



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz



Gericht:

BVerfG 2. Senat 3. Kammer

Entscheidungsdatum:

15.05.2020

Aktenzeichen:

2 BvQ 24/20

ECLI:

ECLI:DE:BVerfG:2020:qk20200515.2bvq002420

Dokumenttyp:

Einstweilige Anordnung

Normen:

Art 19 Abs 4 GG, § 32 Abs 1 BVerfGG, § 253 Abs 4 S 1 InsO, § 253 Abs 4 S 2 InsO

Erlass einer einstweiligen Anordnung zur Verhinderung der Löschung einer Auflassungsvormerkung - vorläufige Teilaußervollzugsetzung eines Insolvenzplanes, soweit dort die Löschung einer zu Gunsten eines Gläubigers eingetragenen Auflassungsvormerkung bewilligt worden war - Verneinung eines besonders schweren Rechtsverstoßes iSd § 253 Abs 4 S 2 InsO ohne hinreichende Begründung kann Rechtsschutzanspruch (Art 19 Abs 4 GG) des betroffenen Gläubigers verletzen - Folgenabwägung

☐Verfahrensgang

vorgehend LG Bremen, 25. März 2020, Az: 6 T 85/20, Beschluss

vorgehend AG Bremen, 24. Februar 2020, Az: 530 IN 8/18, Beschluss

Tenor

1. Der Vollzug von Teil B. III. 2. des Insolvenzplans vom 23. Dezember 2019 in der Fassung vom 10. Februar 2020 in dem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Z... GmbH & Co. KG - Amtsgericht B..., Az. ... - wird bis zur Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde - ... -, längstens für die Dauer von sechs Monaten, vorläufig ausgesetzt.

2. Das Amtsgericht M..., Grundbuchamt, wird insoweit angewiesen, bis zur Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde - ... -, längstens für die Dauer von sechs Monaten, die im Grundbuch von P... zugunsten von Frau B... eingetragene Auflassungsvormerkung nicht aufgrund der von der Inhaberin im oben genannten Insolvenzplan erteilten Löschungsbewilligung zu löschen.

Gründe

I.

1

1. Die Antragstellerin schloss mit der späteren Insolvenzschuldnerin (nachfolgend: Schuldnerin) am 15. Juli 2015 einen notariellen Grundstückskaufvertrag mit Herstellungsverpflichtung (im Folgenden: Bauträgervertrag) ab. Darin verpflichtete sich die Schuldnerin zur Erstellung einer Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten sowie Tiefgaragenstellplätzen auf einem ihr gehörenden Grundstück in B... und veräußerte dieses an die Antragstellerin. Zur Sicherung des Anspruchs der Antragstellerin auf Auflassung des Grundstücks bewilligte die Schuldnerin zu deren Gunsten eine Vormerkung, die später im Grundbuch eingetragen wurde. Im Bauträgervertrag wurde ein Gesamtkaufpreis von 4,910 Mio. Euro vereinbart, von dem ein Teilbetrag von 327.600 Euro auf das Grundstück entfallen sollte; der Kaufpreis sollte nach Baufortschritt in Teilbeträgen gezahlt werden. Die Antragstellerin leistete bis zum Frühjahr 2017 insgesamt 3 Mio. Euro in drei Raten an die Schuldnerin. Anfang des Jahres 2017 kam es zu Streit zwischen den Vertragsparteien; die Bautätigkeit kam nach Errichtung des Rohbaus mit Türen und Fenstern zum Stillstand. Die Antragstellerin sprach im Frühjahr 2017 eine Teilkündigung des Bauträgervertrages hinsichtlich der Bauleistungen aus und verlangte Auflassung des Grundstücks. Im Juli 2017 erhob sie hierauf Klage gegen die Schuldnerin vor dem Landgericht B...; das Landgericht verurteilte die Schuldnerin durch Urteil vom 14. August 2018 antragsgemäß zur Auflassung des Grundstücks an die Antragstellerin und wies zugleich von dieser behauptete Gegenansprüche zurück.

2

Das Amtsgericht eröffnete am 18. Dezember 2019 auf Eigenantrag der Schuldnerin ein Insolvenzverfahren über deren Vermögen und bestellte einen Verwalter; der Rechtsstreit vor dem Landgericht B... war bereits durch Anordnung eines allgemeinen Verfügungsverbots am 7. November 2019 unterbrochen worden. Der Verwalter veräußerte das Grundstück zu einem Kaufpreis in Höhe von 4,37 Mio. Euro an einen Dritten; der Kaufvertrag enthält einen Rücktrittsvorbehalt zugunsten der Schuldnerin bis zum 28. Februar 2021.

3

Im Erörterungs- und Abstimmungstermin am 10. Februar 2020 wurde der vom Verwalter vorgelegte Insolvenzplan von allen Gruppen mit Ausnahme der - allein die Antragstellerin umfassenden - Gruppe der "Vertragspartner des Bauträgervertrages" angenommen. Der Plan sieht im gestaltenden Teil eine als "Vergleich" bezeichnete Regelung zwischen der Antragstellerin und der Schuldnerin vor. Durch sie wird der Bauträgervertrag einvernehmlich aufgehoben und der Rechtsstreit vor dem Landgericht B... für erledigt erklärt; die Antragstellerin stimmt der Löschung der zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragenen Vormerkung in grundbuchförmlicher Weise zu. Im Gegenzug erhält sie "in entsprechender Anwendung des § 144 Abs. 1 Satz 1 InsO und zur Abgeltung der durch die Vormerkung gesicherten Rechte" einen Betrag in Höhe von 360.360 Euro im Range einer sonstigen Masseverbindlichkeit. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem im Bauträgervertrag auf den Erwerb des Grundstücks

entfallenden Teil des Kaufpreises und einem "pauschalen Zuschlag zur Abgeltung der Rechtsrisiken" in Höhe von 10 %. Zur Begründung ist im Insolvenzplan ausgeführt: Diesen Regelungen liege der Umstand zugrunde, dass das Grundstück den einzigen Vermögenswert der Schuldnerin darstelle und der Antragstellerin bei Vollzug des vor dem Landgericht B... erstrittenen Anspruchs auf Auflassung der volle Mehrwert der teilfertigen Bebauung zugutekomme, obwohl sie grundpfandrechtlich insoweit nicht gesichert sei und ihr daher keine insolvenzrechtliche Vorrangposition zustehe. Der Bauträgervertrag sei als teilweise unentgeltliche Leistung der Schuldnerin gemäß § 129, § 134 Abs. 1 InsO anfechtbar, so dass der durch die Auflassungsvormerkung gesicherte Anspruch der Antragstellerin keinen Bestand haben könne. Der Bauträgervertrag sehe einen deutlich zu geringen anteiligen Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks vor. Der vereinbarte Kaufpreisanteil habe im Zeitpunkt des Vertragsschlusses 16 % unter dem Bodenrichtwert gelegen, er sei im Verhältnis zum tatsächlichen Wert des Grundstücks am Tag der Teilkündigung ausweislich einer vom Verwalter veranlassten Begutachtung um rund 60 % zu niedrig angesetzt worden. Zusätzlich bestünden für die Antragstellerin weitere Rechtsrisiken aus dem gemäß § 240 ZPO unterbrochenen Rechtsstreit vor dem Landgericht B... Der Plan nehme das Ergebnis der Anfechtung vorweg und regle die einvernehmliche Aufhebung des Kaufvertrages gegen vollständige Rückzahlung des Kaufpreises nebst einem Zuschlag zur Abgeltung der diesseitigen Prozessrisiken. Hierdurch werde zugleich das Ziel erreicht, der Gläubigergesamtheit den der Antragstellerin nicht zustehenden Mehrwert des Grundstücks zuzuweisen.

4

Mit Beschluss vom 24. Februar 2020 bestätigte das Amtsgericht den Insolvenzplan.

5

2. a) Hiergegen legte die Antragstellerin am 9. März 2020 sofortige Beschwerde ein, die sie am 11. März 2020 begründete. Aufgrund der zuvor vom Verwalter beim Amtsgericht hinterlegten Schutzschrift vom 7. Februar 2020, mit der dieser eine Entscheidung im Freigabeverfahren gemäß § 253 Abs. 4 Satz 1 InsO beantragt hatte, legte dieses dem Landgericht die Akten ohne Abhilfeprüfung vor.

6

b) Das Landgericht wies die sofortige Beschwerde durch Beschluss vom 25. März 2020 im Freigabeverfahren gemäß § 253 Abs. 4 Satz 1 InsO zurück. Zur Begründung seiner Entscheidung führte das Landgericht aus:

7

aa) Im Rahmen der gebotenen Prüfung gemäß § 253 Abs. 4 Satz 1 InsO erscheine das alsbaldige Wirksamwerden des Insolvenzplans vorrangig, weil die Nachteile einer Verzögerung des Planvollzugs nach freier Überzeugung des Gerichts im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise die Nachteile für die Antragstellerin überwögen. Es überwiege das Interesse, den Plan zu vollziehen und es nicht auf die Fortsetzung jahrelanger Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang ankommen zu lassen. Der Antragstellerin könnten zwar durch den Vollzug des Plans erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen, insbesondere werde ihr die Möglichkeit abgeschnitten, sich gegen

die behauptete insolvenzrechtliche Anfechtbarkeit des Bauträgervertrages zu verteidigen. Auf der anderen Seite sei die sorgfältige Verwertung des Grundstücks als dem einzigen Vermögensgegenstand der Schuldnerin in die Abwägung einzubeziehen. Das Grundstück befinde sich im Rohbauzustand. Die Bauarbeiten würden seit einigen Jahren nicht mehr fortgeführt, das Gebäude sei ohne nennenswerte Schutzmaßnahmen der Witterung ausgesetzt. Bei weiterer Verzögerung drohten erhebliche Schäden am Bauwerk, das möglicherweise am Ende nicht mehr verwertet werden könne. Der behauptete Schaden der Antragstellerin stehe zudem nicht fest, weil sie nach den Darlegungen des Verwalters durch den Plan voraussichtlich nicht schlechter gestellt werde. Die zu erwartende Insolvenzquote falle bei Vollzug des Plans höher aus, für Schadensersatzansprüche gemäß § 253 Abs. 4 InsO, die auch nur der Antragstellerin und nicht den anderen Planbetroffenen zustünden, sei eine erhebliche Rücklage vorgesehen.

8

bb) Es liege auch kein besonders schwerer Rechtsverstoß im Sinne des § 253 Abs. 4 Satz 2 InsO vor. Ein solcher Verstoß müsse offensichtlich sein und bei der Prüfung geradezu ins Auge springen. Dem Plan müsse der Makel der Unwirksamkeit quasi auf der Stirn geschrieben stehen, wobei ein strenger Maßstab anzulegen sei. Insoweit müsse vorliegend nicht abschließend entschieden werden, ob die von der Antragstellerin gerügten, ganz erheblichen Rechtsverstöße überwiegend mit verfassungsrechtlichem Rang vorlägen, weil diese bei genauerer Betrachtung nicht so klar zutage lägen. Es bestünden keine grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Freigabeverfahren gemäß § 253 Abs. 4 Satz 1 InsO. Der im Plan vorgesehene Verlust des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs der Antragstellerin sei lediglich Reflex, nicht aber Gegenstand der Planregelungen. Ob ein Verstoß gegen Art. 14 GG vorliege, sei eine streitige verfassungsrechtliche Frage, wie die schriftsätzliche Diskussion zwischen Verwalter und Antragstellerin zeige. Sie beginne mit der Frage, ob der Schutzbereich dieses Grundrechts überhaupt eröffnet sei, weil die Antragstellerin ihre rechtliche Position nach Auffassung des Verwalters in anfechtbarer Weise erlangt habe. Fraglich sei auch, ob § 217 InsO eine ausreichende Rechtfertigung für einen unterstellten Eingriff in Art. 14 GG darstelle. Ähnlich verhalte es sich mit dem gerügten Verstoß gegen Art. 19 Abs. 4 GG, zumal die Antragstellerin durch das vorliegende Beschwerdeverfahren nicht schutzlos gestellt und die beschränkte Rechtsschutzmöglichkeit im Gesetz angelegt sei.

9

3. Die Antragstellerin wendet sich mit ihrem - vor Einreichung ihrer Verfassungsbeschwerde anhängig gemachten - Antrag gegen die Bestätigung des Insolvenzplans durch das Amtsgericht und die im Freigabeverfahren gemäß § 253 Abs. 4 Satz 1 InsO erfolgte Zurückweisung ihrer sofortigen Beschwerde durch das Landgericht und rügt vornehmlich eine Verletzung der Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 19 Abs. 4 GG sowie des Art. 2 Abs. 1 GG. Sie begehrt den Erlass einer einstweiligen Anordnung, mit dem das Grundbuchamt angewiesen werden soll, die zu ihren Gunsten eingetragene Auflassungsvormerkung bis zum Abschluss des Verfahrens über die Verfassungsbeschwerde nicht zu löschen; hilfsweise soll eine Löschung der Vormerkung durch andere geeignete Maßnahmen verhindert werden.

10

4. Die Senatorin für Justiz und Verfassung der X... hat von der eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme keinen Gebrauch gemacht. Der Insolvenzverwalter hält die (angekündigte) Verfassungsbeschwerde für offensichtlich unbegründet, auch müsse die Folgenabwägung zu Gunsten einer Durchführung des Insolvenzplans ausgehen. Bei Erlass einer einstweiligen Anordnung drohe dessen Scheitern, weil der mit dem Dritten vereinbarte Kaufpreis bei einer Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde nach Ablauf des für einen Rücktritt vorbehaltenen Termins bei einer Veräußerung an einen anderen Investor voraussichtlich nicht werde realisiert werden können. Es drohe selbst dann, wenn die Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde zu einem früheren Zeitpunkt erginge, der Eintritt von Masseunzulänglichkeit. Werde die einstweilige Anordnung nicht erlassen, verliere die Antragstellerin zwar ihren durch die Vormerkung gesicherten Anspruch auf Auflassung und es komme nicht zur Durchführung einer insolvenzrechtlichen Anfechtung. Es sei aber nicht zu erwarten, dass sie bei Scheitern des Plans wirtschaftlich besser stünde, weil sie sich gegen eine Insolvenzanfechtung nicht erfolgreich wehren könne. Für etwaige Schadensersatzansprüche gemäß § 253 Abs. 4 Satz 3 InsO seien auf Grundlage des Insolvenzplans Rückstellungen in Höhe von 2,1 Mio. Euro vorgesehen. Die Antragstellerin hat in einer Replik ihr Vorbringen wiederholt und vertieft.

II.

11

Der Antrag der Antragstellerin auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hat Erfolg.

12

1. Das Bundesverfassungsgericht kann einen Zustand durch einstweilige Anordnung gemäß § 32 Abs. 1 BVerfGG vorläufig regeln, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus einem anderen wichtigen Grund zum gemeinen Wohl dringend geboten ist. Bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 32 Abs. 1 BVerfGG gegeben sind, ist wegen der weittragenden Folgen einer einstweiligen Anordnung regelmäßig ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. BVerfGE 55, 1 <3>; 82, 310 <312>; 94, 166 <216 f.>; 104, 23 <27>; 106, 51 <58>).

13

Als Mittel des vorläufigen Rechtsschutzes hat die einstweilige Anordnung auch im verfassungsgerichtlichen Verfahren die Aufgabe, die Schaffung vollendeter Tatsachen zu verhindern; sie soll auf diese Weise dazu beitragen, Wirkung und Bedeutung einer erst noch zu erwartenden Entscheidung in der Hauptsache zu sichern und zu erhalten (vgl. BVerfGE 42, 103 <119>). Deshalb bleiben die Gründe, die für die Verfassungswidrigkeit der angegriffenen Maßnahme vorgetragen werden, grundsätzlich außer Betracht, es sei denn, die Hauptsache erweise sich als von vornherein unzulässig oder offensichtlich unbegründet (vgl. BVerfGE 89, 38 <44>; 103, 41 <42>; 118, 111 <122>; stRspr). Ist der Ausgang des Hauptsacheverfahrens offen, so hat das Bundesverfassungsgericht im Rahmen einer Folgenabwägung die Nachteile abzuwägen, die eintreten, wenn eine einstweilige Anordnung nicht erginge, die Verfassungsbeschwerde aber in der Hauptsache Erfolg hätte, gegenüber den

Nachteilen, die entstünden, wenn die begehrte einstweilige Anordnung erlassen würde, der Verfassungsbeschwerde in der Hauptsache aber der Erfolg zu versagen wäre (vgl. BVerfGE 105, 365 <371>; 106, 351 <355>; 108, 238 <246>; 125, 385 <393>; 132, 195 <232 f. Rn. 87>; stRspr).

14

2. Nach diesen Maßstäben ist die einstweilige Anordnung zu erlassen.

15

a) Die - zwischenzeitlich innerhalb der Frist des § 93 Abs. 1 Satz 1 BVerfGG eingelegte - Verfassungsbeschwerde ist weder von vorneherein unzulässig noch offensichtlich unbegründet. Insbesondere erscheint es nicht ausgeschlossen, dass die Begründung für die Ablehnung eines besonders schweren Rechtsverstoßes im Sinne von § 253 Abs. 4 Satz 2 InsO durch das Landgericht den Anforderungen an die Gewährung effektiven Rechtsschutzes aus Art. 19 Abs. 4 GG nicht genügt.

16

b) Die nach § 32 Abs. 1 BVerfGG erforderliche Folgenabwägung lässt den Erlass einer einstweiligen Anordnung geboten erscheinen. Die Folgen, die eintreten, wenn die Löschung der zu Gunsten der Antragstellerin bestehenden Auflassungsvormerkung im Grundbuch erfolgte, sich aber später herausstellte, dass die Bestätigung des Insolvenzplans verfassungswidrig war, wiegen erheblich schwerer als die Folgen, die entstünden, wenn der Vollzug des Insolvenzplans insoweit einstweilen untersagt würde, sich aber später herausstellte, dass er ohne Verfassungsverstoß hätte vollzogen werden können.

17

Durch die Löschung der Auflassungsvormerkung verlöre die Antragstellerin endgültig das Sicherungsmittel für den - im Ausgangsverfahren streitigen - Anspruch auf Auflassung des Grundstücks. Der Verwalter wäre nicht mehr gehindert, die Auflassung ohne Belastung durch die im Rang vorgehende Vormerkung gegenüber dem Dritten zu erklären, wodurch ein Eigentumserwerb der Antragstellerin endgültig ausschiede. Dabei handelt es sich angesichts des eintretenden Rechtsverlusts um einen schwerwiegenden Nachteil für die Antragstellerin auch dann, wenn im Ergebnis die Rückstellungen im Insolvenzplan ausreichen sollten, um gemäß § 253 Abs. 4 Satz 3 InsO den Schaden zu ersetzen, der der Antragstellerin durch den Planvollzug entsteht. Ob der durch die Vormerkung gesicherte Auflassungsanspruch mit der Einrede der Anfechtbarkeit behaftet ist, muss bei dieser Bewertung außer Betracht bleiben, weil die Frage von den Fachgerichten nicht entschieden ist und die Antragstellerin mit ihrer Verfassungsbeschwerde auch das Ziel verfolgt, sich gegen eine Anfechtung verteidigen zu können.

18

Demgegenüber könnte der Insolvenzplan, sollte sich dessen Bestätigung durch die angegriffenen Entscheidungen als verfassungsmäßig erweisen, ohne weiteres zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Er dient lediglich der Liquidierung der

Schuldnerin, die weder einen Geschäftsbetrieb unterhält noch Arbeitnehmer beschäftigt. Der von dem Insolvenzverwalter mit einem Dritten geschlossene Kaufvertrag über das Grundstück kann nach dem Vortrag des Insolvenzverwalters noch bis zum 28. Februar 2021 vollzogen werden. Schließlich ist nicht ersichtlich, dass hinsichtlich des bereits seit Frühjahr 2017 nicht mehr fortgesetzten Bauvorhabens gerade im Zeitraum der Durchführung des Hauptsacheverfahrens schwerwiegende Schäden an den bisher errichteten Gebäuden drohten. Die Pflicht des Verwalters zur Verwaltung und Verwertung der Masse bestünde auch nach einer etwaigen Anzeige der Masseunzulänglichkeit fort (§ 208 Abs. 3 InsO).

19

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

[zum Seitenanfang](#)
[Seite ausdrucken](#)
[Datenschutz](#)