

33. Mietrechtstage des ESWiD Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

Mietzahlung in der Insolvenz des Mieters

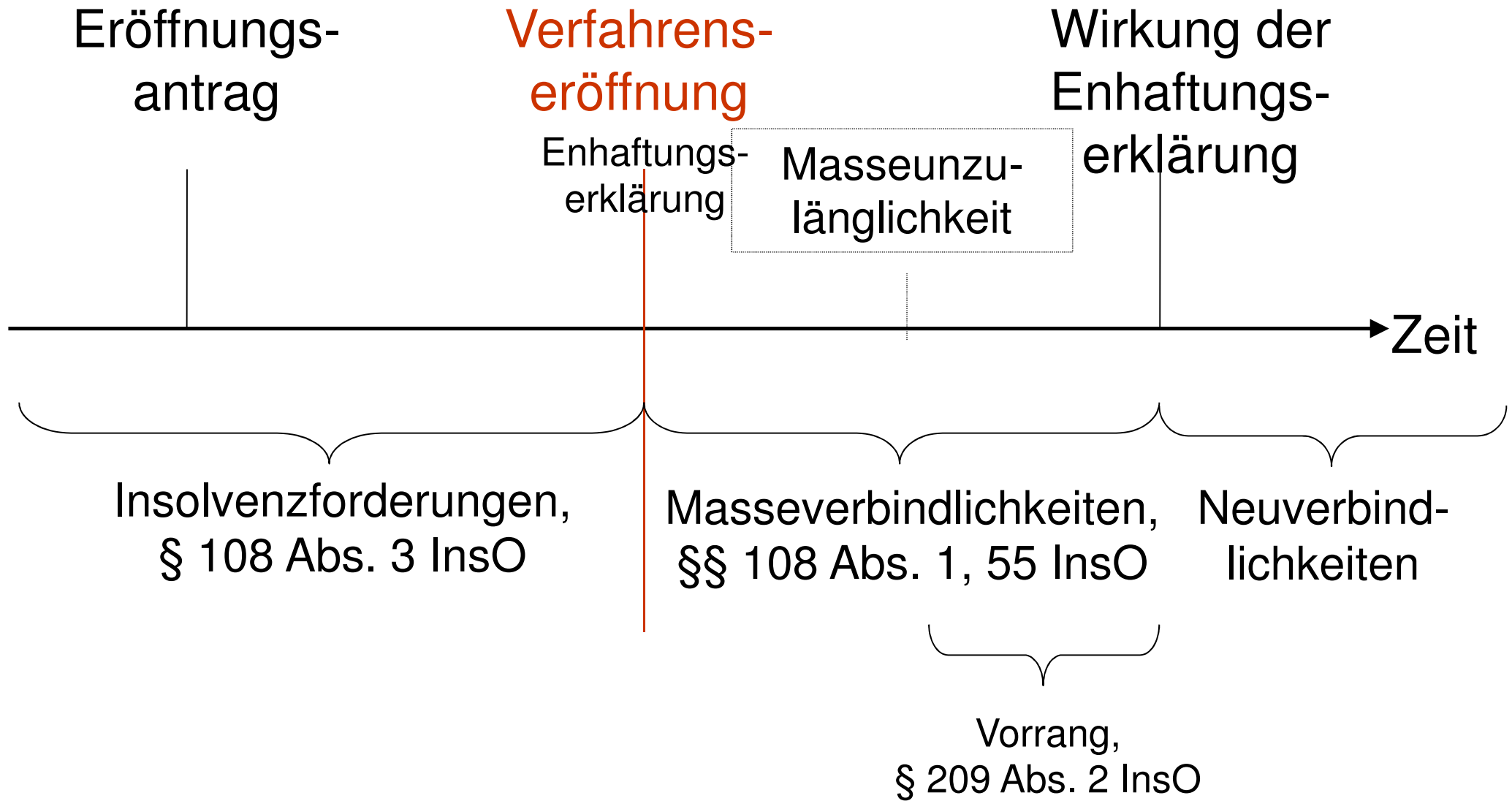
Prof. Dr. Florian Jacoby
Berchtesgaden, 8. Mai 2014

- I. Überblick: Auswirkungen des Insolvenzverfahrens
- II. Qualifizierung offener Miete in der Insolvenz
- III. Insolvenzfestigkeit von Mietzahlungen
- IV. Sicherheiten für die Miete
- V. Beendigung des Mietverhältnisses
- VI. Fazit: Hinweise zum Vorgehen bei Mieterinsolvenz

1. Auswirkungen für den Insolvenzschuldner
 - a) Menschen: Anstreben der Restschuldbefreiung unter Einsatz pfändbaren Vermögens (sechs Jahre)
 - b) „Gesellschaften“: Liquidation und Löschung (Ausnahme: Sanierung)
2. Stellung des Insolvenzverwalters (Treuhänders)

„Zentralfigur“ im klassischen Insolvenzverfahren, § 80 InsO
3. Stellung der Gläubiger
 - a) Insolvenzgläubiger: quotale Befriedigung, Untergang bei Restschuldbefr.
 - b) Massegläubiger: Vorrangige Befriedigung (Gefahr: Massearmut)
 - c) Neugläubiger des Insolvenzschuldners (Problem: Haftungsmasse)
 - d) Absonderungsberechtigte: Inhaber eines insolvenzfesten Sicherungsrechts
 - e) Aussonderungsberechtigte verlangen „ihre Sachen“ aus der Masse

II. Qualifizierung offener Miete



- **BGH v. 13.4.2011 - VIII ZR 295/10:** In der Insolvenz des Mieters ist die einen *Abrechnungszeitraum vor Insolvenzeröffnung betreffende Betriebskostennachforderung des Vermieters auch dann Insolvenzforderung*, wenn der Vermieter erst nach der Insolvenzeröffnung abgerechnet hat.
- Fall **BGH v. 23.2.2012 - IX ZR 29/11:** Der Insolvenzverwalter erklärt, dass nach § 109 I 2 InsO Ansprüche auf den Mietzins, die nach Verfahrenseröffnung möglicherweise gegen den Mieter entstehen, nicht im Insolvenzverfahren gegen die Masse geltend gemacht werden können.
 - Dies ist inhaltlich falsch. Die Miete für den Wohnraum des Schuldners ist nach Verfahrenseröffnung aus der Masse zu bezahlen. Die Pflicht, die Wohnraummiete des Schuldners aus der Insolvenzmasse zu zahlen, endet nach Abgabe der Erklärung nach § 109 I 2 InsO mit Ablauf der Kündigungsfrist nach § 109 I 1 InsO.
 - Die Erklärung des Treuhänders kann als Enthaltungserklärung nach § 109 I 2 InsO ausgelegt werden. Für den Empfänger der Erklärung war aber erkennbar, dass eine Enthaltungserklärung jedenfalls zum nächstmöglichen Zeitpunkt ausgesprochen werden sollte.

1. Altforderungen vor Verfahrenseröffnung:
Insolvenzforderungen (§ 108 Abs. 3 InsO)
2. Neuforderungen I nach Verfahrenseröffnung:
Masseverbindlichkeiten (§ 108 Abs. 1 InsO)
3. Neuforderungen II (nach Enthaltungserklärung):
Neuforderungen des Insolvenzschuldners

1. Insolvenzanfechtung

- Insolvenzanfechtung will „Gleichbehandlung der Gläubiger“ (quotale Befriedigung) auf die Zeit vor Verfahrenseröffnung vorverlagern.
- Anfechtungsrisiko bei Zahlung von Miete?
 - Bei periodischer, vertragsgerechter Zahlung liegt sog. Bargeschäft vor, das Anfechtung ausschließt (§ 142 InsO)
 - Werden aufgelaufene Rückstände vor Insolvenzeröffnung noch getilgt, droht Anfechtung, wenn Vermieter „drohende Zahlungsunfähigkeit“ des Mieters kennt

2. „Rückruf“ von Lastschriften

- Insolvenzrisiko des Lastschrifteinzugs dadurch, dass Insolvenzverwalter umfangreich Lastschriftbuchungen widersprochen haben,
- Risiko wurde durch Einführung von SEPA minimiert: Nur Schuldner darf Anspruch aus § 675x BGB geltend machen.

1. Kautions

a) Zugriff auf Sicherheit

bei unstreitiger Miete (BGH v. 7.5.2014 – VIII ZR 234/13)

b) Anspruch auf Wiederauffüllung

als Masseverbindlichkeit nur für Masseverbindlichkeit

2. Vermieterpfandrecht

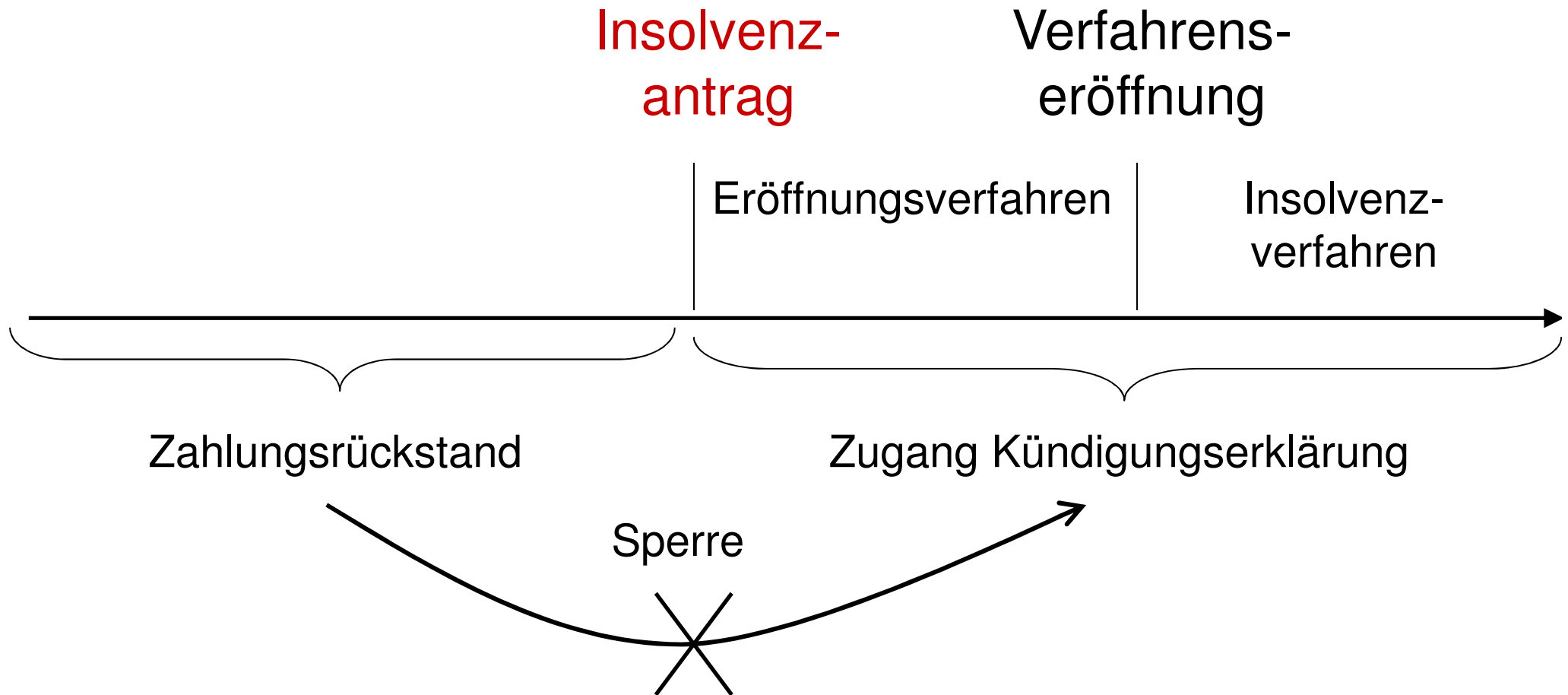
a) Sperre der Unpfändbarkeit (§ 562 BGB, § 811 ZPO)

b) Absonderungsrecht (§§ 50, 166 Abs. 1 InsO)

3. Aufrechnung mit Betriebskostenguthaben

Ergibt eine nach Verfahrenseröffnung erstellte Abrechnung durch Vermieter ein Guthaben des Mieters wegen Zahlungen vor Eröffnung, kann Vermieter gegen den Auszahlungsanspruch mit Insolvenzforderungen aufrechnen (§ 95 InsO).

1. Sperre der Zahlungsverzugskündigung (§ 112 InsO)
2. Insolvenzzrechtliche Qualifikation des Räumungsanspruchs



Zulässig bleiben

- Kündigung vor Insolvenzantrag,
- Kündigung nach Insolvenzantrag wg. neuer Rückstände
 - Rückstände des Insolvenzverwalters
(Masseverbindlichkeiten, § 108 I, § 55 I Nr. 2 InsO)
 - Rückstände des Schuldners mit Neuverbindlichkeiten bei Wohnung

- **BGH ZIP 2008, 1736:**

Der Vermieter kann, gleich ob ein mit dem Schuldner begründetes Wohnraummietverhältnis vor oder nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens beendet wurde, den Insolvenzverwalter nur auf Herausgabe der Wohnung in Anspruch nehmen, wenn dieser sie in Besitz genommen hat oder daran für die Masse ein Recht beansprucht.

- **BGH ZIP 2010, 2410:**

- Der auf Räumung und Herausgabe zielende Anspruch auf Rückgabe der Mietsache nach § 546 I BGB vermag nur insoweit ein Aussonderungsrecht zu begründen, als er sich seinem Inhalt nach mit dem Herausgabeanspruch des § 985 BGB deckt.
- Die Aussonderung beschränkt sich ihrem Umfang nach stets auf die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes am Grundstück. Ein (etwaiger) weitergehender Räumungsanspruch begründet demgegenüber allenfalls eine Insolvenzforderung.

1. Sperre der Zahlungsverzugskündigung (§ 112 InsO)
 - a) Kündigung wegen Zahlungsverzugs vor Insolvenzantrag
 - b) Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Insolvenzantrag
2. Räumungsanspruch
 - a) Umfang des Aussonderungsanspruch
 - b) Insolvenzforderung (§ 108 Abs. 3 InsO)
 - c) Ausnahmsweise Masseverbindlichkeit (§ 108 Abs. 1 InsO, § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO)

1. Zahlungsrückstände

- bedeuten Ausfall in der Insolvenz
- bergen bei Tilgung kurz vor Insolvenz hohes Anfechtungsrisiko
- berechtigen (nur) bis zum Insolvenzantrag zur Kündigung

sollten zur zügigen Zahlungsverzugskündigung durch Vermieter führen.

2. Mit Insolvenzeröffnung erlangt Mietanspruch zwar Rang einer Masseverbindlichkeit, Uneinbringlichkeit droht aber bei Massearmut.
3. Nach Enthftungserklärung wird Mietverhältnis mit Mieter mit Wirkung für Neuvermögen fortgesetzt, klageweise Durchsetzung der Neumieten verspricht mangels Haftungsvermögen kein Erfolg, bei Zahlungsrückständen bleibt nur Kündigung.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/