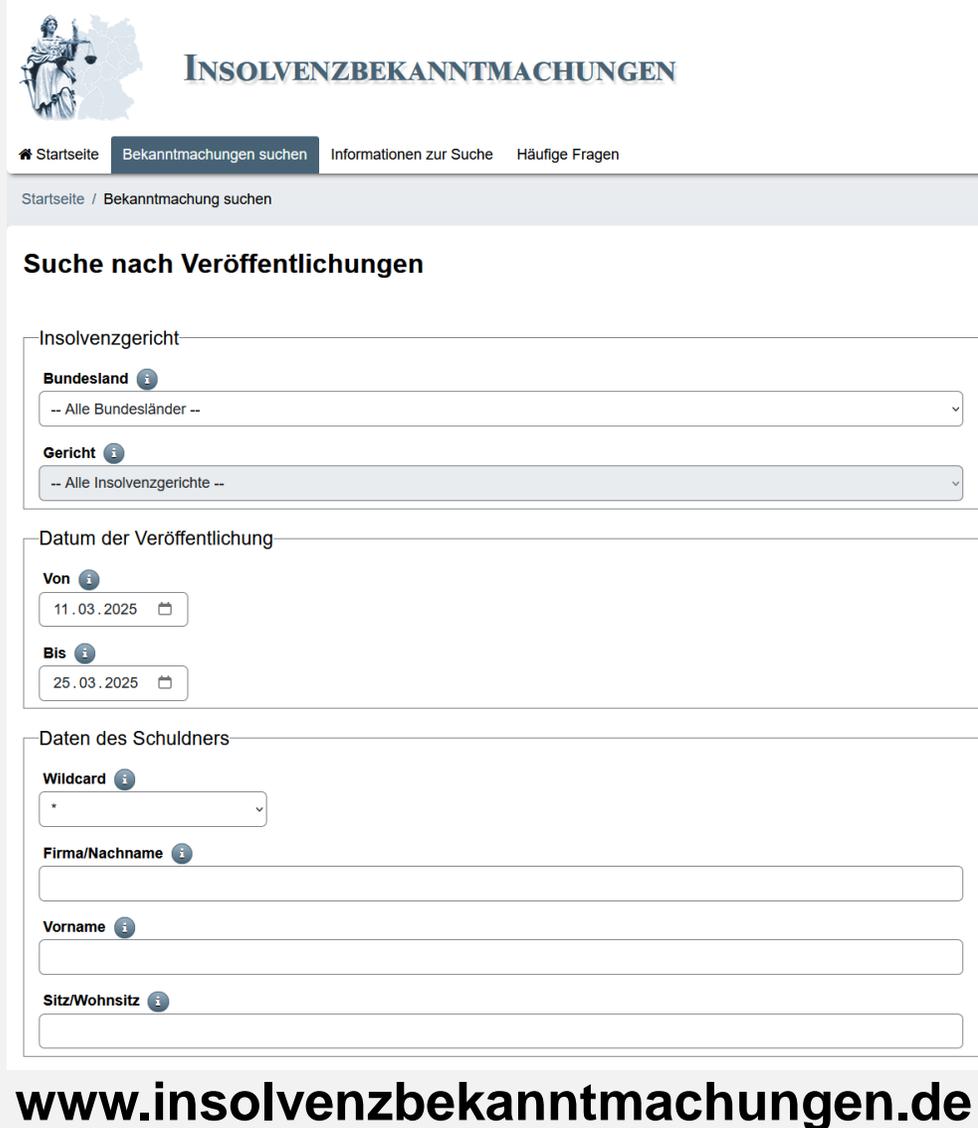


Arbeitskreis Insolvenz-OWL

Mieterinsolvenz

23. Juni 2025

Prof. Dr. Florian Jacoby
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht



INSOLVENZBEKANNTMACHUNGEN

Startseite Bekanntmachungen suchen Informationen zur Suche Häufige Fragen

Startseite / Bekanntmachung suchen

Suche nach Veröffentlichungen

Insolvenzgericht

Bundesland ⓘ
-- Alle Bundesländer --

Gericht ⓘ
-- Alle Insolvenzgerichte --

Datum der Veröffentlichung

Von ⓘ
11.03.2025 📅

Bis ⓘ
25.03.2025 📅

Daten des Schuldners

Wildcard ⓘ
*

Firma/Nachname ⓘ

Vorname ⓘ

Sitz/Wohnsitz ⓘ

www.insolvenzbekanntmachungen.de

Überblick

- I. Überblick Insolvenzverfahren
- II. Überblick Stellung der Gläubiger
- III. Kündigung und Räumung
- IV. Insolvenzanfechtung von Mietzahlungen
- V. Entwicklung des Mietverhältnisses

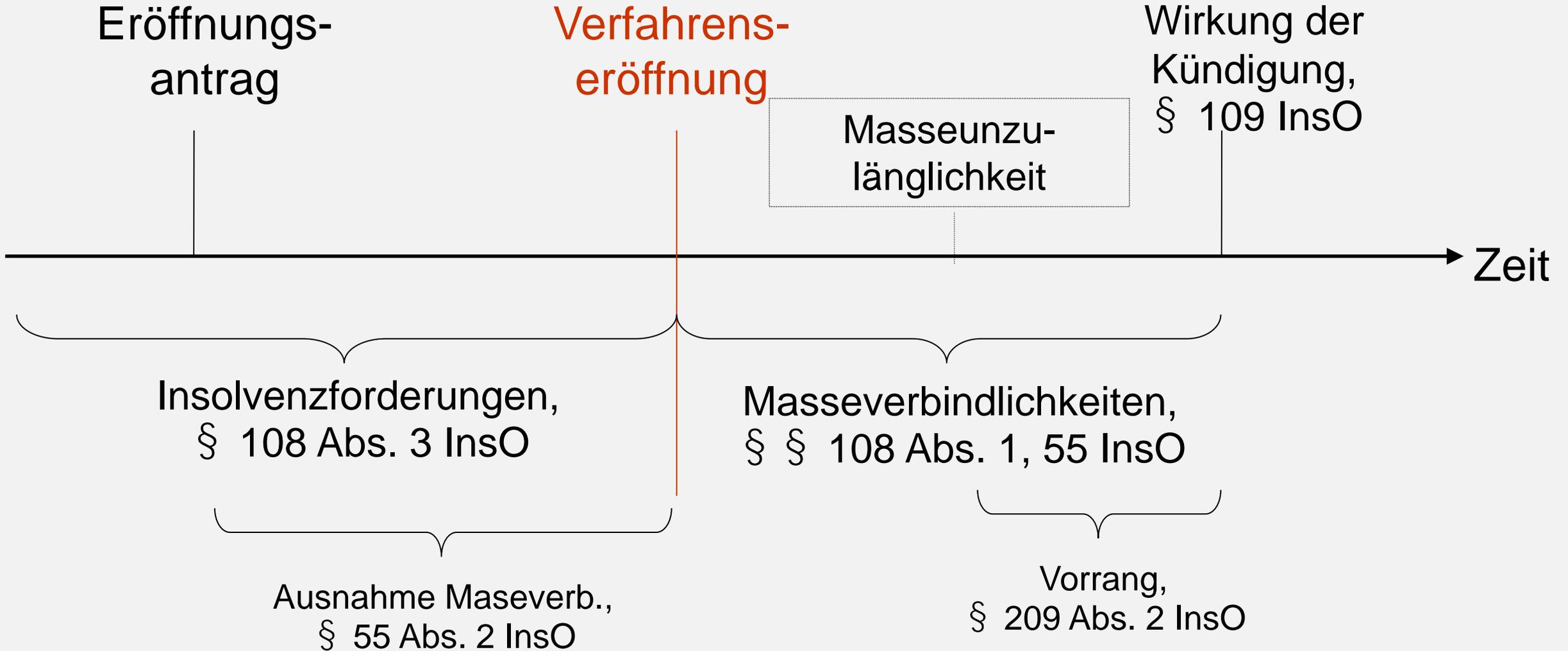
I. Überblick Insolvenzverfahren

- Auswirkungen für den **Insolvenzschuldner**
 - Natürliche Personen: Restschuldbefreiung unter Einsatz pfändbaren Vermögens (drei Jahre),
 - Verbände: Liquidation und Löschung (Ausnahme: Sanierung).
- **Verfahrensalternativen**
 - Klassisch
 - Verlust der Verfügungsmacht über pfändbares Vermögen, § 80 InsO,
 - Verfügungsmacht des Insolvenzverwalters.
 - Eigenverwaltung
 - Schuldner behält Verfügungsmacht, Abweichungen vom Gesellschaftsrecht, § 276a InsO,
 - Sachwalter beaufsichtigt und hat Anfechtungsbefugnis, § 280 InsO.
 - Eröffnungsverfahren (Antrag bis Eröffnung) hängt an Sicherungsanordnungen, §§ 21 f. InsO.
- **Verfahrensverläufe**
 - Regelverfahren unter Verwertung des Vermögens (ggf. sog. übertragende Sanierung),
 - Insolvenzplan meist zur Sanierung des Schuldners mit Einwirkung auf Insolvenzforderung und Absonderungsrecht vorbehaltlich aller Rechte gegen Dritte, § 254 Abs. 2 InsO,
 - Einstellung des Verfahrens bei Massearmut.

II. Überblick Stellung der Gläubiger

- Insolvenzgläubiger (Altgläubiger, § 38 InsO) erleiden Ausfall (Quote, Restschuldbefreiung).
 - Anzumelden zur Insolvenztabelle ist ggf. abgezinste, umgerechnete Geldforderung, §§ 41, 45 InsO,
 - Berücksichtigung bedingter Forderungen, §§ 42, 191 InsO.
- Neugläubiger des Insolvenzverwalters (Massegläubiger, §§ 53 – 55 InsO)
 - werden aus Insolvenzmasse vorrangig befriedigt, § 53 InsO,
 - Gefahr: Massearmut, §§ 207 ff. InsO.
- Neugläubiger des Insolvenzschuldners
 - Vertragsschluss des Schuldners nach Verfahrenseröffnung (neues Mietverhältnis),
 - Problem: Haftungsmasse mangels pfändbaren Vermögens.
- Absonderungsberechtigte, §§ 49 ff. InsO
 - Inhaber eines Sicherungsrechts (Mietkaution, Vermieterpfandrecht) werden insoweit abgesondert befriedigt.
 - Parallele Anmeldung als Insolvenzgläubiger nur für den Ausfall, §§ 52, 190 InsO
- Aussonderungsberechtigte
 - können „ihre Sachen“ ungeachtet der Insolvenz herausverlangen (Rückgabe der Mietsache nach Kündigung).

Qualifizierung offener Miete



Qualifizierung weiterer Forderungen

- Insolvenzforderungen
 - Anspruch auf bei Vertragsbeginn nicht geleistete Kautionsleistung,
 - Anspruch wegen Beschädigung der Mietsache vor Verfahrenseröffnung,
 - Anspruch auf Nachzahlung aus Abrechnung wegen Abrechnungsperiode vor Verfahrenseröffnung (BGH v. 13.4.2011 - VIII ZR 295/10).
- Masseverbindlichkeit
 - Nachzahlungen aus Abrechnung wegen Nutzungszeitraum nach Verfahrenseröffnung.
 - Wiederauffüllung der vereinbarten Kautionsleistung zur Deckung von Masseverbindlichkeiten nach Verwertung der Kautionsleistung nach Verfahrenseröffnung (str.).

Sicherheiten für den Vermieter

1. Kautio

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 (str.)

2. Vermieterpfandrecht

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

b) Absonderungsrecht (§§ 50, 166 Abs. 1 InsO), zum fehlenden Recht des Verwalters zur Tilgungsbestimmung BGH v. 9.10.2014 – IX ZR 69/14.

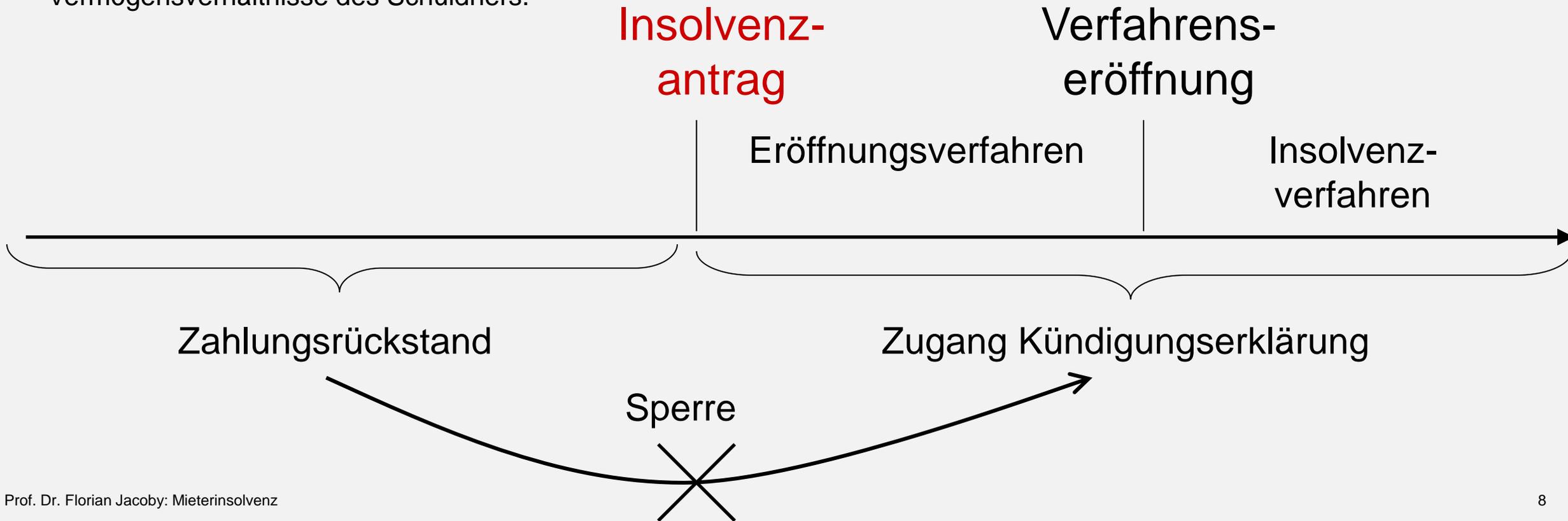
3. Aufrechnung mit Betriebskostenguthaben

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).

III. Kündigung und Räumung

§ 112 InsO: 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.



Zulässige Kündigungen des Vermieters

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
- Kündigung aus sonstigem Grund

BGH v. 9.4.2014 – VIII ZR 107/13: Die Vorlage einer „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

Räumungspflicht I

BGH v. 11.4.2019 – IX ZR 79/18 (vgl. dazu bereits gleichsinnig BGH v. 26.10.2010 – XI ZR 562/07):

- Der Rückgabeanspruch des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses umfasst bei Mietgrundstücken neben der Besitzverschaffung die Entfernung der vom Mieter eingebrachten oder vom Vormieter übernommenen Gegenstände und Einrichtungen, über deren Verbleib keine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist. Die Beseitigung von Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache gehört nicht dazu.
- Endet ein Grundstücksmietvertrag nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters, hat wegen der Räumungspflicht des Mieters die Abgrenzung zwischen Masseverbindlichkeit und Insolvenzforderung grundsätzlich danach zu erfolgen, wann das Räumungsgut auf das Mietgrundstück verbracht worden ist. Soweit die zu räumenden Gegenstände und Einrichtungen bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf dem Mietgrundstück vorhanden waren, begründet der Räumungsanspruch eine Insolvenzforderung, die im Forderungsfeststellungsverfahren mit ihrem Schätzwert für die Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens geltend zu machen ist.

Räumungspflicht II

BGH v. 17.9.2020 – IX ZR 62/19:

1. Stellt die Räumungspflicht des Mieters nur eine Insolvenzforderung dar, begründet eine teilweise Räumung durch den Insolvenzverwalter keine Masseverbindlichkeit.
2. Entfernt der Insolvenzverwalter eine Einrichtung, die der Schuldner mit der Mietsache verbunden hat und die im Eigentum des Schuldners steht, stellt die Pflicht zur Instandsetzung der Sache in den vorigen Stand keine Masseverbindlichkeit dar, wenn der Insolvenzverwalter dabei den Rahmen einer teilweisen Erfüllung der Räumungspflicht nicht überschreitet.

Prozessuales

- Unterbrechung, § 240, § 249 ZPO
(Beendigung Mandat, § 115, § 116 InsO)
- Für die Fortsetzung ist zu trennen:
 - Aktivprozess (Schuldner ist grds. Kläger)
 - Insolvenzverwalter kann den Prozess aufnehmen, § 85 InsO, oder
 - den Streitgegenstand freigeben; dann Fortsetzung mit den ursprünglichen Parteien, § 85 II InsO.
 - Passivprozess (Schuldner ist grds. Beklagter)
 - Kläger ist Insolvenzgläubiger:
 - Anmeldung zur Tabelle, § 87 InsO,
 - Fortsetzung nur nach § 180 II InsO.
 - Kläger ist nicht Insolvenzgläubiger: Fortsetzung mit dem Insolvenzverwalter nach § 86 InsO.

Auswirkungen von § 240 ZPO

- BGH v. 4.4.2012 – XII ZR 52/11: Für die Einordnung eines Rechtsstreits als Passiv- oder Aktivprozess kommt es nicht auf die konkrete Parteirolle an, maßgeblich ist vielmehr der materielle Inhalt des Begehrens, d.h. das Rechtsschutzziel.
- BGH v. 3.6.2014 – IX ZR 261/12: Der Gläubiger kann den wegen einer Insolvenzforderung geführten und durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners unterbrochenen Rechtsstreit erst aufnehmen, wenn die Forderung im Insolvenzverfahren angemeldet und geprüft worden und bestritten geblieben ist.
- BGH v. 10.12.2014 – XII ZR 136/12: Im Rahmen einer Räumungsklage ist zwischen Räumungs- und Herausgabeanspruch zu differenzieren. Nach § 985 BGB hat der Besitzer dem Eigentümer den unmittelbaren Besitz an der Sache zu verschaffen, insbesondere den Zugang zu ermöglichen und die Wegnahme zu dulden. Davon ist die mietvertragliche Räumungspflicht zu unterscheiden. Sie hat grundsätzlich zum Inhalt, dass der Mieter bei Vertragsende die Mietsache auch im vertragsgemäß geschuldeten Zustand zurückzugeben, ihn also notfalls herzustellen hat. Diese weitergehende Pflicht des Mieters beruht allein auf dem von ihm abgeschlossenen Vertrag (Senatsbeschluss v. 7.7. 2010 - XII ZR 158/09). Die Räumungspflicht betrifft daher - anders als der bloße Herausgabeanspruch (vgl. BGH v. 19.6.2008 - IX ZR 84/07) - immer auch die Insolvenzmasse.

IV. Insolvenzanfechtung von Mietzahlungen

- Insolvenzanfechtung will „Gleichbehandlung der Gläubiger“ (quotale Befriedigung) auf die Zeit vor Verfahrenseröffnung verlagern.
- Anfechtungsrisiko bei Zahlung von Miete?
 - Bei periodischer, vertragsgerechter Zahlung liegt sog. Bargeschäft vor, das Anfechtung grds. ausschließt (§ 142 InsO).
 - Werden aufgelaufene Rückstände vor Insolvenzeröffnung noch getilgt, droht Anfechtung, wenn Vermieter „Zahlungsunfähigkeit“ des Mieters kennt.
 - Anfechtbarkeit nach § 130 Abs. 1 Nr. 1 InsO im Dreimonatszeitraum,
 - Anfechtbarkeit nach § 133 Abs. 1 InsO im Vierjahreszeitraum.

Anfechtungssperre Bargeschäft

§ 142 Abs. 1 InsO: Eine Leistung des Schuldners, für die unmittelbar eine gleichwertige Gegenleistung in sein Vermögen gelangt, ist nur anfechtbar, wenn die Voraussetzungen des § 133 Absatz 1 bis 3 gegeben sind und der andere Teil erkannt hat, dass der Schuldner unlauter handelte.

- Tatbestand

BGH v. 17.10.2024 – IX ZR 244/22: Zahlt der Mieter nach wirksamer Kündigung des Mietvertrags für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache die vereinbarte Miete, kommt die Annahme eines Bargeschäfts in Betracht.

- Rechtsfolge

BGH v. 5.12.2024 – IX ZR 122/23: Ein unlauteres Handeln liegt nicht schon dann vor, wenn der Schuldner fortlaufend Verluste erwirtschaftet. Ein Schuldner handelt bei einem Bargeschäft unlauter, wenn es sich weniger um die Abwicklung eines Bargeschäfts handelt als vielmehr um ein die übrigen Gläubiger gezielt schädigendes Verhalten.

Vorsatzanfechtung bei Deckungen

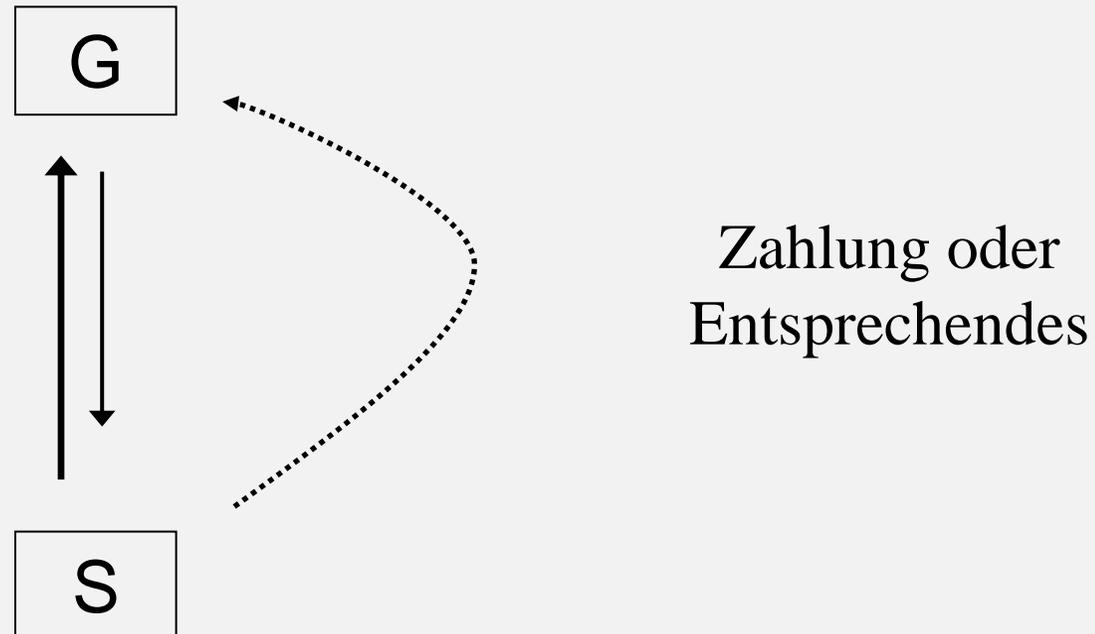
§ 133 InsO:

(2) Hat die Rechtshandlung dem anderen Teil eine **Sicherung oder Befriedigung** gewährt oder ermöglicht, beträgt der Zeitraum nach Absatz 1 Satz 1 vier Jahre.

(3) Hat die Rechtshandlung dem anderen Teil eine Sicherung oder Befriedigung gewährt oder ermöglicht, **welche dieser in der Art und zu der Zeit beanspruchen konnte**, tritt an die Stelle der drohenden Zahlungsunfähigkeit des Schuldners nach Absatz 1 Satz 2 die eingetretene. Hatte der andere Teil mit dem Schuldner eine Zahlungsvereinbarung getroffen oder diesem in sonstiger Weise eine Zahlungserleichterung gewährt, wird vermutet, dass er zur Zeit der Handlung die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners nicht kannte.

Erweiterung der Anfechtung kongruenter Deckungen nach § 130 InsO durch § 133 InsO

Spannungsverhältnis zu § 130 Abs. 1 Nr. 1 InsO hat zu Neuausrichtung der Rechtsprechung seit BGH v. 6.5.2021 – IX ZR 72/20 bei kongruenten Deckungen durch bloßes Weiterwirtschaften geführt.



Neuausrichtung Indiz „Zahlungsunfähigkeit“

- **§ 130 InsO:**

(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** (...)
- BGH v. 6.5.2021 – IX ZR 72/20 :

[33]Der Schluss von der erkannten Zahlungsunfähigkeit auf die subjektiven Voraussetzungen der Vorsatzanfechtung führt im Falle der Gewährung kongruenter Deckungen zu einem weitgehenden Gleichlauf mit den Voraussetzungen der Deckungsanfechtung nach § 130 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InsO und damit faktisch zu einer Verlängerung des nach dieser Vorschrift maßgeblichen Anfechtungszeitraums von drei Monaten auf zehn Jahre nach altem Recht (§ 133 Abs. 1 Satz 1 InsO aF) und auf vier Jahre nach neuem Recht (§ 133 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 InsO).
- [36] Deshalb hält es der Senat für erforderlich, den Bezugspunkt für die Beurteilung des Gläubigerbenachteiligungsvorsatzes zu erweitern. Maßgeblich ist, ob der Schuldner wusste oder jedenfalls billigend in Kauf nahm, seine übrigen Gläubiger **auch zu einem späteren Zeitpunkt** nicht vollständig befriedigen zu können. Entsprechendes gilt für die Kenntnis des Anfechtungsgegners vom Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Schuldners.

Struktur der Neuausrichtung

(BGH v. 6.5.2021 – IX ZR 72/20)

- **Bezugspunkt: kongruente Deckungen** (Abgrenzung BGH v. 18.1.2024 – IX ZR 6/22: inkongruente Nachbesicherung)
- **Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Schuldners**
 - Indiz: **Zahlungsunfähigkeit** (<> drohend, Überschuldung).
 - **Zukunftsprognose: Umfang der Deckungslücke (BGH v. 18.4.2024 – IX ZR 239/22) oder Sonderfall wie Sanierungsversuch (BGH v. 3.3.2022 – IX ZR 78/20).**
- **Gläubigerkenntnis**

Vermutung des § 133 Abs. 1 S. 2 InsO: Kenntnis von der Zahlungsunfähigkeit

 - Schluss aus der Zahlungseinstellung (BGH v. 18.4.2024 – IX ZR 239/22),
 - Erforderlich ist typischerweise **Schuldnererklärung** oder äquivalentes Verhalten,
 - Bloß schleppendes Zahlungsverhalten genügt nicht.
 - **Fortdauervermutung.**

V. Entwicklung des Mietverhältnisses

§ 109 Abs. 1 InsO: 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. Ist Gegenstand des Mietverhältnisses die Wohnung des Schuldners, so tritt an die Stelle der Kündigung das Recht des Insolvenzverwalters zu erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können.

§ 35 Abs. 2 InsO: Übt der Schuldner eine selbstständige Tätigkeit aus oder beabsichtigt er, demnächst eine solche Tätigkeit auszuüben, hat der Insolvenzverwalter ihm gegenüber zu erklären, ob Vermögen aus der selbstständigen Tätigkeit zur Insolvenzmasse gehört und ob Ansprüche aus dieser Tätigkeit im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können.

1. Unternehmensinsolvenz, § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO
2. Insolventer Wohnraummietter, § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO
3. Insolvenz des selbstständig Tätigen, § 35 Abs. 2 – 4 InsO

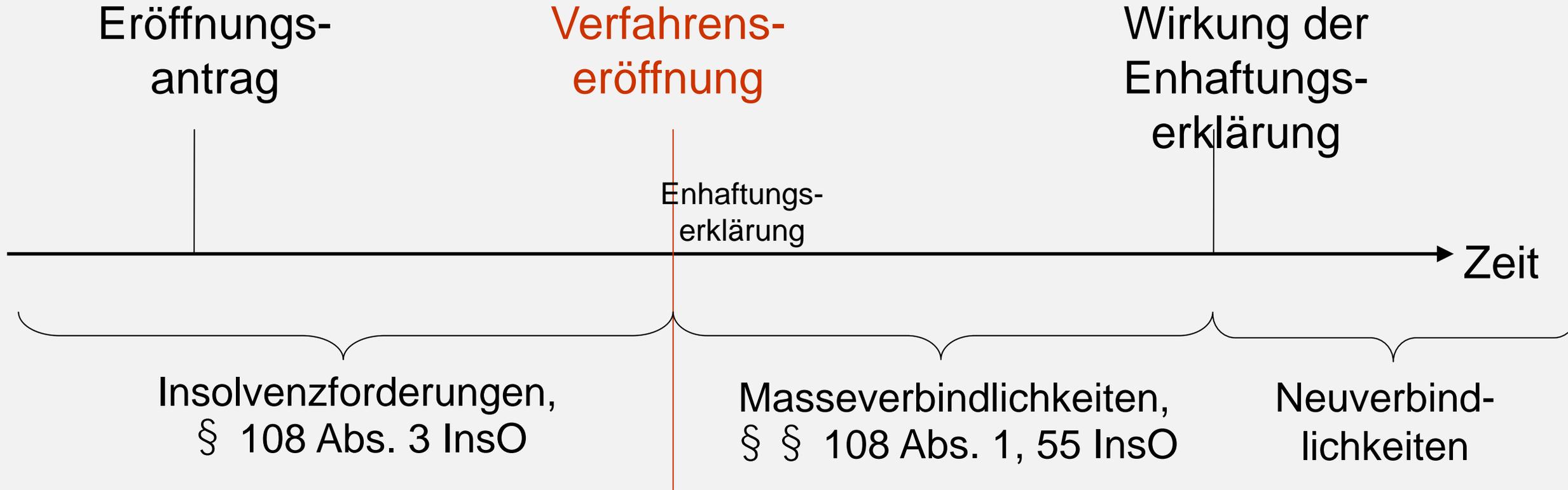
1. Sonderkündigungsrecht des Verwalters

- Anwendungsbereich
 - Unbewegliche Sachen
 - Insolvenzschuldner als Mieter/Pächter
- Kündigung in Dreimonatsfrist (ohne Karenz) statt längerer Fristen oder statt Kündigungsausschluss.
- Zeitpunkt
 - Kündigung in Frist zu beliebigen Zeitpunkt
 - Anders als § 111 Satz 2 InsO: „erster Termin“.
- Forderung für Restlaufzeit kann nach vorzeitiger Beendigung als Insolvenzforderung zur Tabelle angemeldet werden, § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO.
- Bei verschlechterter Rückgabe der Mietsache ist Anspruch für Verschlechterung vor Verfahrenseröffnung bloß Insolvenzforderung.

Sonderproblem: Mietermehrheit

- **BGH v. 13.3.2013 - XII ZR 34/12:** Das vom Insolvenzverwalter ausgeübte Sonderkündigungsrecht nach § 109 Abs. 1 InsO beendet das Mietverhältnis auch im Verhältnis zwischen Vermieter und nicht insolventem Mitmieter des Schuldners.
- **Kritik:** Bei mehreren Mietern legitimiert die Insolvenz eines Mieters allein nicht die Kündigung des Mietverhältnisses. Die Kündigungsmöglichkeit aus § 109 soll nur das Entstehen weiterer Masseverbindlichkeiten verhindern. Eine Haftung der Insolvenzmasse im Range einer Insolvenzforderung besteht nach § 109 I 3 fort wie bei der Erfüllungsablehnung nach § 103 II, die ebenfalls ein Vertragsverhältnis nicht beendet. Der Insolvenzverwalter ist lediglich zur Abgabe einer Austrittserklärung befugt.

2. Wohnraum: Vertragsteilung und Enthftung



BGH v. 23.2.2012 - IX ZR 29/11: 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.

Wohnraum: Massebezug nach Enthaftung

Wirkung der
Enthaf-
tungs-
erklä-
rung

Aufhebung
des
Verfahrens

Erteilung der
Restschuld-
befreiung

Insolvenzverfahren

**Restschuldbefreiungsverfahren
(Abtretungsfrist)**

Neustart

- Verwaltung: Mieter
- Aktivforderungen:
BGH: Mieter (str.)

- Verwaltung: Mieter
- Aktivforderungen: Mieter

- Verwaltung:
Mieter
- Aktivforderungen
Mieter

Wohnraum: Kündigung nach Enthaftung (wegen Altforderung)

Wirkung der
Enthaf-
tungs-
erklä-
rung

Aufhebung
des
Verfahrens

Erteilung der
Restschuld-
befreiung

Insolvenzverfahren

- Insolvenzforderung ist anzumelden, § 87 InsO
- BGH: keine Sperre (aA Sperre aus § 108 III InsO)

Restschuldbefreiungsverfahren (Abtretungsfrist)

- Insolvenzforderung nicht vollstreckbar
- BGH: keine Sperre (aA Sperre aus § 108 III InsO)

Neustart

- Insolvenzforderung undurchsetzbar.
- Sperre

3. Freigabe der selbstständigen Tätigkeit

- Die Freigabe erfolgt durch Erklärung des Verwalters gegenüber dem Schuldner, § 35 Abs. 2 Satz 1 InsO. Der Verwalter hat die Erklärung dem Insolvenzgericht anzuzeigen, das die Erklärung öffentlich bekannt zu machen hat. Einer Erklärung gegenüber dem Vermieter bedarf es nicht. Alle Aktiva und Passiva aus der freigegebenen selbstständigen Tätigkeit zählen zum freien Vermögen des Schuldners und unterliegen seiner Verfügungsbefugnis.
- Für das zu einer solchen Tätigkeit zählende Mietverhältnis ist nach Freigabe daher allein der Schuldner verwaltungszuständig.
- Die Forderungen gegen den Mieter sind für den Zeitraum ab Freigabe wie im Falle der Enthftungserklärung als Neuforderungen gegen den Schuldner einzuordnen. Im Unterschied zu der sonstigen Situation verfügt der Schuldner mit dem nach § 35 Abs. 2 InsO freigegebenen Vermögen seiner selbstständigen Tätigkeit allerdings über ein spezifisches Haftungsvermögen, in das die Gläubiger vollstrecken können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
<https://jura.uni-bielefeld.de/jacoby/>