

Gewerbemiete Und Teileigentum

Claudia R. Cymutta

Miete und Insolvenz

9-10/09

9. Jahrgang

Beilage 50a zu Heft 50

September / Oktober 2009

Erscheinungsort Bonn



Prewest

Miete und Insolvenz

von

Dr. Claudia R. Cymutta

Rechtsanwältin in Mannheim

1. Auflage 2009

Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH · Bonn

Inhaltsverzeichnis

I. Überblick über das Insolvenzverfahren	7
1. Arten von Insolvenzverfahren	7
2. Beteiligte am Insolvenzverfahren und ihre Rollen	9
3. Eckpunkte des Insolvenzverfahrens	13
a) Das Eröffnungsverfahren	13
b) Das eröffnete Insolvenzverfahren	16
aa) Rechtswirkungen der Insolvenzeröffnung	16
bb) Masseverbindlichkeiten und Masseunzulänglichkeit	17
cc) Verfahrensablauf nach Insolvenzeröffnung	18
dd) Forderungsanmeldung und Feststellungsklage	19
ee) Wohlverhaltensphase und Restschuldbefreiung	22
II. Insolvenz des Mieters	23
1. Der Mietvertrag im Eröffnungsverfahren	23
a) Sicherungsmaßnahmen, insbesondere § 21 Abs. 2 Nr. 5 InsO	23
b) Fortbestehen des Mietvertrags	24
c) Mietzinsansprüche im vorläufigen Insolvenzverfahren	25
aa) Mietzahlung durch den vorläufigen starken Insolvenzverwalter	25
bb) Mietzahlung durch den vorläufigen schwachen Insolvenzverwalter	26
cc) Lastschriftwiderruf des vorläufigen Insolvenzverwalters	27
d) Kündigungsmöglichkeiten im Eröffnungsverfahren	30
aa) Gesetzliche Kündigungsrechte/Kündigungssperre	30
bb) Vertragliche Kündigungsmöglichkeiten	34
2. Der Mietvertrag über Räume und unbewegliche Sachen im eröffneten Insolvenzverfahren	34
3. Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter und Insolvenzverwalter	36
a) Kündigungsmöglichkeit des Vermieters	36
b) Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters	37
aa) Schadensersatzanspruch des Vermieters	38
bb) Das Sonderkündigungsrecht bei Masseunzulänglichkeit	38
c) Das Rücktrittsrecht des § 109 Abs. 2 S. 1 InsO	39
d) Freigabe der selbstständigen Tätigkeit des Schuldners	40
4. Gegenseitige Ansprüche nach der Kündigung	42
a) Herausgabeanspruch des Vermieters	42
b) Räumungsanspruch des Vermieters	42
c) Schönheitsreparaturen	44
d) Nutzungsentschädigung	45
aa) Mietvertragsende nach Insolvenzeröffnung	45
bb) Mietvertragsende vor Insolvenzeröffnung	46
e) Mietkaution, Betriebskostenguthaben	48

5. Vermieterpfandrecht	49
a) Gegenstand des Vermieterpfandrechts	49
b) Umfang des Vermieterpfandrechts	51
c) Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	52
d) Kollision mit Sicherungsübereignungen	53
6. Haftung des Insolvenzverwalters	54
a) Der Vermieter als Massegläubiger	54
b) Der Vermieter als Aussonderungsgläubiger	55
c) Der Vermieter als Absonderungsgläubiger	56
7. Besonderheiten des Wohnraummietverhältnisses	57
a) Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	58
b) Kündigung des Vermieters, Kündigungssperre, Lastschriftwiderruf	59
c) Herausgabe und Räumung der Schuldnerwohnung	61
d) Mietkaution	62
e) Besonderheiten bei Wohnungsgenossenschaften	63
8. Besonderheiten bei Pacht- und Landpachtverträgen	65
a) Insolvenz des Pächters/Landpächters	65
b) Insolvenz des (Land-)Verpächters	68
9. Mietverhältnisse über bewegliche Gegenstände	68
a) Das Wahlrecht des Insolvenzverwalters	68
b) Rechtsfolgen bei Erfüllungswahl	70
c) Rechtsfolgen bei Erfüllungsablehnung	71
III. Insolvenz des Vermieters	73
1. Fortbestand des Mietvertrags	73
2. Leistungspflichten des Mieters	74
3. Leistungspflichten des Insolvenzverwalters	75
4. Abwicklung des Mietverhältnisses	76
a) Kündigungsrechte	76
b) Mietkaution	76
5. Aufrechnungsmöglichkeiten des Mieters	78
6. Vorausverfügungen über die Miete	79
7. Verkauf des Mietobjekts durch den Insolvenzverwalter	80
IV. Insolvenz des gewerblichen Zwischenmieters	83
V. Anhang: Zur Insolvenz des Wohnungseigentümers	85
1. Stellung des Insolvenzverwalters in der Wohnungseigentümergeinschaft	85
2. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Insolvenzverwalter	86
Stichwortverzeichnis	89
Literaturverzeichnis	95