



**Liebe Leserinnen und Leser,**

seien Sie herzlich willkommen zur neuen Ausgabe der IVR, welche dank Ihres Einsatzes und Ihrer Unterstützung wieder eine Vielzahl bemerkenswerter Entscheidungen insbesondere aus den Bereichen Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vorlegen kann.

Da zu dem Berichtsgebiet der Zeitschrift auch das Insolvenzrecht gehört, soll an dieser Stelle noch auf die mit dem Gesetz zur Verbesserung der Rechtssicherheit bei Anfechtungen nach der Insolvenzordnung und nach dem Anfechtungsgesetz zum 05.04.2017 in Kraft getretenen und für die Praxis recht erheblichen Änderungen hingewiesen werden.

Insbesondere mit der Rechtsprechung des BGH hat sich in den letzten Jahren eine erhebliche Erweiterung der Anfechtungsmöglichkeiten für den Insolvenzverwalter ergeben. Im Anwendungsbereich des § 143 InsO bedeutete dies für den Gläubiger, gerade auch den Vermieter, bereits mit Recht erhaltene und als sicher geglaubte Beträge unter Umständen noch im Zeitraum von zehn Jahren an die Insolvenzmasse herausgeben zu müssen. Mit den im Jahr 2014 in Kraft getretenen Änderungen des Insolvenzrechtes hat diese Praxis auch Ausdehnung auf die Verbraucherinsolvenzverfahren gefunden. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben aufgezeigt, dass vielfach Vermieter, welche gerade mit den von Ihnen unterhaltenen Schuldnerberatungsstellen insbesondere Wohnungsmieter unterstützt und über die sodann geschlossenen Ratenzahlungsvereinbarungen vor dem Wohnungsverlust bewahrt haben, nachträglich zur Rückzahlung der so erhaltenen Beträge verurteilt wurden. Der Insolvenzschuldner wiederum wird nachträglich unfreiwillig zum Mietschuldner und läuft mit der Entscheidung des BGH vom 17.6.2015 (VIII ZR 19/14) Gefahr, trotz aller Bemühungen doch noch mit der Zahlungsverzugskündigung konfrontiert zu sein.

Zur neuen Rechtslage: Das Übergangsrecht folgt aus § 103j EGIInsO.

Kongruente Deckungshandlungen nach § 133 Abs. 3 Satz 1 InsO sind nur noch bei positiver Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit durch den Gläubiger anfechtbar. Deckungshandlungen unterliegen zudem nur noch rückwirkend für vier Jahre der Anfechtung (§ 133 Abs. 2 InsO). Bei Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung wird (widerleglich) vermutet, dass der Gläubiger von einer drohenden bzw. eingetretenen Zahlungsunfähigkeit des Schuldners keine Kenntnis hatte. (§ 133 Abs. 3 Satz 2 InsO) Das Bargeschäftsprivileg erfährt in § 142 Abs. 1 InsO eine Ausdehnung insoweit, als eine Anfechtung nur noch in Betracht kommt, wenn der Schuldner – vom Gläubiger erkannt – unlauter handelte. Eine Verzinsung der Rückerstattungsbeträge erfolgt zukünftig (§ 143 Abs. 1 Satz 3 InsO) erst ab Eintritt des Zahlungsverzuges des Gläubigers oder nach § 291 BGB. Die Änderungen sind aus Gläubigersicht begrüßenswert, werden aber der oben aufgezeigten Gefahrenlage nur in Teilaspekten gerecht. Gerade für den den Mieter beratenden Vermieter wird positive Kenntnis der Zahlungskrise des Schuldners vielfach gegeben sein. Die zukünftige Rechtsprechung insbesondere zur „Unlauterkeit“ und zum engen zeitlichen Zusammenhang des Bargeschäftes ist abzuwarten. Gläubiger müssen sich auch weiterhin auf die Risiken der Insolvenzanfechtung einstellen und Ihre Praxis entsprechend ausrichten.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre und verbleibe mit herzlichen kollegialen Grüßen aus Berlin,

Ihre

*Beate Heilmann*

Rechtsanwältin