

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	XIII
 A. Grundzüge einer Bauträgerfinanzierung	
1. Geschäftspolitische Überlegungen	1
1.1 Definition Bauträgerfinanzierung	1
1.2 Festlegung von Risikoleitlinien	1
1.3 Vertriebliche Zielsetzungen	2
1.4 Organisatorische Mindestanforderungen	2
1.5 Finanzierungsbedarf	3
2. Bonitätsprüfung des Bauträgers	4
2.1 Bonitätsprüfung/Referenzen	4
2.2 Bilanzanalyse	5
2.3 Überprüfung der maßgeblichen Projektbeteiligten	6
3. Überprüfung des Bauvorhabens	6
3.1 Konzeptions- und kostenseitige Objektbeurteilung	6
3.2 Marktchancen	7
4. Absicherung des Kredits	8
4.1 Grundschuld	8
4.2 Abtretung der Kaufpreisansprüche	11
4.3 Abtretung der Ansprüche aus dem Generalunternehmervertrag und dem Architektenvertrag	11
4.4 Verpfändung des Guthabenkontos für die Kaufpreiszahlungen	12
4.5 Bürgschaft des Geschäftsführers	12
4.6 Sonstige Drittsicherheiten	12
5. Abwicklung in der Bank	13
5.1 Wahl des Kontomodells	13
5.1.1 Ein-Konto-Modell	13
5.1.2 Zwei-Konten-Modell ohne Kompensation	14
5.1.3 Zwei Konten mit Kompensationsvereinbarung	14
5.1.4 Zwei-Konten-Modell als einheitliches Kontokorrent	15
5.2 Überwachung im Verlauf der Baumaßnahme	15
5.3 Endabrechnung/Gewinnauskehrung	16

	Seite
6. Absicherung der Erwerber	16
6.1 Freistellungserklärung nach § 3 MaBV	17
6.2 Bürgschaft nach § 7 MaBV	18
6.3 Wechsel der Sicherheiten	18
7. Zulässigkeit von Abschlagszahlungsvereinbarungen	18
7.1 BGH-Entscheidung vom 22.12.2000	18
7.2 Heilung durch die Sicherungsverordnung?	20
7.3 Verhalten der Bank	20
8. Behandlung der Bauabzugssteuer	21
9. Neue Rechtsprechung zum Widerrufsrecht bei Realkreditverträgen	23
10. Neue Rechtsprechung zur Abwicklung nach § 7 MaBV	24
B. Darstellung des Beispielfalls	
1. Ausgangssituation	27
2. Ursachen der Krise	29
C. Verhalten der Bank bei einer stockenden Baumaßnahme	
1. Typische Krisenanzeichen im Rahmen einer Bauträgerfinanzierung	31
1.1 In der Bank erkennbare Anzeichen	31
1.2 Entwicklung der Baustelle	32
1.3 Kauf von Einheiten durch am Bau beteiligte Handwerker	33
2. Überprüfung der eigenen Situation und Neubewertung der Sicherheiten	34
2.1 Wechsel der Zuständigkeit in der Bank	34
2.2 Kündigung des Kreditengagements	35
2.3 Risiken bei der Rückdatierung von Verträgen	36
2.4 Überprüfung und Kontrolle des Bautenstandes	37
3. Mögliche Handlungsalternativen der Bank	37
3.1 Freigabe	37
3.2 Freihändiger Erwerb des Objekts vom Bauträger	38
3.2.1 Vor- und Nachteile für die Bank	40
3.2.2 Verhandlung mit dem Bauträger	40
3.2.3 Probleme bei nachrangigen Gläubigern	41
3.2.4 Verhalten gegenüber neuen Erwerbern	42
3.3 Erwerb der Projektgesellschaft	42
4. Verhalten bei Abwicklung nach § 3 MaBV	43
4.1 Rechtliche Grundlagen	43

	Seite
4.2 Verhandlung mit dem Bauträger	44
4.3 Kontaktaufnahme und Verhandlungen mit den Erwerbern	45
4.4 Erwerberversammlung	45
4.5 Mängelrügen durch die Erwerber/Kaufpreisminderung	46
4.6 Entscheidungsfindung in der Bank	47
5. Verhalten bei Abwicklung nach § 7 MaBV	47
5.1 Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Bank	47
5.2 Kontaktaufnahme und Verhandlungen mit dem Erwerber	48
5.3 Abwicklung nach Zahlung aus der Bürgschaft	49

D. Risiken im Rahmen einer Bauträgerfinanzierung

1. Sanierungskredit	51
1.1 Erkennen der Krise	51
1.2 Erstellung eines Sanierungskonzepts	52
1.3 Umsetzung des Sanierungskonzepts	54
2. Drohende Zahlungsunfähigkeit	54
2.1 Neuer Insolvenzgrund als Sanierungsmöglichkeit	54
2.2 Spezifische Risiken im Rahmen einer Bauträgerfinanzierung	56
2.3 Finanzplanung als Steuerungsinstrument	57
3. Überschuldung	59
3.1 Neue Definition der Überschuldung	59
3.2 Erhöhte Bedeutung im Bauträgergeschäft/Prüfungspflichten der Bank	62
3.3 Rangrücktrittserklärung	63
4. Zahlungsunfähigkeit	64
4.1 Erhöhte Anforderungen an die Zahlungsfähigkeit	64
4.1.1 Abgrenzung unwesentlicher Liquiditätslücken	66
4.1.2 Wegfall der Zahlungsunfähigkeit	68
4.1.3 Baukosten	69
4.1.4 Bauzeiten	69
4.1.5 Vertriebsstörungen	70
4.2 Auswirkungen auf die Finanzierung des Bauträgers	70
4.3 Vorkehrungen/Maßnahmen der Bank	71
5. Insolvenzantrag durch die Bank	72
5.1 Voraussetzungen	72
5.2 Vor- und Nachteile für die Bank	73
5.3 Beschwerde des Schuldners gegen Sicherungsmaßnahmen	74
5.4 Auswahl des Insolvenzverwalters	74
6. Unregelmäßigkeiten beim Bauträger	75

	Seite
7. Haftung der Bank	76
7.1 Aufklärungspflichten/Beratungshaftung/Prospekthaftung	76
7.2 Vollmachtserteilung im Rahmen des VerbrKrG/Unwirksamkeit der Vollmacht eines Treuhänders	77
7.3 Ausschließliche Finanzierung des Bauträgers	78
7.4 Gleichzeitige Finanzierung von Bauträger und Erwerber	78

E. Abwicklung im Rahmen eines Insolvenzverfahrens

1. Verhalten im Insolvenzverfahren	82
1.1 Eröffnungsverfahren	82
1.2 Neue Stundungsregelung zur Deckung der Verfahrenskosten auch im Regelinsolvenzverfahren	83
1.3 Tätigkeit des vorläufigen Insolvenzverwalters	86
1.4 Tätigkeit des Insolvenzverwalters nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	91
1.5 Verhalten der Bank während des Insolvenzverfahrens	93
1.5.1 Kontaktaufnahme/Zusammenarbeit mit dem Insolvenzverwalter	93
1.5.2 Forderungsanmeldung	94
1.5.3 Entscheidung über die Sicherheitenverwertung	95
1.5.3.1 Mobiliarsicherheiten	96
1.5.3.2 Grundpfandrechte	97
1.5.3.3 Drittsicherheiten	98
1.5.4 Abwehr von Anfechtungsansprüchen des Insolvenzverwalters . . .	98
1.5.4.1 Grundsätzliche Regelungen	98
1.5.4.2 Sicherheitenbestellung	102
1.5.4.3 Zahlungseingänge	103
1.5.5 Gläubigerversammlung	106
1.5.5.1 Ablauf der Gläubigerversammlung	106
1.5.5.2 Abwahl des Insolvenzverwalters	107
1.5.6 Verteilung der Insolvenzmasse	109
1.5.7 Beendigung des Insolvenzverfahrens	109
2. Freihändiger Erwerb vom Insolvenzverwalter	110
2.1 Vor- und Nachteile für die Bank	110
2.2 Entscheidungsfindung in der Bank	111
2.3 Verhandlung mit dem Insolvenzverwalter	112

F. Ablauf des Beispielfalls mit Insolvenzplan

1. Das Insolvenzplanverfahren	115
1.1 Grundlagen eines Insolvenzplanverfahrens	115
1.2 Unterschiede zum Regelinsolvenzverfahren	121

	Seite
2. Grundzüge des vorgelegten Insolvenzplans im Beispielsfall	124
2.1 Bericht des vorläufigen Insolvenzverwalters	124
2.2 Insolvenzplan	131
2.3 Erläuterungen zum Insolvenzplan	136
3. Verhalten im Laufe des Insolvenzplanverfahrens	137
3.1 Vorbereitung der Gläubigerversammlung	137
3.2 Ablauf der Gläubigerversammlung	138
3.3 Umsetzung des Insolvenzplans und Abschluss des Insolvenzverfahrens	139

G. Zwangsverwaltung zur Fertigstellung des Objekts

1. Besonderheiten bei der Zwangsverwaltung eines Bauträgerobjekts	141
1.1 Voraussetzungen für die Einleitung der Zwangsverwaltung	141
1.2 Auswahl des Zwangsverwalters	143
2. Maßnahmen und Tätigkeiten des Zwangsverwalters	144
2.1 Bestandsaufnahme	144
2.2 Kostenermittlung	146
2.3 Fertigstellung	147
3. Verteilung möglicher Überschüsse	148
4. Vorschüsse für die Fertigstellung der Maßnahme	151
5. Vergütung des Zwangsverwalters	152
5.1 Gesetzliche Regelung	152
5.2 Vergütung bei einer Bauträgermaßnahme	154

H. Verwertung durch Zwangsversteigerung

1. Besonderheiten bei der Zwangsversteigerung eines Bauträgerobjekts	157
1.1 Voraussetzungen	157
1.2 Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	158
1.3 Einstellungsmöglichkeiten	162
1.3.1 Einstellungsantrag nach § 30 a ZVG	162
1.3.2 Einstellungsantrag nach § 30 d ZVG	163
1.4 Altlasten	166
1.5 Probleme bei der Ermittlung des Verkehrswertes	168
2. Vorbereitung des Versteigerungstermins	170
2.1 Bankinterne Maßnahmen	170
2.2 Interessentensuche	172
2.3 Verteilung eines Gesamtrechts nach § 64 ZVG	174
2.4 Ablauf des Versteigerungstermins anhand des Beispielsfalls	178

	Seite
2.5 Zuschlagsentscheidung	187
2.6 Verteilungsverfahren	189
I. Not leidende Erwerberfinanzierungen	
1. Vorgehen der Bank	195
1.1 Kaufvertragsabwicklung nach § 3 MaBV	195
1.2 Kaufvertragsabwicklung nach § 7 MaBV	195
2. Neuregelungen im Verbraucherinsolvenzverfahren	196
2.1 Vollstreckungsschutz während des außergerichtlichen Einigungsversuchs	196
2.2 Wegfall des gerichtlichen Schuldbereinigungsverfahrens bei vorhersehbarem Scheitern	197
2.3 Anwendbarkeit der Vorschriften über die Pfändungsfreigrenzen im Insolvenzverfahren	198
2.4 Verkürzte Dauer der Wohlverhaltensperiode und der Gültigkeit einer Lohnabtretung	199
2.5 Forderungen aus unerlaubter Handlung	200
2.6 Neuregelung der Anfechtung	201
2.7 Verwertungsrecht des Treuhänders nach Aufforderung	201
Anhang	
1. Vertragsmuster	203
1.1 Freistellungserklärung nach § 3 MaBV	203
1.2 Bürgschaft nach § 7 MaBV	206
1.3 Zusatzvereinbarung zum Kreditvertrag beim Ein-Konto-Modell	207
1.4 Zusatzvereinbarung zum Kreditvertrag beim Zwei-Konto-Modell als einheitliches Kontokorrent	212
2. Literaturverzeichnis	217
3. Mustergrundbücher	219
4. Sachverzeichnis	231