Schuldner aber nicht gehören, kann er zwar in Besitz oder Verwaltung nehmen, muss diese Gegenstände aber dem jeweiligen Eigentümer nach § 47 InsO i.V.m. § 985 BGB herausgeben (Aussonderung). Sowohl der Gemeinschuldner als auch der Insolvenzverwalter sind in Bezug auf diese fremden Gegenstände „Nichtberechtigter“. Die Beschlagnahme bezieht sich demnach nicht auf Gegenstände, die einem Dritten gehören. Bei der Veräußerung dieser Gegenstände gelten demnach die allgemeinen Vorschriften des BGB über den Erwerb vom Nichtberechtigten.

Die Zwangsversteigerung von Grundstücken kann der Gläubiger beim Vollstreckungsgericht außerhalb der Verwertung der Insolvenzmasse betreiben, auch wenn daneben ein Absonderungsrecht besteht. Nach § 49 InsO ist die Zwangsversteigerung aus der Insolvenzmasse auch gegen den ausdrücklichen Willen des Insolvenzverwalters möglich. Der Insolvenzverwalter hat lediglich die Möglichkeit, im Falle der Zwangsversteigerung eines Grundstücks durch die Gläubiger unter erleichterten Be-

dingungen die vorläufige Einstellung des Verfahrens bei Gericht zu beantragen (§§ 30, 31, 153b, 153c BGB).

Betreibt der Gläubiger die Zwangsversteigerung nicht, so ist der Vollstreckungstitel vom Gläubiger auf den Verwalter bei Gericht umzuschreiben. Erst dann kann der Verwalter selbst die Zwangsversteigerung betreiben.

Sollte jedoch die Höhe des Absonderungsrechts, also der zu zahlende Betrag, höher sein als der Wert des Grundstücks, so kann der Insolvenzverwalter die Freigabe des Grundstücks aus der Insolvenzmasse erklären. Der Gläubiger aus dem Pfandrecht kann dann unmittelbar gegen den Gemeinschuldner die Zwangsversteigerung betreiben.

Wird die Zwangsversteigerung nach § 165 InsO durch den Insolvenzverwalter betrieben, so begründet die Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Vollstreckungsgericht keine erneute Beschlagnahme des Grundstücks, weil die Beschlagnahme des Grundstücks bereits durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgt ist. Dies hat zur Folge, dass der Insolvenzverwalter auch im Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück jederzeit freihändig verkaufen kann.

Der Insolvenzverwalter hat beim freihändigen Verkauf eines Grundstücks die Zustimmung gemäß § 160 InsO des Gläubigerausschusses einzuholen. Ist ein Ausschuss nicht gewählt, muss die Gläubigerversammlung zustimmen. Hierdurch wird die Kontrollfunktion des Gläubigerausschusses oder der Gläubigerversammlung sichergestellt.

Erfolgt die Verwertung des Grundstücks im Insolvenzverfahren nach dem Zwangsversteigerungsgesetz, ist eine Zustimmung nicht erforderlich, weil die Kontrolle ausreichend durch die öffentliche Versteigerung beim Vollstreckungsgericht und die Einholung eines Sachverständigengutachtens sichergestellt ist.

Der freihändige Verkauf von Immobilien kann auch in einer öffentlichen Auktion durch einen allgemein öffentlich bestellten Auktionator erfolgen. Für diese Veräußerung ist nicht die Zustimmung des Gläubigerausschusses oder der Gläubigerversammlung erforderlich. Die Kontrolle über den Verkauf ist durch die öffentliche Auktion sichergestellt. Hier muss jedermann zum Bieten zugelassen werden. Der öffentlich bestellte Auktionator ist darauf vereidigt, seine Aufgabe gewissenhaft und unparteilich zu erfüllen. Der Verkauf in der öffentlichen Auktion erfolgt also im freien und kontrollierten Wettbewerb.

Der Insolvenzverwalter hat alle anderen Gegenstände bestmöglich und unverzüglich zu verwerten. Er kann beispielsweise die Gegenstände freihändig verkaufen oder in Form des Pfandverkaufs durch allgemein öffentlich bestellte Auktionatoren oder Gerichtsvollzieher in einer öffentlichen Auktion verwerten (§ 383,3 BGB). Obwohl in vielen Fällen die Zustimmung des Gläubigerausschusses bzw. der Gläubigerversammlung erforderlich ist, ist die Verwertung durch einen öffentlich bestellten Auktionator

als Pfandverwertung zustimmungsfrei. Die Kontrolle über den Verkauf ist durch die öffentliche Auktion gesichert.

Von wesentlicher Bedeutung ist dabei, dass bei Verwertung in einer öffentlichen Auktion durch einen allgemein öffentlich bestellten und vereidigten Auktionator die Vorschrift des § 935, Abs. 2 BGB Anwendung findet. Dadurch ist auch der gutgläubige Erwerb durch den Bieter von abhanden gekommenen Gegenständen möglich.

Heinrich Arens

Öffentlich bestellter und vereidigter Auktionator

Präsident des Bundesverbandes deutscher Auktionatoren e.V.

