

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Entwicklung von Problemkrediten ist derzeit durch eine robuste Gesamtkonjunktur, eine hohe Liquidität und einer intensiven Nachfrage nach Immobilien geprägt.

Vor dem Hintergrund dieses wirtschaftlichen Umfeldes stellt sich die Entwicklung der notleidenden Kredite bei den Banken dementsprechend moderat dar und führt zudem zu einer erfreulichen Bereinigung vorhandener Abwicklungsbestände.

Ungeachtet dessen gibt es aber eine Reihe von rechtspolitischen Themen, die den Fachbereich der Problemkreditabwicklung beschäftigen. So zum Beispiel die Reform des Verbraucherinsolvenzverfahrens, die Erfahrungen mit dem Verfahren Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung oder die Entwicklungen im Insolvenzanfechtungsrecht. Letzteres hat unter anderem dazu geführt, dass die Vollstreckungs- und Rechtssicherheit in vielen Wirtschaftszweigen beeinträchtigt ist.

Besonders möchten wir auf unseren Beitrag zum Umgang mit perspektivlosen Sicherungshypothesen hinweisen. Die aktuelle Rechtsprechung des BGH stärkt die Position des nachrangigen Vollstreckungsgläubigers.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme und erkenntnisreiche Lektüre.

Ihre  
VR Inkasso GmbH

## Neues zur „Schornsteinhypothek“

Ein durch eine Zwangssicherungshypothek nachrangig gesicherter Gläubiger, dessen Recht bei einer Verwertung des Grundstücks wegen wertausschöpfender vorrangiger Belastung keinen Anteil am Erlös erwarten lässt, ist nicht verpflichtet, im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Grundstückseigentümers zugunsten der vom Insolvenzverwalter beabsichtigten freihändigen lastenfreien Veräußerung des Grundstücks die Löschung seines Sicherungsrechts zu bewilligen (BGH, Urteil vom 30. April 2015 - IX ZR 301/13).

### Unsere Beiträge

#### Aktuelle Beiträge

- Schornsteinhypothek und Lästigkeitsprämie

#### Gesetzgebung

- Reform der Insolvenzanfechtung

#### Rechtsprechung

- BGH Pfändbares Einkommen / Renten
- BGH Ratenzahlungsbegehren
- BGH Androhung SCHUFA-Eintrag

#### Gut zu wissen

- Neue Pfändungsfreigrenzen ab 01.07.2015
- Neues Meldegesetz ab 01.11.2015
- Europäische Kontenpfändungsverordnung

## Aktuelle Beiträge

### Schornsteinhypothek und Lästigkeitsprämie

Eine häufig anzutreffende Konstellation in der Immobilienverwertung ist die Blockade eines freihändigen Verkaufs durch nachrangige Gläubiger mit aussichtsloser Rangposition («Schornsteinhypothek»). Im Bewusstsein dieser Lage nutzt der Nachranggläubiger seine Blockadeposition aus, um eine sogenannte »Lästigkeitsprämie« als Gegenleistung für seine Mitwirkung zu beanspruchen. Diese Konstellation hat in den letzten Jahren die Gerichte mehrfach beschäftigt. In zwei aktuellen Entscheidungen (Urteil vom 30.04.2015, IX ZR 301/13 und Urteil vom 20.3.2014 – IX ZR 80/13) stärkt der Bundesgerichtshof dabei, entgegen der bisherigen Rechtsprechung der Instanzgerichte, die Position des Nachranggläubigers erheblich.

#### **Kein Anspruch eines Vorranggläubigers auf Löschung der „Schornsteinhypothek“!**

Der BGH geht davon aus, dass dem Vorranggläubiger grundsätzlich kein Anspruch auf Löschung gegenüber dem Nachranggläubiger zusteht, dabei kommt es auf die Werthaltigkeit oder die Art der Entstehung des nachrangigen Rechtes nicht an. 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 abzufinden (BGH, Urteil vom 30.04.2015, IX ZR 301/13).

#### **Kein Anspruch des Eigentümers oder Insolvenzverwalters auf Löschung einer „Schornsteinhypothek“ (ohne Gegenleistung), die im Wege der Vollstreckung eingetragen wurde!**

Der BGH sieht den Erwerb eines Grundpfandrechtes an aussichtsloser Rangposition nicht als rechtsmissbräuchlich an, da auch bei aktuell fehlenden Erlösaussichten die Möglichkeit besteht, dass durch Tilgung der vorrangigen Rechte oder einer Wertsteigerung der Immobilie das erworbene Recht später werthaltig wird. Ein gesetzliches Verbot einer „zwecklosen Pfändung“ ist der Immobiliervollstreckung grundsätzlich fremd (BGH, Urteil vom 30.04.2015, IX ZR 301/13, Ziffer 2a). Weitergehend argumentiert der BGH, dass der Nachranggläubiger seine Rechtsstellung auch nicht dadurch missbraucht, 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. Allein die möglicherweise eintretenden wirtschaftlichen Nachteile der Blockade der freihändigen Veräußerung rechtfertigen es auch in der Insolvenz nicht, dem nachrangig gesicherten Gläubiger die Aufgabe seines rechtmäßig erworbenen, absolut wirkenden Sicherungsrechts abzuverlangen. (BGH, Urteil vom 30.04.2015, IX ZR 301/13, Ziffer 2b). Letztendlich sieht der BGH auch keinen allgemeinen Anspruch des Vollstreckungsschuldners auf Löschung einer „Schornsteinhypothek“. Eine Nebenpflicht, durch Aufgabe des Rechtes eine freihändige Veräußerung zu ermöglichen, ergibt sich aus dem durch die Vollstreckung geschaffenen Rechtsverhältnis grundsätzlich nicht (BGH, Urteil vom 30.04.2015, IX ZR 301/13, Ziffer 2d). Ob ein solcher Anspruch sich bezüglich einer nachrangigen Grundsuld als vertragliche Nebenpflicht aus der Sicherungszweckvereinbarung ergeben kann, hat der BGH in seinen Entscheidungen bisher offengelassen.

#### **Fazit**

Bei Nachrangrechten die im Wege der Zwangsvollstreckung eingetragen worden sind, besteht nach den vorliegenden Entscheidungen für den Vorranggläubiger bei freihändiger Verkaufsabsicht keine andere Möglichkeit als zu versuchen, mit dem Nachranggläubiger eine einvernehmliche Regelung zu finden. Gelingt dies nicht, bleibt nur der Weg über die Zwangsversteigerung.

## Gesetzgebung

### Reform der Insolvenzanfechtung

Am 16. März 2015 hat das BMJV den Entwurf für ein „Gesetz zur Verbesserung der Rechtssicherheit bei Anfechtungen nach der Insolvenzordnung und nach dem Anfechtungsgesetz“ vorgelegt.

Den Kernbereich bildet die Neujustierung der Vorsatzanfechtung (§ 133 InsO-E). Für „Deckungshandlungen“, also Befriedigungen oder Sicherstellungen, soll der Anfechtungszeitraum auf 4 Jahre verkürzt werden. 10 Jahre anfechtbar bleiben sonstige Rechtshandlungen wie z.B. Vermögensverschiebungen. Die Vorsatzanfechtung „kongruenter“ Deckungen soll nur noch eingeschränkt möglich sein, nämlich bei „unangemessener Gläubigerbenachteiligung“. Diese liegt vor, wenn der Schuldner trotz Kenntnis der bereits eingetretenen Zahlungsunfähigkeit die Deckung gewährt.

Zudem wird klargestellt, dass „verkehrsübliche Zahlungserleichterungen“ allein ebenso wenig für die Bejahung eines Anfechtungsanspruchs genügen, wie die Bemühung des Gerichtsvollziehers um gütliche Erledigung. Auch Zahlungen mit bargeschäftlichem Charakter oder im Rahmen ernsthafter Sanierungsversuche sollen von der Vorsatzanfechtung ausgenommen werden.

#### Weitere Änderungsvorschläge sind

Eine im Vollstreckungsweg erlangte Deckung soll zukünftig nur noch als kongruente Deckung anfechtbar sein (§ 131 I 2 InsO-E). Das Bargeschäftsprivileg (§142 Inso-E) wird für Arbeitseinkommen konkretisiert, diese sind Bargeschäfte wenn nicht der Zeitraum zwischen Arbeitsleistung und Zahlung des Entgelts drei Monate übersteigt. Eine Zinsberechnung erfolgt nur noch unter Verzugsge-sichtspunkten (§ 143 Inso-E) und nicht mehr automatisch ab Insolvenzeröffnung.

#### Fazit

Der Gesetzesentwurf bringt nur wenige echte Neuerungen. Dennoch würde die Reform die Position der Gläubiger im Fall der Anfechtung etwas stärken.

## Rechtsprechung

### BGH- Zwangsvollstreckung: Pfändbares Einkommen, Rentenansprüche

Nach dem Beschluss des BGH (Beschluss vom 18. September 2014 – IX ZB 68/13; RPfleger 2015, 156) sind bei der Berechnung des pfändbaren Einkommens auf Antrag ausländische gesetzliche Renten mit inländischen gesetzlichen Renten zusammenzurechnen. Zwar fallen ausländische Rentenansprüche nicht unter den Wortlaut des § 850e Nr. 2 und Nr. 2a ZPO. Diese Vorschrift enthalte aber insoweit eine planwidrige Regelungslücke. Dem Gesetzgeber sei es vor allem darauf angekommen, die Pfändung von Sozialleistungen im Interesse der Gläubiger zu ermöglichen, den Schuldner aber nicht schutzlos zu stellen. Die Möglichkeit eines Bezugs ausländischer Renten sei hierbei vom Gesetzgeber nicht bedacht worden. Der zu beurteilende Sachverhalt – Zusammenrechnung einer inländischen mit einer ausländischen Rente – sei in rechtlicher Hinsicht mit den in § 850e Nr. 2 und 2a ZPO geregelten Sachverhalten vergleichbar.

### BGH - Bitte um Ratenzahlung ist allein kein Indiz für die Zahlungsunfähigkeit

BGH, Beschluss vom 16. April 2015 - IX ZR 6/14

Die Bitte des Schuldners auf Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung ist, wenn sie sich im Rahmen der Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs hält, als solche kein Indiz für eine Zahlungseinstellung oder Zahlungsunfähigkeit des Schuldners. Dies gilt nicht wenn sie mit dem Hinweis des Schuldners einhergeht, dass er anders seine Verbindlichkeiten nicht begleichen könne.

#### Hinweis

*Ratenzahlungen unterliegen häufig der Vorsatzanfechtung, wenn der Schuldner zahlungsunfähig war und diese auch nicht beseitigt wurde. In diesem Zusammenhang sollte der Gläubiger daran denken, dass Zahlungen aus dem unpfändbaren Einkommen nicht anfechtbar sind, da sie der Masse ohnehin nie zugestanden hätten.*

## Rechtsprechung

### BGH - UWG/BDSG: Drohung mit Schufa-Eintrag

BGH, Urteil vom 19. März 2015 – 1 ZR 157/13  
Weist ein (Inkasso-)Unternehmen in seinen Mahnschreiben Schuldner darauf hin, dass es als Partner der Schufa verpflichtet sei, die »unbestrittene« Forderung der Schufa mitzuteilen, sofern nicht eine noch vorzunehmende Interessenabwägung etwas anderes ergebe, und nennt es beispielhaft die negativen Folgen eines Schufa-Eintrags, so stellt dies nach dem BGH eine unangemessene Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit der Verbrauchers i. S. v. § 4 Nr. 1 UWG dar. Bei dem Adressaten wird der Eindruck erweckt, er müsse mit der Übermittlung seiner Daten an die Schufa rechnen, wenn er die Forderung nicht innerhalb der gesetzten Frist bezahle.

Ein Hinweis auf die bevorstehende Datenübermittlung steht nur dann im Einklang mit dieser Vorschrift, wenn nicht verschleiert wird, dass ein Bestreiten der Forderung durch den Schuldner selbst ausreicht, um einen Schufa-Eintrag zu verhindern.

## Wir freuen uns auf Ihre Beiträge

Investieren Sie in ein persönliches Gespräch mit uns und überzeugen Sie sich von unseren Möglichkeiten

### VR Inkasso GmbH

Ein Gemeinschaftsunternehmen des  
Genossenschaftsverbandes e.V. und  
der HmcS Gruppe, Hannover

Brüsseler Straße 7  
30539 Hannover

Telefon: 05 11 - 76 33 32 - 0  
Telefax: 05 11 - 76 33 32 - 90

E-Mail: [mail@vr-inkasso.com](mailto:mail@vr-inkasso.com)  
Website: [www.vr-inkasso.com](http://www.vr-inkasso.com)

## Gut zu Wissen

### Neue Pfändungsfreigrenzen ab 01. Juli 2015

Die unpfändbaren Beträge nach § 850c Absatz 1 und 2 Satz 2 der ZPO erhöhen sich zum 01. Juli 2015 von 1.045,05 auf 1.073,88 Euro monatlich, von 240,50 auf 247,14 Euro wöchentlich und von 48,10 auf 49,43 Euro täglich.

### Neues Meldegesetz ab 01. November 2015

Am 1. November 2015 tritt das neue Bundesmeldegesetz (BMG) in Kraft. Damit wird das Melderecht bundesweit vereinheitlicht, das Meldewesen effektiver gestaltet und Verbraucher vor unerwünschter Werbung und dem Adresshandel geschützt.

### Europäische Kontopfändungsverordnung und Klarstellungen bei der Zwangsvollstreckung

Das Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hat den „Entwurf eines Gesetzes zur Durchführung der EU-Kontopfändungsverordnung (EU) sowie zur Änderung sonstiger zivilprozessualer Vorschriften“ vorgelegt. Wir berichten hierzu in der nächsten Ausgabe.

Als etablierter Servicer für gekündigte Kredite deckt die VR Inkasso mit Ihren Dienstleistungen die vollständige Wertschöpfungskette rund um die Problemerkreditabwicklung ab.