

# Insolvenzrecht in der Miete

Helge Schulz  
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,  
Tel. 0511 – 3609665      [www.kanzleiwedler.de](http://www.kanzleiwedler.de)

# Insolvenzrecht

## Fall A:

M ist am Ende. Vor 2 Jahren musste er sein Geschäft schließen. Seitdem müht sich M von Gelegenheitsjob zu Gelegenheitsjob. Sein Einkommen beträgt aber nicht einmal 40 % dessen, was er vorher verdiente. Die Reserven sind nun aufgezehrt. Der Ratenkredit für das Auto, Unterhalt für die Kinder. Das Geld reicht nicht und die Schulden steigen.

## Fall B:

M hat seinen Verbraucherkredit nicht bedient. Die Stadtwerke drohen eine Kündigung an. Das neue Phone, der Ratenvertrag für den Flatscreen (1,30 m Diagonale!), der Schufaeintrag verhindert neue Kredite und das Jobcenter zickt plötzlich auch rum.

# Insolvenzrecht

## **§ 1 InsO Ziele des Insolvenzverfahrens**

Das Insolvenzverfahren dient dazu, die Gläubiger eines Schuldners gemeinschaftlich zu befriedigen, indem das Vermögen des Schuldners verwertet und der Erlös verteilt oder in einem Insolvenzplan eine abweichende Regelung insbesondere zum Erhalt des Unternehmens getroffen wird.

Dem redlichen Schuldner wird Gelegenheit gegeben, sich von seinen restlichen Verbindlichkeiten zu befreien.

# Insolvenzrecht

Ziel des Insolvenzverfahrens:

- vollständige Schuldenbereinigung
- gemeinschaftliche gleichmäßige Befriedigung der Gläubiger
- hoheitliche Verwertung des Schuldnervermögens  
(Gesamtvollstreckung geht vor Einzelvollstreckung)

Fazit:

- Der Treuhänder/ Insolvenzverwalter ist nicht Anwalt des Schuldners!

# Insolvenzgründe

- Zahlungsunfähigkeit
  - der Schuldner ist zahlungsunfähig, wenn er nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen (§ 17 InsO), insbesondere: der Schuldner stellt die Zahlungen ein
- drohende Zahlungsunfähigkeit
  - der Schuldner droht zahlungsunfähig zu werden, wenn er voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen (18 InsO)
- Überschuldung
  - das Vermögen deckt die Verbindlichkeiten nicht mehr und die Fortführungsprognose fällt negativ aus ( § 19 InsO)

# Insolvenzrecht

M ist seit 20 Jahren Mieter bei V. Immer mal hat es Unregelmäßigkeiten bei den Zahlungen gegeben. Aus der Vergangenheit stottert M ohnehin noch titulierte Forderungen in Höhe von 1.000,00 € ab. Nun aber stehen gleich 10 Mieten (5.000,00 €) aus..

V leitet eine Klage auf Zahlung ein und kündigt.

Etwa drei Wochen später erhält V Post von einem Insolvenzverwalterbüro:

M hatte schon vor 5 Wochen die „Insolvenz beantragt“ – und das Verfahren wurde eröffnet.

V geht zu Anwalt um sein Geld zu sehen....

# Insolvenzrecht

## § 112 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.

# Insolvenzrecht

## § 88 Vollstreckung vor Verfahrenseröffnung

- (1) Hat ein Insolvenzgläubiger im letzten Monat vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder nach diesem Antrag durch Zwangsvollstreckung eine Sicherung an dem zur Insolvenzmasse gehörenden Vermögen des Schuldners erlangt, so wird diese Sicherung mit der Eröffnung des Verfahrens unwirksam.
  
- (2) Die in Absatz 1 genannte Frist beträgt drei Monate, wenn ein Verbraucherinsolvenzverfahren nach § 304 eröffnet wird.



# Insolvenzrecht

## § 240 Unterbrechung durch Insolvenzverfahren

Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Partei wird das Verfahren, wenn es die Insolvenzmasse betrifft, unterbrochen, bis es nach den für das Insolvenzverfahren geltenden Vorschriften aufgenommen oder das Insolvenzverfahren beendet wird. Entsprechendes gilt, wenn die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Vermögen des Schuldners auf einen vorläufigen Insolvenzverwalter übergeht.

# Insolvenzrecht

... und erhält schlechte Nachrichten.

- alle Forderungen vor Insolvenzantrag sind Tabellenforderungen
- die Vollstreckung aus den Titeln ist unzulässig
- das Gerichtsverfahren ist aufgrund der Insolvenz unterbrochen (§ 240 ZPO)
- die Kündigung nach dem Insolvenzantrag zuzug und unwirksam ist (§ 112 InsO)
- immerhin Glück im Unglück: Hätte V in den letzten Monaten vollstreckt, wäre die Vollstreckung gemäß § 88 InsO unwirksam (Rückschlagsperre)

# Insolvenzrecht

- Insolvenzmasse: zu verteilendes „Vermögen“
- Forderungen im Insolvenzverfahren:
  - Insolvenz- oder Tabellenforderungen
    - Ansprüche und Forderungen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind
  - Masseforderungen
    - Forderungen, die im vorläufigen Verfahren (Regelinsolvenz!) durch den „starken Verwalter“ begründet wurden
    - Forderungen, die im Insolvenzverfahren, nach dessen Eröffnung entstanden sind
- Absonderungsrechte
- Besonderheit Aussonderungsansprüche
- Besonderheit Neugläubiger

# Forderungsarten im Insolvenzverfahren

- Absonderungsrechte
  - begründen ein Recht auf eine bevorrechtigte Befriedigung durch eine Sicherung der Forderung (z.B. Pfandrecht, erweiterter Eigentumsvorbehalt, Grundschuld)
  - Verwertung kann durch den Insolvenzverwalter erfolgen oder
  - Verwertung kann durch den Gläubiger erfolgen
- Aussonderungsrechte
  - begründen einen Herausgabeanspruch für konkrete Gegenstände, die somit dem Insolvenzbeschluss entzogen werden (z.B. Eigentumsvorbehalt)

# Insolvenzrecht

## Anmeldung und Verteilung

Gläubiger meldet Forderungen an – Gericht prüft die Forderungen

- Feststellung
  - Bestreiten, durch Treuhänder oder Schuldner ist möglich
  - keine Zwangsvollstreckung von gerichtlichen Titeln (Einzelvollstreckungsverbot)
- Gläubiger meldet nicht an – keine Prüfung, aber Forderung ist gleichwohl von der Restschuldbefreiung erfasst.

# Insolvenzrecht

## Anmeldung und Verteilung

Wie wird die Masse verteilt – grobes Schema zur Reihenfolge:

- Kosten des Insolvenzverfahrens
- Masseverbindlichkeiten
  - Verbindlichkeiten durch „starken“ Verwalter im vorl. Inso-Verfahren
  - Verbindlichkeiten durch Verwalter während des Inso-Verfahrens
- Tabellenforderungen
  - Insolvenzquote

# Insolvenzrecht

- nach der Schlussverteilung – Aufhebung des Insolvenzverfahrens
- Anschluss: Wohlverhaltensphase (Abtretung des pfändbaren Teils des Vermögens- Treuhänder zieht weiter ein)
- Abschluss: Erteilung der Restschuldbefreiung
- Dauer
  - jederzeit, wenn alle Forderungen ausgeglichen werden
  - nach 3 Jahren, wenn die Kosten ausgeglichen und 35 % der Insolvenzgläubiger befriedigt werden.
  - nach 5 Jahren Abtretungsphase

# Restschuldbefreiung

- wirkt auf alle Forderungen, die bei Insolvenzeröffnung begründet waren – unabhängig ob angemeldet oder nicht
- nicht erfasst sind:
  - Masseverbindlichkeiten
  - Neuverbindlichkeiten (nach Eröffnung entstanden)
  - Forderungen, die auf unerlaubter Handlung beruhen, wenn der Gläubiger unter Angabe dieses Grundes angemeldet hat.
  - Geldstrafen
  - Kostendarlehen für das Verfahren



# Die Restschuldbefreiung

keine Restschuldbefreiung, z.B. wenn

- vorsätzlich falsche Angaben bei Insolvenzantrag
- innerhalb von 10 Jahren vor Antragsstellung die RSB erteilt oder versagt wurde.
- grob fahrlässig oder vorsätzlich falsche Angaben über Einkünfte

Versagung und Widerruf

- auf Antrag eines Gläubigers, wenn
- Verstoß gegen Obliegenheiten und
- Befriedigung einer Gläubigers beeinträchtigt oder
- der Schuldner im Verfahren eine Insolvenzstraftat begeht

# Die Restschuldbefreiung

während der Wohlverhaltensphase:

- Zahlungen erfolgen über den Treuhänder
- Einzelvollstreckungen sind unzulässig
- Sondervorteile einzelner Gläubiger sind unzulässig
- Schuldner muss sich um Arbeit bemühen
- Schuldner muss ererbtes Vermögen zur Hälfte an den Treuhänder übergeben
- Schuldner darf keine Sonderzahlungen an einzelne Gläubiger leisten
- jede Wohnortänderung muss angezeigt werden

# Insolvenzverfahren

V hat nun seine Forderungen anmelden lassen und auch verstanden, dass seine Kündigung unwirksam war. Mühsam fügt er sich auch dem Begriff „Restschuldbefreiung“. Hauptsache, nun kommen wenigstens Die laufenden Mieten

Am 01.10.2015 erhält er ein Schreiben des Insolvenzverwalters mit dem Inhalt:

„...können Ansprüche aus dem Mietverhältnis mit Ablauf des 31.01.2016 nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden.“

V versteht kein Wort.... und ruft erneut seinen Anwalt an. Anwalt A erläutert:

# Insolvenzverfahren

## § 109 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....

# Enthftungserklärung

- Grundsatz: Verwaltungs- und Verftugungsbefugnis ber Schuldnervermgen liegt beim Insolvenzverwalter
  - Miete vor Inso: Tabelle
  - Miete während Inso: Masse
  - Kndigungsempfnger: Insolvenzverwalter
  - Abrechnungsempfnger: Insolvenzverwalter
  - Guthaben aus Betriebskosten: Masse
  - Geltendmachung der Masseansprche
- nach der Enthftungserklärung
  - Verwaltungs- und Verftugungsbefugnis geht wieder auf Schuldner ber
  - Kndigungsempfnger: Mieter

# Insolvenzverfahren

V will M nun unbedingt loswerden. Immerhin hatte dieser doch einen erheblichen Zahlungsrückstand. Kann man den da gar nichts machen?

Beim Frühstück am Samstag liest V im Immobilienteil seiner Tageszeitung folgende Kurzmittelung:

„Der Vermieter kann das Mietverhältnis eines insolventen Mieters auch wegen Mietrückständen, die vor der Insolvenz entstanden sind, fristlos kündigen, sofern der Insolvenzverwalter/Treuhänder die Freigabe des Mietverhältnisses erklärt hat (BGH, Urteil v. 17.6.2015, VIII ZR 19/14).“

V grübelt.... und ruft am Montag V an.

# des Mieters Insolvenz

## Kündigungen (mieterseits)

- mit ordentlicher Frist, unabhängig von Vertragslaufzeit
- frist 3 Monate, falls nicht kürzere Frist möglich
- bei Wohnraum: Erklärung, dass Ansprüche die nach Ablauf der Kündigungsfrist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können
- danach Herausgabeanspruch des Vermieters
- dann ggf. auch Aufrechnung möglich, wenn Schadenersatzanspruch

# des Mieters Insolvenz

## Kündigungen (vermieterseits)

- können nicht auf Rückstände vor Antragsstellung gestützt werden.
- können nicht auf Verschlechterung der Vermögenslage gestützt werden.
- also nur Neuforderungen, es sei denn, dass Mietverhältnis war bei Antragstellung schon gekündigt



## zur Kündigung

- vor Inso gekündigt: Kündigung wirksam
- nach Inso:
  - vor Enthftung:
    - Verfügungsgewalt beim Insolvenzverwalter
    - Zahlungsrückstand vor Inso-Eröffnung unerheblich
    - drohende Zahlungsausfälle sind kein Kündigungsrecht
    - Ansprüche für laufende Mieten sind Masseverbindlichkeiten
    - Kündigungsrecht erst, nachdem im Insoverfahren entstanden
  - nach Enthftung
    - Verfügungsgewalt beim Schuldner
    - Zahlungsrückstand vor Inso-Eröffnung erheblich
    - keine Ansprüche gegen die Insolvenzmasse

# Räumung

- Herausgabeanspruch richtet sich gegen Schuldner
- erst Recht nach Enthftung
- Aussonderungsrecht
- Räumungsanspruch: Masse
- nach Enthftung: Schuldner

# Insolvenzverfahren

V fühlt sich etwas besser. Nun wären da noch zwei Fragen:

1. Die BK-Abrechnung 2014 (Zeitraum vor Inso) gibt ein Guthaben von 540,00 € für M.
2. Die BK-Abrechnung 2015 (Zeitraum inklusive Inso) ergibt ein Guthaben von 220,00 € für M.

Kann V mit den Rückständen aus der Vergangenheit aufrechnen? Und was bedeutet nun hier die Enthftungserklärung?  
Und wer bekommt eigentlich die aktuelle BK-Abrechnung?

Wieder greift V zum Telefon....

# des Mieters Insolvenz

## Aufrechnungen

- sind im Insolvenzverfahren i.d.R. unzulässig,
- es sei denn die Aufrechnungslage bestand schon vor der Insolvenzeröffnung oder
- Aufrechnungslage bestand schon, aber Forderung war bedingt oder noch nicht fällig

# Betriebskosten

- Abrechnung
  - Bis zur Eröffnung: Empfänger Schuldner
  - Nach Eröffnung: InsoVerwalter/ Treuhänder, str. (Frist für Nachforderung!)
  - Nach Enthafterklärung: Schuldner

im Insolvenzverfahren sind Aufrechnungen i.d.R. unzulässig (§ 96 Inso)

- Guthaben
  - Verbrauchszeit vor Eröffnung: Schuldner
  - Verbrauchszeit ab Eröffnung: Insoverwalter/ treuhänder

# Betriebskosten

- Aufrechnung
  - Betriebskostenguthaben vor Inso können gegen Mieten vor Inso aufgerechnet werden (BGH, IX ZR 237/03)
  - Betriebskostenguthaben nach Inso können nicht aufgerechnet werden (str.)
- Nachforderungen
  - Verbrauchszeit vor Eröffnung: Tabellenforderung
  - Verbrauchszeit nach Eröffnung: Masse
- Enthftungserklärung
  - Verbrauchszeit vor Eröffnung: Tabellenforderung
  - Verbrauchszeit ab Eröffnung: Schuldner

# Insolvenzverfahren

Regelinsolvenzverfahren:

V ist M losgeworden. Durch die Aufrechnungen hält sich auch der Mietrückstand in Grenzen. V zieht Bilanz:

5.0000,00 € Rückstand waren es, davon hat V 3.000,00 € in Raten vor dem Insolvenzverfahren gezahlt. Der Rest ist angemeldet.

Die Guthaben aus BK helfen nochmal, also blieben etwa 1.500,00 € übrig. V macht seinen Frieden mit der Situation, als er Post vom Insolvenzverwalter erhält: „Haben Sie durch die Ratenzahlungen eine Sicherheit erhalten, auf welche Sie keinen Anspruch hatten. Ich fordere Sie zur Erstattung von 3.000,00 € auf mein Sonderkonto auf“

V greift zum Hörer....

# Insolvenzverfahren

## § 131 Inkongruente Deckung

- (1) Anfechtbar ist eine Rechtshandlung, die einem Insolvenzgläubiger eine Sicherung oder Befriedigung gewährt oder ermöglicht hat, die er nicht oder nicht in der Art oder nicht zu der Zeit zu beanspruchen hatte,
1. wenn ein Insolvenzgläubiger erst nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens etwas zur Insolvenzmasse schuldig geworden ist,
  2. wenn ein Insolvenzgläubiger seine Forderung erst nach der Eröffnung des Verfahrens von einem anderen Gläubiger erworben hat,
  3. wenn ein Insolvenzgläubiger die Möglichkeit der Aufrechnung durch eine anfechtbare Rechtshandlung erlangt hat,
  4. wenn ein Gläubiger, dessen Forderung aus dem freien Vermögen des Schuldners zu erfüllen ist, etwas zur Insolvenzmasse schuldet.
- ...



# Anfechtungen

## Anfechtbare Rechtshandlungen § 131 InsO

- Schuldner leistet Sicherheit oder Befriedigung, die der Gläubiger nicht in „dieser Art“ und nicht in „dieser Zeit“ zu beanspruchen hatte
  - alle Handlungen des letzten Monats vor Antragstellung
  - Schuldner war zahlungsunfähig
    - alle Handlungen der letzten 2-3 Monaten vor Antragstellung
  - Gläubiger wusste, dass andere Gläubiger benachteiligt werden
    - alle Handlungen der letzten 2-3 Monaten vor Antragstellung

# Insolvenzverfahren

## § 130 kongruente Deckung

- (1) Anfechtbar ist eine Rechtshandlung, die einem Insolvenzgläubiger eine Sicherung oder Befriedigung gewährt oder ermöglicht hat,
  1. wenn sie in den letzten drei Monaten vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorgenommen worden ist, wenn zur Zeit der Handlung der Schuldner zahlungsunfähig war und wenn der Gläubiger zu dieser Zeit die Zahlungsunfähigkeit kannte oder
  2. wenn sie nach dem Eröffnungsantrag vorgenommen worden ist und wenn der Gläubiger zur Zeit der Handlung die Zahlungsunfähigkeit oder den Eröffnungsantrag kannte.
- ...

# Anfechtungen

## Anfechtbare Rechtshandlungen § 130 InsO

- Schuldner leistet Sicherheit oder Befriedigung
  - Schuldner ist Zahlungsunfähig
  - Gläubiger kennt Zahlungsunfähigkeit
  - alle Handlungen der letzten 3 Monate vor Antragstellung
- 
- Schuldner leistet Sicherheit oder Befriedigung
  - Gläubiger kennt Zahlungsunfähigkeit oder
  - Gläubiger kennt den Eröffnungsantrag
  - alle Handlungen nach dem Eröffnungsantrag

Kenntnis wird unterstellt, wenn dem Gläubiger Umstände bekannt sind, die auf Zahlungsunfähigkeit schließen lassen

# Insolvenzverfahren

## § 133 Vorsätzliche Benachteiligung

- (1) Anfechtbar ist eine Rechtshandlung, die der Schuldner in den letzten zehn Jahren vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder nach diesem Antrag mit dem Vorsatz, seine Gläubiger zu benachteiligen, vorgenommen hat, wenn der andere Teil zur Zeit der Handlung den Vorsatz des Schuldners kannte. Diese Kenntnis wird vermutet, wenn der andere Teil wusste, dass die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners drohte und dass die Handlung die Gläubiger benachteiligte.

...

# Anfechtungen

## Vorsatzanfechtung § 133 InsO

- Rechtshandlung des Schuldner
- Vorsatz, andere Gläubiger zu benachteiligen
- Kenntnis dieses Vorsatzes durch den einen Gläubiger
- alle Handlungen der letzten 10 Jahre vor Antragstellung

diese Kenntnis wird vermutet, wenn der andere Teil wusste, dass die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners drohte und dass die Handlung die Gläubiger benachteiligte