



Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

39. Reutlinger Insolvenzforum am
28.04.2017

Mike Kirchner
Rechtsanwalt

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 1. Das notleidende Mietverhältnis
- 2. Der Insolvenzeröffnungsantrag
- 3. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- 4. Haftung für Masseverbindlichkeiten
- 5. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses in der Insolvenz
- 6. Sicherungsmittel in der Insolvenz

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

■ 1. Das notleidende Mietverhältnis

➤ 1.1 Kündigungsrechte des Vermieters

Eine außerordentliche Kündigung ist dann möglich, wenn

- der Mieter an **zwei aufeinanderfolgenden Terminen** mit der (vollständigen) Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (mehr als eine Monatsmiete; Arg.: § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) in Verzug ist (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) BGB) oder
- der Mieter in einem Zeitraum, der **länger als zwei Monate** dauert, mit einem Betrag in Verzug ist, der zwei Monatsmieten erreicht (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b) BGB).

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 1. Das notleidende Mietverhältnis
 - 1.2 Der Begriff der Miete

 - Miete = Grundmiete + Betriebskostenvorauszahlung + Ust.

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 1. Das notleidende Mietverhältnis

- 1.3 Gestaltungsmöglichkeiten im Mietvertrag

Bsp.:

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn

- [...]
- der Mieter mit der Zahlung einer Mietzinsrate ganz oder teilweise länger als einen Monat nach Zahlungsaufforderung trotz schriftlicher Mahnung im Rückstand ist.

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 2. Der Insolvenzeröffnungsantrag
 - 2.1 Die Kündigung während des Eröffnungsverfahrens

§ 112 InsO: Kündigungssperre

Ein Miet- oder Pachtverhältnis, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen war, kann der andere Teil nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht kündigen:

- 1.wegen eines Verzugs mit der Entrichtung der Miete oder Pacht, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist;
- 2.wegen einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners.

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

■ 2. Der Insolvenzeröffnungsantrag

➤ 2.2 Gestaltungsmöglichkeiten im Mietvertrag

Bsp.:

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn

- [...]
- der Mieter einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellt, ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgewiesen wird.

➤ **Beachte: § 119 InsO**

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

■ 3. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens

§ 108 InsO: Fortbestehen bestimmter Schuldverhältnisse

- (1) Miet- und Pachtverhältnisse des Schuldners über unbewegliche Gegenstände oder Räume sowie Dienstverhältnisse des Schuldners bestehen mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort.

§ 109 InsO: Schuldner als Mieter oder Pächter

- (1) Ein Miet- oder Pachtverhältnis über einen unbeweglichen Gegenstand oder über Räume, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen war, kann der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer oder einen vereinbarten Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung kündigen; die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende, wenn nicht eine kürzere Frist maßgeblich ist.

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 3. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens
 - 3.1 Die Forderungen des Vermieters in der Insolvenz

| Vor Stellung des Insolvenzantrags | Im Eröffnungsverfahren | Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens |
|--|--|---|
| Einfache Insolvenzforderung, § 108 Abs. 3 InsO | Einfache Insolvenzforderung, § 108 Abs. 3 InsO; Ausnahme: § 55 Abs. 2 InsO | Masseverbindlichkeit, § 55 Abs. 1 Nr. 2, 2. Alt. InsO |

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 3. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens
 - 3.2 Anfechtbarkeit von Mietzahlungen

- §§ 130, 131 InsO
- Ausnahme: Bargeschäft, § 142 InsO

Vollständiger Ausgleich Mietzahlung innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit (vgl. BGH, Urteil v. 29.01.2015, Az. IX ZR 279/13, NZI 2015, 331)

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 3. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens
 - 3.3 Der vermietende Gesellschafter
 - Die Vermietung des Gesellschafters an die Insolvenzschuldnerin ist kein Fall der „eigenkapitalersetzenden Nutzungsüberlassung“!
 - Beachte: Ausschluss des Aussonderungsrechtes für längstens 1 Jahr, § 135 Abs. 3 S. 1 InsO!

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 3. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens
 - 3.4 Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses
 - Schäden der Mietsache
 - Unterlassene Schönheitsreparaturen
 - Sonstige Schadensersatzansprüche

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 4. Haftung für Masseverbindlichkeiten
 - Der Insolvenzverwalter haftet für nicht erfüllbare Mietzinsansprüche, wenn er nicht von seinem Sonderkündigungsrecht gemäß § 109 Abs. 1 S. 1 InsO Gebrauch macht.

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

■ 4. Haftung für Masseverbindlichkeiten

- Problemfall: Zwischenmiete

Eigentümer ← Insolvenzschuldner ← Untermieter



Herausgabeanspruch, § 546 Abs. 2 BGB

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 5. Abwicklung des Beendeten Mietverhältnisses in der Insolvenz
 - Räumung = Herausgabe in einem bestimmten Zustand („besenrein“)
 - Herausgabe = Einräumung des unmittelbaren Besitzes

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 5. Abwicklung des Beendeten Mietverhältnisses in der Insolvenz
 - 5.1 Die Vollstreckung des Herausgabeanspruchs
 - Räumungsvollstreckung, § 885 ZPO
 - „Berliner Modell“
 - Beschränkter Vollstreckungsauftrag, § 885a ZPO

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 6. Sicherungsmittel in der Mieterinsolvenz
 - Barkaution
 - Verpfändung von Sparguthaben
 - Bürgschaft

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 6. Sicherungsmittel in der Mieterinsolvenz
 - 6.1 Rückgewähr der Mietsicherheit

§ 95 InsO: Eintritt der Aufrechnungslage im Verfahren

- (1) Sind zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens die aufzurechnenden Forderungen oder eine von ihnen noch aufschiebend bedingt oder nicht fällig oder die Forderungen noch nicht auf gleichartige Leistungen gerichtet, so kann die Aufrechnung erst erfolgen, wenn ihre Voraussetzungen eingetreten sind.

Das gewerbliche Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters

- 6. Sicherungsmittel in der Mieterinsolvenz
 - 6.2 Das Vermieterpfandrecht
 - Entsteht kraft Gesetzes nur an pfändbaren Sachen des Mieters
 - Erlischt bei Entfernung aus den Mieträumen
 - Räumungsverkauf unzulässig. Ausnahme: freihändige Verwertung durch Insolvenzverwalter nach Eröffnung, § 166 Abs. 1 InsO



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**

www.voelker-gruppe.com

VOELKER & Partner mbB

Am Echazufer 24, 72764 Reutlingen
Tel: 07121 9202-0, Fax: 07121 9202-19
E-Mail: info@voelker-gruppe.com

Reutlingen • Hechingen • Barcelona



VOELKER

Rechtsanwälte · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater