

GdW Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens, zur Stärkung der Gläubigerrechte und zur Insolvenzfestigkeit von Lizenzen

Referentenentwurf

März 2012

Herausgeber:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2012

**Entwurf eines Gesetz zur Verkürzung des Restschul-
befreiungsverfahrens, zur Stärkung der Gläubigerrechte
und zur Insolvenzfestigkeit von Lizenzen**

Referentenentwurf

Inhalt

Seite

1		
Präambel		1
2		
Stellungnahme zu Art. 11 – Änderungen des Genossenschaftsgesetzes		3
2.1		
Zu § 66 a GenG-E		3
2.2		
Zu § 67 c Abs. 1 GenG-E		3
2.3		
Zu § 67 Abs. 2 GenG-E		8
3		
Stellungnahme zu Art. 1 – Zu einigen Regelungen der Änderung der Insolvenzordnung		8
3.1		
Zu § 300 InsO-E		8
3.2		
Zu §§ 290, 297 und 297 a InsO-E		9
3.3		
Zu § 305 a InsO-E		9
4		
Zu Artikel 12 – Inkrafttreten		9

1 Präambel

Mit dem Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens, zur Stärkung der Gläubigerrechte und zur Insolvenzfestigkeit von Lizenzen hat das Bundesministerium der Justiz Vorschläge für die zweite Stufe der Reform des Insolvenzrechts vorgelegt. Im Kern geht es darum, insolvente Existenzgründer und Verbraucher schneller als bisher eine zweite Chance zu geben, wenn sie einen Teil ihrer Schuld begleichen.

Mit Artikel 11 hat der Gesetzgeber auch das in der Praxis seit langem bestehende und dringend zu lösende Problem des Schutzes von Mitgliedern einer Wohnungsgenossenschaft in der Insolvenz vor Wohnungslosigkeit aufgegriffen. Eine Regelung erfolgt im Genossenschaftsgesetz, wonach das hier neu verankerte Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen wird. Dies soll auch für die Kündigung durch den Einzelgläubiger gelten.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. begrüßt und unterstützt die vorgesehene Verankerung eines Kündigungsausschlusses im Genossenschaftsgesetz für die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft ausdrücklich (§§ 66 a und 67 c GenG-E). Mit dieser Regelung kann ein Großteil der betroffenen Mitglieder wirksam vor einem Verlust der Wohnung geschützt werden.

Dem Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft wird damit grundsätzlich der gleiche Schutz eingeräumt, der dem Mieter durch das Kündigungsverbot des § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO gewährt wird. Ziel des Verbraucherinsolvenzverfahrens ist es, dem Schuldner einen wirtschaftlichen Neuanfang zu ermöglichen, welcher durch den drohenden Verlust der Wohnung gefährdet wäre. Insofern wird auch ein "wertungsmäßiger Gleichlauf mit dem sozialen Wohnraummietrecht" grundsätzlich erreicht.

Doch nicht nur aus Gründen des Schuldnerschutzes in Anlehnung an § 109 InsO ist die vorgeschlagene Regelung grundsätzlich zu begrüßen. Die Verankerung im Genossenschaftsgesetz in der systematischen Stellung zu den §§ 66 ff. GenG macht deutlich, dass der genossenschaftlichen Rechtsform mit ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben sowie den Besonderheiten bei Wohnungsgenossenschaften mit der Bindung des Wohnungsnutzungsverhältnisses an die Mitgliedschaft Rechnung getragen wird. Außenstehende Dritte dürfen die Mitgliedschaft – als ein korporatives Verhältnis – nicht stärker beeinträchtigen als notwendig. Die aktuelle Situation einer Eingriffsmöglichkeit des Insolvenzverwalters ohne rechtliche Verankerung im Genossenschafts- bzw. Insolvenzrecht mit gravierenden Folgen für das ausscheidende Mitglied, aber auch die Genossenschaft stellt bislang eine scharf zu kritisierende Systemwidrigkeit dar, die auch der BGH als regelungswürdig erkannte (vgl. BGH-Urteil vom 19.03.2009 – IX ZR 58/08).

Der GdW verkennt dabei nicht den gebotenen Schutz der Gläubigerinteressen. Nach dem Referentenentwurf bleibt die Ermächtigung des Insolvenzverwalters für die Kündigung der Mitgliedschaft bestehen, wenn das Geschäftsguthaben des Mitgliedes eine bestimmte Obergrenze, die sich an der Höhe der Mietkaution orientiert, übersteigt. Hierbei darf jedoch nicht übersehen werden, dass durch die Beschränkung auf das Vierfache der Netto-Kaltmiete ein wesentlicher Teil der betroffenen Mitglieder nicht von dem zuvor aufgeführten Schutzzweck erfasst würde. Denn in Konsequenz einer grundsätzlichen Unabhängigkeit von Miet- und Genossenschaftsrecht sind die Pflichtbeteiligungen an der Wohnungsgenossenschaft oftmals höher als die im Gesetzentwurf vorgesehene Obergrenze.

Die Höhe der Pflichtanteile bemisst sich nicht nach mietrechtlichen Gesichtspunkten, sondern danach, die erforderliche Förderkapitalausstattung zu erlangen und zu erhalten. Maßstab für die Kündigungseinschränkung dürfen daher keine – wie in der Begründung zum Referentenentwurf genannten – Sonderfälle von außergewöhnlich hohen Pflichtanteilen bei z. B. neugegründeten Wohnungsgenossenschaften sein.

Die für die Regelung vorgesehene Obergrenze bedarf noch weiterer Diskussion. Keinesfalls jedoch darf eine Grenze gezogen werden, welche die Wohnungsgenossenschaften in der zu regelnden Problematik gegenüber Unternehmen anderer Rechtsformen schlechter stellt.

Im Folgenden nehmen wir hauptsächlich zu Art. 11 des Referentenentwurfs – Änderung des Genossenschaftsgesetzes – sowie zu einzelnen Regelungen der Insolvenzordnung (Art. 1) Stellung.

2

Stellungnahme zu Art. 11 – Änderungen des Genossenschaftsgesetzes

2.1

Zu § 66 a GenG-E

Das Recht des Insolvenzverwalters, die Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft zu kündigen, wird nunmehr ausdrücklich im neuen § 66 a GenG geregelt.

Die Regelung ist eine Klarstellung. Im Kontext mit der künftigen Verankerung eines Schutzes des Mitglieds einer Wohnungsgenossenschaft vor der Kündigung durch den Insolvenzverwalter (§ 67 c GenG-E) ist sie sachgerecht.

2.2

Zu § 67 c Abs. 1 GenG-E

Das Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach § 66 a GenG-E wird unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Kündigung durch den Einzelgläubiger nach § 66 GenG. Damit können betroffene Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft in der Insolvenz sowie bereits auch vor der Insolvenz vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt werden. Dies wird ausdrücklich begrüßt.

Das Kündigungsrecht des Gläubigers und des Insolvenzverwalters für die Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft ist dann ausgeschlossen, wenn die Mitgliedschaft Voraussetzung für die Wohnungsnutzung ist und das aktuelle Geschäftsguthaben maximal das Vierfache des Nutzungsentgeltes (ohne Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale) beträgt.

Festlegung einer Obergrenze

Durch die vorgesehene Obergrenze für das schuldnerische Geschäftsguthabens in Höhe des Vierfachen des monatlichen Netto-Nutzungsentgeltes soll erreicht werden, dass der Kündigungsausschluss nur für diejenigen Fälle gilt, in denen der Wert des Geschäftsguthabens mit der mietrechtlich zulässigen Kautionsvergleichbar ist.

Der Wert des Geschäftsguthabens bestimmt sich nach den laut Satzung zu übernehmenden Geschäftsanteilen und den hierauf geleisteten Einzahlungen. Bei Wohnungsgenossenschaften sind das die Geschäftsanteile zum Erwerb der Mitgliedschaft sowie für die Nutzung einer Wohnung (**Pflichtanteil/e**) und – über diese Pflichtbeteiligung hinaus – ggf. weitere, **freiwillige** Geschäftsanteile.

Der Wert des auf die Pflichtanteile entfallenden Geschäftsguthabens ist in der Regel höher als das Vierfache des monatlichen Netto-Nutzungsentgeltes. Dies liegt darin begründet, dass es zwischen der finanziellen Beteiligung an einer Genossenschaft in Form von Geschäftsanteilen und der mietrechtlichen Kautions fundamentale rechtliche Unterschiede gibt. Beide Rechtsbereiche (Genossenschaftsrecht und Mietrecht) sind strikt zu trennen, wie u. a. das LG Regensburg in

seinem Urteil vom 18.08.2009 (2 S 82/09) festgestellt hat.¹ Ausgehend hiervon ist auch eine wertmäßige Vergleichbarkeit in der überwiegenden Zahl der Fälle nicht gegeben. Für die Kautions ergibt sich eine wertmäßige Begrenzung allein aus mietrechtlichen Gesichtspunkten gemäß § 551 BGB. Danach beträgt die Kautions höchstens das Dreifache der Monatsmiete ohne Betriebskosten.

Im Genossenschaftsgesetz gibt es jedoch eine derartige Begrenzung für die Geschäftsanteile nicht, weil die Miete keine Bezugsgröße für die Geschäftsanteilsgröße ist. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen und die Zahlungen hierauf stellen – gesellschaftsrechtlich – das Eigenkapital der Genossenschaft dar. Dies gilt auch für die Übernahme von Geschäftsanteilen, die für die Überlassung einer Genossenschaftswohnung zu erbringen sind. Diese Anteile sind Pflichtanteile. Ihr Umfang richtet sich nach dem betriebswirtschaftlich erforderlichen Kapital, um zum Wohle der Mitglieder (Förderauftrag gemäß § 1 GenG) wirtschaften zu können.

Insofern stellt sich die Situation für das Genossenschaftsmitglied anders dar als für den gewöhnlichen Mieter. Bei einer Wohnungsgenossenschaft ist das Mitglied nur dann vor dem Verlust der Wohnung geschützt, wenn die für die Überlassung der Wohnung geleisteten Einzahlungen auf die erforderlichen Pflichtanteile bei der Genossenschaft verbleiben, d. h., wenn die Mitgliedschaft beibehalten wird.

Hiervon geht auch der **Vorschlag des Bundesrats** in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf in der vorangegangenen Legislaturperiode (vgl. Bundestagsdrucksache 16/7416, Anlage 3, S. 116 f.) aus. Danach soll generell die "*Kündigung von Genossenschaftsanteilen im Rahmen eines Dauernutzungsverhältnisses über die Wohnung des Schuldners*" durch den Insolvenzverwalter nicht möglich sein.

Mit dieser Regelung würde ein umfassender Schutz aller eine Genossenschaftswohnung nutzenden Mitglieder, über deren Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, erreicht werden. Eine solche Regelung wäre flexibel und würde auch den unterschiedlichen Festlegungen zu den Geschäftsanteilen (Pflichtanteilen) in der Satzung der Genossenschaften Rechnung tragen.

Sofern es jedoch aus Gründen des Gläubigerschutzes bei der Festlegung einer Obergrenze verbleiben soll, müsste sich diese an der Höhe der Pflichtanteile für die Überlassung der Wohnung orientieren.

¹ Ausführlich zur Problematik siehe Sigrid Feßler, Dr. Stefan Roth "Zum Einfluss des Wohnraummietrechts auf das Genossenschaftsgesetz: Kann die Kautionsvorschrift des § 551 BGB den Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtbeteiligung begrenzen?" in WuM 2/2010, S. 67 ff.

Hierfür unterbreiten wir folgenden **Vorschlag**:

- a) In § 67 c GenG-E sollte die bisher für den Ausschluss der Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft durch den Gläubiger oder den Insolvenzverwalter vorgesehene Begrenzung auf das Vierfache des auf einen Monat entfallende Nutzungsentgelt ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten **auf das Siebenfache angehoben werden**.
- b) Als Alternative könnte für die Einführung einer Obergrenze auch ein Festbetrag des Geschäftsguthabens festgelegt werden, bis zu dem die Kündigung ausgeschlossen wird. Aus Sicht des GdW sind **3.000 EUR** angemessen.

Der Festbetrag hätte für die Beteiligten den Vorteil, dass nicht in jedem Fall noch eine Berechnung auf der Grundlage der monatlichen Netto-Kaltmiete vorgenommen werden müsste. Auch würde damit die Anknüpfung an die Wertgrenze der Mietkaution nach § 551 BGB entfallen, die – wie bereits ausgeführt – nicht im Geringsten mit dem Geschäftsguthaben an einer Genossenschaft zu vergleichen ist; ganz abgesehen von der Gefahr, dass die Gerichte, wie in Einzelfällen bereits geschehen, das Geschäftsguthaben nach den Regelungen des § 551 BGB behandeln.

Den Vorschlag begründen wir wie folgt:

Bei der vorgeschlagenen Bemessung der Grenze für den Kündigungsausschluss stützen wir uns auf eine aktuelle Umfrage unserer Regionalverbände zum Gesamtbetrag der Pflichtanteile je unterschiedlicher Wohnungsgröße und zum monatlichen Nutzungsentgelt (durchschnittliche Nettokaltmiete) dieser Wohnungen bei Wohnungsgenossenschaften (Bestandsgenossenschaften) in den Ländern Bayern, Berlin, Brandenburg, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig Holstein, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Damit liegen uns von ca. 480 Wohnungsgenossenschaften, das sind 31 % der Wohnungsgenossenschaften in den genannten Ländern, valide Daten für unsere Berechnungen vor.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Gros der Pflichtanteile (ca. 90 %) – unter Berücksichtigung der verschiedenen Wohnungsgrößen – im Bereich von 600 EUR bis 3.000 EUR liegt. Das monatliche Nutzungsentgelt ist dagegen, wie bereits in der gesetzlichen Begründung ausgeführt, in der Regel niedriger als die örtübliche Vergleichsmiete. Das trifft vor allem auch auf kleine und mietpreisgünstige Genossenschaftswohnungen zu.

Bei 40 % der Genossenschaften würde der Kündigungsausschluss – bezogen auf die bisher vorgesehene Begrenzung des Vierfachen der Nettokaltmiete – nicht für alle Mitglieder greifen. Beim Sechsfachen der Nettokaltmiete würde dies immerhin nur bei 27 % der Genossenschaften und beim Siebenfachen nur bei 18 % der Genossenschaften zutreffen. Das bedeutet, eine Anhebung der Grenze, die sich an der Höhe der Pflichtanteile bemisst, ist erforderlich, um mög-

lichst die überwiegende Mehrheit aller betroffenen Mitglieder erfassen zu können.

Der Gläubigerschutz wäre auch bei der von uns vorgeschlagenen Obergrenze durchaus gewahrt, denn dem Gläubiger werden keine Vermögenswerte des Schuldners entzogen, die für den Erhalt seiner Wohnung nicht erforderlich sind. Dabei werden nicht einmal alle Fälle betroffener Mitglieder – wie die Ergebnisse der Befragung zeigen – erfasst, denn bei einigen Genossenschaften, vor allem in den Ballungszentren, liegen die Pflichtanteile für die Überlassung der Wohnung über der von uns vorgeschlagenen Obergrenze.

Wohnungsgenossenschaften mit besonders hohen Geschäftsanteilen bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Die in der Begründung des Referentenentwurfs genannte Pflichtbeteiligung von bis zu 25.000 EUR trifft in der Regel auf Neugründungen zu, die von der Politik jedoch gewünscht und zum Teil (z. B. im Rahmen der ExWost-Forschungsmodelle) auch gefördert werden. Neugegründete Wohnungsgenossenschaften haben einen hohen Finanzbedarf, so dass hier eine hohe Pflichtbeteiligung in der Regel der Finanzierung von erworbenen oder neu gebauten Wohnprojekten dient. Auf der anderen Seite kann dabei aber eine geringere Miete bzw. Nutzungsgebühr genommen werden. Aber auch bei eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften sind die Pflichtanteile höher als bei den Bestandsgenossenschaften. Diese wurden mit der Einführung des Eigenheimzulagengesetzes im Jahre 1996 befördert, wonach Mitglieder einer nach 1995 neu gegründeten Genossenschaft mit einer eigentumsorientierten Satzung eine Genossenschaftszulage erhielten, wenn sie sich mit Geschäftsanteilen in Höhe von mindestens 5.000 EUR (früher: 10.000 DM) beteiligten. Die Pflichtbeteiligung der genannten Genossenschaften ist nicht vergleichbar mit den Pflichtanteilen bei den Bestandsgenossenschaften. Die Hintergründe der staatlichen Förderung dürfen bei der Bemessung der Obergrenze nicht völlig außer Acht gelassen werden.

Bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind die Pflichtanteile für die Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung im Durchschnitt mit denen der anderen Bestandsgenossenschaften vergleichbar. Hiervon unabhängig zu sehen sind die Sparleistungen der Mitglieder im Rahmen der genossenschaftlichen Spareinrichtung, die bei der Festlegung der Obergrenze nicht zur Debatte stehen.

Im Übrigen würde keine Wohnungsgenossenschaft ihre Pflichtanteile erhöhen, damit die Mitglieder durch Einzahlungen hierauf ihr Vermögen insolvenzfest anlegen können. Das "Sparen" in weiteren Geschäftsanteilen z. B. zur Altersvorsorge geschieht, soweit es die Satzung der Wohnungsgenossenschaften zulässt, über weitere, über die Pflichtanteile hinausgehende, freiwillig übernommene Geschäftsanteile. Diese können vom Insolvenzverwalter – soweit sie nicht dem Pfändungsschutz wie z. B. die Riester-geförderten weiteren Geschäftsanteile unterliegen – gekündigt werden (siehe § 67 b GenG, § 67 b Abs. 2 GenG-E). Die Pflichtbeteiligung muss immer auch in einem angemessenen Verhältnis zu der in Anspruch genommenen Leistung stehen. Bei einer zu hohen Pflichtbeteiligung wären viele Genossenschaftswohnungen am Markt gar nicht vermietbar.

Mitgliedschaft als Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung

Der Kündigungsschutz setzt weiter voraus, dass das Mitglied bzw. der Schuldner (so die Begründung zu § 67 c GenG-E) die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken und nicht z. B. als Zweit- oder Ferienwohnung nutzt oder untervermietet. Dies ist – auch aufgrund der vom GdW herausgegebenen Muster für Dauernutzungsvertrag und Nutzungsvertrag über Genossenschaftswohnungen – in der Regel gegeben.

Ausgehend von der Formulierung des § 67 c Abs. 1 GenG-E, dass die Kündigung der Mitgliedschaft ausgeschlossen ist, "wenn die Mitgliedschaft Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung des Mitglieds ist", sollte jedoch klargestellt werden, dass diese Voraussetzung jeweils für den konkreten Verbraucherinsolvenzfall gilt. Es darf nicht verlangt werden, dass generell die Mitgliedschaft Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnung ist, sondern es muss immer auf den konkreten Einzelfall (Insolvenzfall) Bezug genommen werden.

Die Klarstellung – zumindest in der gesetzlichen Begründung – ist erforderlich, weil die Satzungen einzelner Wohnungsgenossenschaften durchaus unter bestimmten Voraussetzungen die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder regeln können und somit die Möglichkeit besteht, dass auch Nichtmitglieder – in geregelten Ausnahmefällen (wie z. B. Studenten) – in den Wohnungen wohnen. Die Satzungen sehen dann vor, dass die Nutzung der Wohnung in erster Linie Mitgliedern zusteht. Die derzeitige Formulierung des neuen § 67 c Abs. 1 GenG darf nicht dazu führen, dass bei einer solchen, offenen Satzungsregelung der vom Gesetzgeber gewollte Kündigungsschutz für Mitglieder nicht zum Tragen käme und Nichtmitglieder in Genossenschaftswohnungen letztlich besser (nach § 109 Abs. 1 InsO) vor dem Verlust der Wohnung geschützt wären.

Bezugsgröße für die Obergrenze

Für die in § 67 c GenG-E vorgesehene Obergrenze wird die Höhe des Geschäftsguthabens im Zeitpunkt der Kündigungserklärung durch den Insolvenzverwalter oder den Gläubiger festgelegt.

Hierbei ist zu beachten, dass das Geschäftsguthaben eine variable Größe ist, d. h., es setzt sich zusammen aus den Einlagen des Mitglieds (Einzahlungen auf die Geschäftsanteile) sowie aus Gewinn- oder Rückvergütungsvorschriften und mindert sich durch ggf. Verlustabschreibungen. Maßgebend hierfür ist die Bilanz.

Die Bezugsgröße kann also im Zeitpunkt der Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter oder den Gläubiger nur das Geschäftsguthaben des einzelnen Mitglieds auf der Grundlage der Bilanz sein, die für das Geschäftsjahr, welches der Kündigung vorausgegangen ist, festgestellt wurde.

2.3

Zu § 67 Abs. 2 GenG-E

Die Regelung erweitert das Kündigungsverbot für den Insolvenzverwalter und den Gläubiger, wenn durch die Kündigung einzelner Geschäftsanteile (§ 67 b GenG) das höchstmögliche Geschäftsguthaben gemäß § 67 Abs. 1 GenG-E erreicht werden kann.

Dies ist aber nur der Fall, wenn das Mitglied über die Pflichtanteile für die Überlassung der Wohnung hinaus weitere, freiwillige Genossenschaftsanteile, also keine Pflichtanteile, übernommen hat. Damit scheidet in Fällen – wie das auch in der Begründung zum Referentenentwurf ausgeführt wird – in denen die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen aber gerade Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Genossenschaftswohnung ist, der Weg aus, das Geschäftsguthaben auf diese Höchstgrenze zu reduzieren (§ 67 b Abs. 1 letzter Satz GenG).

Das erweiterte Kündigungsverbot des § 67 b Abs. 2 GenG-E ist daher für insolvente Mitglieder in der Regel keine Hilfe.

3

Stellungnahme zu Art. 1 – Zu einigen Regelungen der Änderung der Insolvenzordnung

3.1

Zu § 300 InsO-E

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, wenn der Schuldner zukünftig die Möglichkeit hat, die Dauer des Restschuldbefreiungsverfahrens durch Erreichung einer Mindestbefriedigungsquote zu verkürzen. Erreicht sie mindestens 25 %, kann die Restschuldbefreiung bereits nach drei Jahren Laufzeit der Abtretungserklärung erfolgen. Dies ist für die Wohnungsunternehmen vorteilhaft, da offene Forderungen allenfalls in geringem Umfang befriedigt wurden. In der Mehrzahl der Fälle sind keine pfändbaren Bezüge vorhanden, die für eine Umverteilung an die Gläubiger zur Verfügung stünden. Die Vorlage eines sogenannten flexiblen Nullplans im außergerichtlichen Verfahren ist daher als Normalfall zu bezeichnen. Eine Verkürzung der Wohlverhaltensperiode, gekoppelt an bestimmte Befriedigungsquoten, ist von daher positiv zu bewerten.

Ob die Mindestbefriedigungsquote von 25 % – wie in § 300 Abs. 1 Nr. 1 InsO vorgesehen – realistisch ist, sollte kritisch diskutiert werden. Geeigneter wäre hier sicherlich ein gestaffeltes Anreizsystem, das unterschiedliche Befriedigungsquoten und Laufzeiten vorsieht – wie das auch vom Gesetzgeber im Anschreiben vom 18.01.2012 mit der Versendung des Referentenentwurfs bereits vorgeschlagen wird. Denn letztlich muss auch das Anreizmodell so ausgestaltet sein, dass für die Schuldner realistische Chancen bestehen. Ansonsten wird sich am jetzigen Zustand, dass Forderungen nicht oder nur kaum befriedigt werden, nichts ändern.

3.2

Zu §§ 290, 297 und 297 a InsO-E

Die Änderung zu § 290 InsO ist positiv zu beurteilen, wonach künftig Versagungsverträge nicht nur allein im Schlusstermin gestellt werden müssen, dem viele Gläubiger wegen des damit verbundenen Aufwandes fernbleiben. Es können künftig Versagungsanträge auch bis zum Schlusstermin schriftlich vorgetragen werden. Dies erleichtert es den Wohnungsunternehmen, ggf. entsprechende Gründe vorzutragen. In der Praxis dürften sie bisher vielfach aus den oben genannten Gründen davon abgesehen haben.

Ebenso positiv sind die neugeschaffenen Regelungen der §§ 297 und 297 a InsO-E, wonach auch nach dem Schlusstermin noch Versagungsgründe vorgetragen werden können, wenn diese so schwerwiegend sind, dass sie ein Restschuldbefreiungsverfahren ausschließen. Dies war bisher nicht möglich.

3.3

Zu § 305 a InsO-E

Bislang scheidet die außergerichtliche Schuldenbereinigung in vielen Fällen daran, dass ein Gläubiger seine Zustimmung aus prinzipiellen Gründen verweigert. Die Möglichkeit, bereits im Rahmen der außergerichtlichen Schuldenbereinigung die Zustimmung einzelner ablehnender Gläubiger durch das Insolvenzgericht setzen zu lassen, ist daher positiv. Denn letztlich führt es zu einer Verfahrensabkürzung und damit auch zur Verringerung des Verwaltungsaufwandes.

Bislang ist es so, dass sich ein Wohnungsunternehmen im Falle eines insolventen Mieters – soweit Mietschulden bestehen – regelmäßig mit dem Insolvenzverfahren auseinandersetzen muss, dies aufgrund der unterschiedlichen Verfahrensstadien und der bestehenden Mitwirkungspflichten. Sollte das Zustimmungsersetzungsverfahren zu einer Verfahrensabkürzung führen, wäre dies zu begrüßen. Wirtschaftliche Nachteile für die Wohnungswirtschaft sind daher kaum zu befürchten. Denn auch ein gerichtlicher Schuldenbereinigungsplan bzw. die Durchführung des weiteren Insolvenzverfahrens führt in der Regel nicht zu besseren wirtschaftlichen Ergebnissen, als sie sich bereits im außergerichtlichen Schuldenbereinigungsverfahren gezeigt haben.

Zu 4

Artikel 12 – Inkrafttreten

Im Interesse des Schutzes der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften soll Art. 11 (im Referentenentwurf irrtümlich als Artikel 10 bezeichnet) mit den Änderungen des Genossenschaftsgesetzes (§§ 66 a, 67 c GenG) bereits am Tag nach der Verkündung in Kraft treten. Dies wird ausdrücklich begrüßt.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>