

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| Abkürzungsverzeichnis .....   | XVII     |
| Literaturverzeichnis .....  | XXI      |
| <b>1. Teil. Allgemeines .....</b>   | <b>1</b> |
| I. Einleitung .....   | 1        |
| II. Die mietrechtlichen Vorschriften der Insolvenzordnung<br>(§§ 103, 105, 108–112 InsO) im Überblick ..... | 3        |
| 1. Die §§ 103, 105, 108 bis 112 InsO im Wortlaut .....  | 3        |
| 2. Anwendungsbereich .....  | 5        |
| a) Mietvertrag .....  | 5        |
| b) Pachtvertrag .....   | 5        |
| c) Leasingvertrag .....   | 6        |
| d) Ähnliche Schuldverhältnisse .....  | 6        |
| 3. Massezugehörigkeit .....   | 7        |
| <b>2. Teil. Die Insolvenz nach beendetem Mietvertrag .....</b>  | <b>9</b> |
| I. Insolvenz des Mieters .....  | 9        |
| 1. Ansprüche des Vermieters .....   | 9        |
| a) Rückgabe der Mietsache .....   | 9        |
| aa) Aussonderung gem. § 47 InsO .....   | 9        |
| bb) Besonderheiten bei der Aussonderung<br>beweglicher Sachen .....   | 10       |
| Musterschreiben .....   | 10       |
| Erläuterungen .....   | 12       |
| cc) Beweislast .....  | 13       |
| dd) Prozessuale Besonderheiten .....  | 13       |
| b) Schadensersatzansprüche .....  | 14       |
| aa) Persönliche Haftung des Insolvenzverwalters ..  | 14       |
| Fallbeispiel 1 .....  | 14       |
| Erläuterungen .....   | 15       |
| bb) Schadensersatzansprüche wegen Zerstörung<br>oder Beschädigung der Mietsache .....                       | 19       |
| c) Schönheitsreparaturen .....  | 20       |
| d) Kosten für Abholung und Abbau der<br>Mietsache .....   | 20       |
| e) Nutzungsentschädigung .....  | 21       |
| f) Altlastenbeseitigung .....   | 22       |
| (1) Frühere Rechtsprechung .....  | 22       |

Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| (2) Kritische Würdigung . . . . .  | 23        |
| (3) Die Wende in der Rechtsprechung . . . . .  | 25        |
| (4) Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters . . . . .  | 26        |
| (5) Konsequenzen und praktische Hinweise . . . . .   | 27        |
| 2. Ansprüche des Insolvenzverwalters . . . . .   | 28        |
| a) Herausgabe von Mietsicherheiten . . . . .   | 28        |
| aa) Verrechnung von Ansprüchen mit hinterlegter<br>Kautions . . . . .                              | 28        |
| bb) Zulässigkeit der Aufrechnung . . . . .   | 29        |
| Fallbeispiel 2 . . . . .   | 29        |
| Erläuterungen . . . . .  | 30        |
| cc) Fälligkeit . . . . .   | 33        |
| b) Rücknahme der Mietsache . . . . .   | 34        |
| II. Insolvenz des Vermieters . . . . .   | 35        |
| III. Tipps für den beratenden Rechtsanwalt . . . . .   | 36        |
| <br>   |           |
| <b>3. Teil. Laufende Mietverhältnisse im Insolvenzeröffnungs-</b><br><b>verfahren . . . . .</b>    | <b>39</b> |
| I. Die wichtigsten Sicherungsmaßnahmen . . . . .   | 40        |
| 1. Der vorläufige Insolvenzverwalter mit allgemeinem<br>Verfügungsverbot . . . . .                 | 40        |
| 2. Der vorläufige Insolvenzverwalter mit Zustimmungsvorbehalt . . . . .                            | 41        |
| 3. Die Einstellung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen . . . . .                                     | 42        |
| II. Auswirkungen auf laufende Vertragsverhältnisse . . . . .                                       | 44        |
| 1. Fortbestehen des Vertrages . . . . .  | 44        |
| 2. Zahlungsansprüche gegen den vorläufigen Insolvenzverwalter als Masseverbindlichkeit . . . . .   | 44        |
| a) Rechtslage bei Anordnung eines Zustimmungsvorbehalts . . . . .                                  | 45        |
| aa) Bestehende Mietverträge . . . . .  | 45        |
| bb) Abschluss neuer Mietverträge . . . . .   | 45        |
| cc) Konsequenzen . . . . .   | 46        |
| b) Rechtslage bei Anordnung eines Verfügungsverbots . . . . .                                      | 47        |
| aa) Haftung der Masse für Mietverbindlichkeiten . . . . .  | 47        |
| bb) Begriff der Inanspruchnahme . . . . .  | 48        |
| Musterschreiben . . . . .  | 50        |
| Erläuterungen . . . . .  | 51        |
| c) Checkliste: Mietrechtliche Zahlungsansprüche gegen den vorläufigen Insolvenzverwalter . . . . . | 54        |
| III. Kündigungsmöglichkeiten . . . . .   | 55        |

## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| 1. Verschlechterung der Vermögenslage als<br>Kündigungsgrund .....   | 55        |
| 2. Kündigungsrecht des Mieters .....   | 56        |
| 3. Kündigungsrecht des Vermieters .....  | 56        |
| a) Bereits ausgesprochene Kündigung .....  | 56        |
| b) Kündigung wegen Zahlungsverzuges .....  | 56        |
| Fallbeispiel 3 .....   | 57        |
| Erläuterungen .....  | 58        |
| c) Kündigung aus wichtigem Grund .....   | 60        |
| d) Lösungsmöglichkeiten bei sich abzeichnender<br>Kündigung .....  | 61        |
| aa) Rückgabe der Mietsache .....   | 61        |
| bb) Fortführung des Mietvertrages .....  | 61        |
| e) Checkliste: Kündigungsmöglichkeiten im<br>Insolvenzeröffnungsverfahren .....                                    | 65        |
| <br>   |           |
| <b>4. Teil. Die Entscheidung über den Eröffnungsantrag und ihre<br/>Auswirkungen auf laufende Verträge .....</b>   | <b>67</b> |
| I. Vertragsrechtliche Folgen der Abweisung mangels<br>Masse .....  | 67        |
| 1. Allgemeines .....   | 67        |
| 2. Besonderheiten beim verfügungsbefugten vorläufigen<br>Insolvenzverwalter .....                                  | 67        |
| 3. Keine Ansprüche gegen den zustimmungsbefugten<br>vorläufigen Verwalter .....                                    | 68        |
| 4. Wiederaufhebung des Kündigungsrechts wegen<br>Zahlungsverzug .....  | 69        |
| 5. Prozessuales .....  | 69        |
| II. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....  | 70        |
| 1. Frühere Auffassung in Literatur und Recht-<br>sprechung .....   | 70        |
| 2. Erlöschenstheorie des BGH .....   | 71        |
| 3. Die Wende in der Rechtsprechung .....   | 71        |
| <br>   |           |
| <b>5. Teil. Mietverhältnisse über bewegliche Gegenstände und<br/>Rechte im eröffneten Insolvenzverfahren .....</b> | <b>73</b> |
| I. Anwendungsbereich .....   | 73        |
| II. Das Wahlrecht des Insolvenzverwalters .....  | 73        |
| 1. Definition .....  | 73        |
| 2. Formale Anforderungen .....   | 74        |
| 3. Auslegung der Verwaltererklärung .....  | 74        |
| 4. Widerruf der Willenserklärung .....   | 75        |
| 5. Bedingungsfeindlichkeit der Erklärung .....   | 76        |
| 6. Schweigen des Insolvenzverwalters .....   | 77        |
| <br>   |           |
|  | XI        |

Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| a) Aufforderung durch den Vertragspartner .....   | 77        |
| Musterschreiben .....   | 78        |
| Erläuterungen .....   | 79        |
| b) Schweigen trotz Aufforderung .....   | 79        |
| 7. Einschränkungen beim Verwalterwahlrecht .....  | 80        |
| a) Erfüllungsablehnung .....  | 80        |
| b) Erfüllungswahl .....   | 80        |
| 8. Checkliste: Erlöschen und Wiederaufleben von<br>mietvertraglichen Erfüllungsansprüchen ..... | 81        |
| III. Ansprüche des Vermieters bei Erfüllungsablehnung .....                                     | 82        |
| 1. Schadensersatz .....   | 82        |
| a) Umfang .....   | 82        |
| Fallbeispiel 4 .....  | 83        |
| Erläuterungen .....   | 84        |
| b) Schadensumfang im Leasingrecht .....   | 86        |
| c) Aufrechnung .....  | 87        |
| d) Verjährung .....   | 87        |
| 2. Rückabwicklungsschuldverhältnis .....  | 87        |
| 3. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe .....   | 88        |
| IV. Ansprüche des Mieters bei Erfüllungsablehnung .....   | 89        |
| V. Rechtsfolgen der Erfüllungswahl .....  | 90        |
| 1. Aufrechnung mit Insolvenzforderungen .....   | 90        |
| 2. Erfüllungsanspruch des Vertragspartners .....  | 90        |
| 3. Abgrenzung zwischen Erfüllungswahl und<br>Vertragsgenehmigung .....                          | 91        |
| 4. Leasingrechtliche Besonderheiten .....   | 91        |
| <br>  |           |
| <b>6. Teil. Gewerbemietverträge über Räume und unbewegliche<br/>Sachen .....</b>                | <b>93</b> |
| I. Allgemeines .....  | 93        |
| II. Der Insolvenzschuldner als Mieter .....   | 94        |
| 1. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses im eröffneten<br>Insolvenzverfahren .....              | 94        |
| 2. Eigenkapitalersetzende Gebrauchsüberlassung .....  | 94        |
| Fallbeispiel 5 .....  | 94        |
| Erläuterungen .....   | 95        |
| 3. Vermieterpfandrecht .....  | 98        |
| a) Erlöschen vor Verfahrenseröffnung .....  | 99        |
| b) Einbringung .....  | 101       |
| c) Umfang .....   | 101       |
| d) Geltendmachung .....   | 102       |
| Musterschreiben .....   | 103       |
| Erläuterungen .....   | 104       |
| e) Kostenbeiträge .....   | 104       |

## Inhalt

|  |     |
|--|-----|
| f) Kollision mit Sicherungsübereignungen .....                               | 105 |
| g) Kollision mit Eigentumsvorbehalten .....                                  | 106 |
| 4. Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters .....                       | 106 |
| a) Anwendungsbereich .....   | 106 |
| aa) In der Literatur vertretene Auffassungen .....                           | 106 |
| bb) Stellungnahme .....  | 106 |
| cc) Konsequenzen und praktische Hinweise .....                               | 107 |
| dd) Abgrenzung zur Freigabe des Mietvertrages .....                          | 108 |
| b) Die Position des Vermieters .....   | 109 |
| 5. Kündigungsfrist .....   | 110 |
| a) Mietvertrag .....   | 110 |
| b) Pachtvertrag und Landpachtvertrag .....                                   | 112 |
| c) Vertragliche Kündigungsfristen .....                                      | 112 |
| 6. Unterlassene Kündigung bei erkennbarer<br>Masseunzulänglichkeit .....     | 113 |
| Fallbeispiel 6 .....   | 114 |
| Erläuterungen .....  | 114 |
| 7. Rechtsfolgen der Kündigung .....  | 118 |
| a) Wirkung für und gegen Mitmieter .....                                     | 118 |
| aa) Rechtsprechung .....   | 118 |
| bb) In der Literatur vertretene Auffassungen .....                           | 119 |
| cc) Persönliche Stellungnahme .....  | 120 |
| dd) Zusammenfassung .....  | 122 |
| ee) Formulierungsvorschlag für eine vertragliche<br>Regelung .....           | 122 |
| Erläuterungen .....  | 123 |
| ff) Prozessuale Hinweise .....   | 124 |
| b) Schadensersatzanspruch des Vermieters .....                               | 126 |
| aa) Rechtsnatur .....  | 126 |
| bb) Umfang .....   | 126 |
| c) Vertragsstrafe .....  | 128 |
| d) Mietkaution .....   | 128 |
| 8. Rücktrittsrecht bei Verfahrenseröffnung vor<br>Gebrauchsüberlassung ..... | 129 |
| a) §109 Abs.2 InsO als widersprüchliche<br>Rechtsnorm .....                  | 129 |
| b) Geltendmachung .....  | 130 |
| c) Schadensersatz .....  | 131 |
| aa) Rücktritt des Vermieters .....   | 131 |
| bb) Rücktritt des Insolvenzverwalters .....                                  | 132 |
| d) Rückgewähr von Vorauszahlungen .....                                      | 132 |
| aa) Rücktrittsrecht nach BGB .....   | 132 |
| bb) Wegfall der Bereicherung .....   | 133 |
| Fallbeispiel 7 .....   | 133 |

## Inhalt

|   |     |
|---|-----|
| Erläuterungen   | 133 |
| e) Wirkungen für und gegen Mitmieter  | 137 |
| f) Erklärungsfrist  | 137 |
| g) Übersicht: Kündigung und Rücktritt vom Gewerbenietvertrag in der Insolvenz des Mieters | 141 |
| III. Der Insolvenzschuldner als Vermieter   | 142 |
| 1. Gebrauchsüberlassungspflicht des Insolvenzverwalters                                   | 142 |
| 2. Die Vermietung unfertiger Gebäude  | 143 |
| 3. Fortführung des Mietverhältnisses im eröffneten Insolvenzverfahren                     | 144 |
| a) Leistungspflicht des Mieters gegenüber dem Insolvenzverwalter                          | 144 |
| b) Irrtümliche Leistung an den Gemeinschuldner  | 144 |
| aa) Kenntnis des Mieters  | 145 |
| bb) Zeitpunkt der Gutgläubigkeit  | 145 |
| cc) Rechtsfolgen bei Leistung ohne befreiende Wirkung                                     | 145 |
| c) Nebenkosten  | 146 |
| d) Stromversorgung  | 146 |
| e) Erhaltungspflicht und Mängelbeseitigung durch den Insolvenzverwalter                   | 147 |
| f) Verwendungsersatz  | 147 |
| 4. Kündigung  | 148 |
| a) Kündigung durch den Insolvenzverwalter   | 148 |
| b) Kündigung durch den Mieter   | 148 |
| c) Prozessuales   | 149 |
| aa) Schwebender Rechtsstreit  | 149 |
| bb) Masseprozess  | 151 |
| cc) Muster einer Klageschrift   | 151 |
| 5. Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses   | 153 |
| a) Rückgabe der Mietsache   | 153 |
| b) Mietkaution  | 153 |
| aa) Frühere Rechtslage  | 153 |
| bb) Änderungen durch die Insolvenzordnung   | 154 |
| cc) Situation nach der Mietrechtsreform   | 154 |
| dd) Konsequenzen  | 154 |
| ee) Schadensersatzansprüche gegen den Schuldner   | 155 |
| 6. Vorausverfügungen des Gemeinschuldners   | 155 |
| a) Definition der Vorausverfügung   | 155 |
| b) Wirksamkeit  | 155 |
| aa) Vorauszahlungen des Mieters   | 156 |
| bb) Abtretung, Verpfändung  | 156 |
| cc) Baukostenzuschüsse  | 157 |

## Inhalt

|   |            |
|---|------------|
| 7. Aufrechnungsmöglichkeiten  | 157        |
| a) Erweitertes Aufrechnungsrecht des Mieters  | 157        |
| b) Aufrechnung trotz bereits bezahlter Miete  | 158        |
| c) Weitere Aufrechnungsvoraussetzungen  | 159        |
| d) Zurückbehaltungsrechte   | 159        |
| 8. Veräußerung des Mietobjektes   | 160        |
| a) Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis   | 160        |
| b) Kündigungsrecht des Erwerbers  | 161        |
| c) Kündigungsfrist  | 161        |
| d) Beschränkungen des Kündigungsrechts  | 162        |
| e) Schadensersatzansprüche des Mieters  | 162        |
| aa) Anspruchsgrundlage  | 162        |
| bb) Insolvenzforderung oder Masseverbindlichkeit  | 162        |
| cc) Höhe  | 163        |
| f) Rückzahlung der Mietkaution nach Beendigung<br>des Mietverhältnisses                                 | 163        |
| aa) Haftung des Erwerbers   | 164        |
| bb) Abdingbarkeit   | 165        |
| 9. Besonderheiten bei der gewerblichen Zwischenmiete  | 165        |
| <br>  |            |
| <b>7. Teil. Wohnraummietverträge in der Insolvenz des Mieters</b>                                       | <b>167</b> |
| I. Problemsituation   | 167        |
| II. Interessenlage der Beteiligten  | 169        |
| III. Die Kündigung des Mietvertrages durch den Insolvenz-<br>verwalter/Treuhänder nach alter Rechtslage | 170        |
| 1. Die Mietkaution als Vermögenswert  | 170        |
| a) Der Rückzahlungsanspruch als aufschiebend<br>bedingte Forderung                                      | 171        |
| aa) Fälligkeit  | 171        |
| bb) Werthaltigkeit  | 171        |
| b) Verpflichtung des Verwalters zur Kündigungs-<br>erklärung  | 172        |
| c) Konsequenzen   | 172        |
| d) Alternativen zur Kündigung   | 173        |
| aa) Vereinfachte Verteilung gem. § 314 InsO   | 173        |
| bb) Beschluss der Gläubigerversammlung  | 173        |
| cc) Zwischenergebnis  | 174        |
| 2. Mietschulden als Masseschulden   | 174        |
| a) Meinungsstreit   | 174        |
| b) Konsequenzen   | 175        |
| 3. Konsequenzen und kritische Stellungnahme   | 175        |
| IV. Die Erklärung des Verwalters nach neuem Recht   | 177        |
| 1. Normzweck  | 177        |
| 2. Konsequenzen für Mieter und Insolvenzverwalter   | 178        |

*Inhalt*

|  |     |
|--|-----|
| a) Verlust des Sonderkündigungsrechts .....                          | 178 |
| b) Erhalt des ordentlichen Kündigungsrechts .....                    | 178 |
| c) Erklärung des Verwalters .....                                    | 179 |
| Mustererklärung .....  | 179 |
| d) Auswirkungen auf Mitmieter .....                                  | 181 |
| 3. Konsequenzen für den Vermieter .....                              | 181 |
| a) Kein ordentliches oder außerordentliches<br>Kündigungsrecht ..... | 181 |
| b) Zahlungsverzug des Mieters .....                                  | 181 |
| c) Beachtung der Kündigungssperre .....                              | 182 |
| d) Nebenkosten .....   | 182 |
| 4. Wirkung der Restschuldbefreiung .....                             | 183 |
| V. Stellungnahme .....   | 184 |
| Sachregister .....   | 185 |