

# Die Folgen der Insolvenz von Mietern und Wohnungseigentümern

## I. Einleitung

Das Insolvenzrecht kennt neben der sog. Regelinsolvenz nunmehr die Verbraucherinsolvenz (§§ 304 ff. InsO).

Verbraucher ist nicht nur die natürliche Person im Sinne des § 13 BGB, sondern auch der vormals wirtschaftlich selbständig Tätige. Hierunter fallen all diejenigen, deren Vermögensverhältnisse überschaubar sind (weniger als 20 Gläubiger nach § 304 Abs. 2 InsO) und keine Forderungen aus Arbeitsverträgen gegen den Schuldner bestehen (§ 304 Abs. 1 Satz 2 InsO).

## Die drei Funktionen des Insolvenzrechts ( § 1 InsO)

- gemeinschaftliche Befriedigung aller Gläubiger
- Gleichbehandlung aller Gläubiger (einer Stufe)
- Entschuldungs- und Sanierungsfunktion

gelten auch für das Verbraucherinsolvenzverfahren.

Die wirtschaftliche Bedeutung der Verfahren steigt zunehmend. So sinkt derzeit die Zahl der Regelinsolvenzverfahren (in 2005 bundesweit 217.393) um etwa 7 %, die Anzahl der Verbraucherinsolvenzen stieg hingegen um etwa 14 % im Jahre 2005.

## Verfahrensanzahl an Beispielen

	<b>1999</b>	<b>2002</b>	<b>2005</b>
Chemnitz	233	1021	1084
Dresden	294	943	1004
Erfurt	137	609	491
Dessau	78	384	324

## II. Verbraucherinsolvenzverfahren

Es handelt sich im Vergleich zum Regelinsolvenzverfahren um ein vereinfachtes Insolvenzverfahren, bestehend aus einer außergerichtlichen Schuldenbereinigung, dem Eröffnungsverfahren und dem eröffneten vereinfachten Verfahren mit Restschuldbefreiung.

Voraussetzung für die Durchführung des gerichtlichen Verfahrens ist ein Antrag (§ 311 InsO). Dieser kann wie im Regelinsolvenzverfahren vom Schuldner selbst oder einem Gläubiger gestellt werden. Dem Antrag beizufügen ist ein Zeugnis einer Schuldnerberatungsstelle (§ 305 Abs. 1 Nr. 1 InsO) über das Scheitern eines außergerichtlicher Einigungsversuchs innerhalb der vorangegangenen 6 Monate.

## a) Außergerichtliche Schuldenbereinigung

Ausgangspunkt ist die Ermittlung der insgesamt gegen den Schuldner bestehenden Forderungen. Jeder Gläubiger ist daher gehalten, auf Aufforderung die Forderung unter Angabe des Grundes, der Höhe, der aufgelaufenen Zinsen und der Kosten mitzuteilen.

Die gesammelten Daten werden in einer Tabelle zusammengefasst.

Nach der Ermittlung des pfändbaren Einkommens des Schuldners oder verwertbarem Vermögens wird die auf jeden Gläubiger entfallende Quote ermittelt und in der Tabelle vermerkt. Mit diesen ermittelten Daten wird den Gläubigern sodann ein Einigungsvorschlag unterbreitet.

## b) Beendigung des außergerichtlichen Verfahrens

Es gibt 3 Möglichkeiten der Beendigung:

Antragsrücknahme durch den Schuldner

Zustimmung aller Gläubiger zur außergerichtlichen  
Schuldenbereinigung

Ablehnung auch nur eines einzigen Gläubigers

**Achtung:**

Nichtäußerung des Gläubigers gilt nicht als Zustimmung.  
Anders ist dies nur, wenn der Vergleichsvorschlag vom  
Gericht unterbreitet wird (§ 307 II, 308 I InsO)!

### III. Vorläufiges Insolvenzverfahren

Mit Scheitern des außergerichtlichen Verfahrens und Antragstellung bei Gericht beginnt das vorläufige Insolvenzverfahren. Das Gericht ernennt einen vorläufigen Insolvenzverwalter und ordnet den Fortgang des Verfahrens nach § 306 Abs. 1 Satz 2 InsO an, wenn nach der freien Überzeugung des Gerichts der Schuldenbereinigungsplan keine Aussicht auf Zustimmung aller Gläubiger hat oder die fehlende Zustimmung nicht gerichtlich ersetzt werden kann (Vor. mehr als 50 % der Gläubiger haben bereits zugestimmt).

Anderenfalls kann das Gericht Maßnahmen zur Sicherung der Masse erlassen, so z.B. ein vorläufiges Verfügungs- und Verwaltungsverbot nach § 21 InsO.



Aufgabe des gerichtlich bestellten Treuhänders (im Regelinsolvenzverfahren als Insolvenzverwalter benannt) ist die Prüfung, ob eine die Kosten des Verfahrens deckende Masse vorhanden ist.

Da sehr häufig die Stundung der Verfahrenskosten beantragt und bewilligt wird, spielt dieser Zwischenprüfungsschritt für die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen für die Eröffnung des gerichtlichen Verfahrens selten eine Rolle.

**Begriff Masse:** (§ 148 InsO)

= Summe aller Vermögensgegenstände, die der Treuhänder/  
Insolvenzverwalter beim Schuldner vorfindet (sog. Ist-Masse)

Soweit der Treuhänder feststellt, dass die vorhandene Masse nicht ausreicht, die Kosten des Verfahrens zu decken und auch keine Stundung der Verfahrenskosten gewährt wurde, so hat er dies unverzüglich dem Gericht mitzuteilen (sog. Masseunzulänglichkeit).

Dies gilt während des gesamten Verfahrens, so dass das Vorhandensein von ausreichender Masse stets kontrolliert werden muss.

Der Treuhänder hat im Fall der Massearmut zunächst die Gerichtskosten, die Verwaltervergütung und die Kosten der Veröffentlichung in Abzug zu bringen und den verbleibenden Betrag auf die Massegläubiger quotaal zu verteilen. Im Übrigen gehen die Gläubiger leer aus!

## **IV. Beschluss Insolvenzeröffnung und deren Folgen**

### **1. Allgemeines**

#### **a) Stellung des Treuhänders**

gleichet der Stellung des Insolvenzverwalters im Regelinsolvenzverfahren §§ 312 Abs. 2 Satz 3, 56 ff. InsO.

Als zentrale Figur im Verfahren muss die natürliche Person in fachlicher und persönlicher Hinsicht Voraussetzungen erfüllen, um die Verwalterstellung bekleiden zu können (geschäftskundig und unabhängig vom Schuldner und Gläubiger).

Er handelt im eigenen Namen als Partei kraft Amtes!

## b) Aufgaben des Treuhänders

Primäraufgabe:           **Sicherung der Masse**

Nicht Aufgabe des Treuhänders ist die Verwertung der Masse. Diese obliegt dem Gericht gem. § 314 InsO. Zumeist wird aus Gründen der Vereinfachung bei nicht nennenswerten Vermögenswerten von der Verwertung abgesehen.

Information der Gläubigerversammlung über anfechtbare Rechtshandlungen und den wesentlichen Verfahrensstand.

## c) Pflichten des Treuhänders

### Aufnahme von Verzeichnissen

- Massegegenstandsverzeichnis § 151 InsO
- Aufstellung Inventar und Eröffnungsbilanz § 153 InsO
- Anfechtung von Rechtshandlungen des Schuldners bei Vorliegen eines Beschlusses der Gläubigerversammlung

## 2. Folgen für Mieter

### a) **Mietvertrag ist bereits beendet**

Vermieter hat Aussonderungsanspruch gem. § 47 InsO, d.h. der Treuhänder ist zur Herausgabe der Miet-sache verpflichtet.

Aufrechnung des Vermieters hinsichtlich Kautionsforderungen, die vor Insolvenzeröffnung entstanden sind, ist zulässig (Renovierung, Schadensersatz).

Hinsichtlich nicht fälliger Nebenkosten steht dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht zu.

Fehlt eine Sicherheitsleistung, so sind Forderungen des Vermieters reine Insolvenzforderungen, nicht aber Masseforderungen.

Entsteht ein Schadensersatz erst nach Insolvenzeröffnung, stellt dieser eine Masseverbindlichkeit i.S.d. § 55 InsO dar (Übergabe erst nach Eröffnung).

Noch anfallende Nutzungsentschädigung ist dagegen als Insolvenzforderung zur Tabelle anzumelden, da Mietverhältnis nicht mehr besteht.

Auch der Räumungsanspruch des Vermieters ist keine Masseverbindlichkeit (Entscheidung des BGH vom 05.07.2001).

## b) Gewerbemietverhältnis

In der Regel finden sich in der Verbraucherinsolvenz keine Gewerbemietverhältnisse.

Falls ein solches betroffen ist, gelten §§ 108, 109 InsO:

Verträge wirken mit Wirkung für die Masse fort (gilt auch für Pachtverträge und Immobilienleasing)

Der Treuhänder, nicht aber der Vermieter hat einmaliges Sonderkündigungsrecht gem. § 109 Abs. 1 InsO unter Einhaltung der gesetzlichen Frist .

Für Vertragsabschlüsse nach 2001 gilt somit § 580 a II, IV BGB (3 Monate zum Ende des nächsten Quartals), für Altverträge besteht noch immer ein Streit, ob hier ebenfalls die 3-Monats-Frist gilt, oder die 3-Monats-Frist aus dem Wohnungsmietrecht (zum Ende des Monats) gilt.



Jeder Vermieter sollte sich in Anbetracht dieses Streitpunktes daher auf die kurze Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende einstellen und nach anderweitigen Interessenten Ausschau halten.

Kürzere vertragliche Kündigungsfristen bleiben wirksam.

Mietforderungen bis zur Insolvenzeröffnung sind gem. § 108 InsO Insolvenzforderungen (Quote meist Null), Forderungen von der Verfahrenseröffnung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist sind Masseforderungen.

Eventuelle Vertragsstrafenregelungen wegen vorzeitiger Kündigung (hier des Treuhänders) sind unwirksam, da hierin ein Verstoß gegen § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO gesehen wird.

Vertragliche Rücktrittsrechte verlieren mit Verfahrenseröffnung ihre Wirksamkeit.

Soweit Räume noch nicht übergeben wurden, sollte die Übergabe bei Kenntnis der Insolvenzantragstellung oder gar Eröffnung tunlichst unterbleiben. Nicht selten reicht die Insolvenzmasse nicht aus, alle Forderungen zu befriedigen, so dass ein hoher Ausfall droht. Daher erst Genehmigung vom Treuhänder einholen, so dass dieser im Zweifel in der Haftung ist.

Der Schadensersatzanspruch wegen Mietausfall bis zum gedachten frühesten Beendigungszeitpunkt unter Anrechnung ersparter Aufwendungen (neuer Mieter) kann als Insolvenzforderung zur Tabelle angemeldet werden.

Das Vermieterpfandrecht an den in den Gewerberaum eingebrachten Sachen des Schuldners besteht weiterhin, ist allerdings der Höhe nach auf die letzten 12 Monate vor Verfahrenseröffnung gem. § 50 Abs. 2 InsO beschränkt.

Wirksam ist es allerdings nur dann, wenn es vor Verfahrenseröffnung entstanden ist, somit nur für sog. Altschulden.

Der Wert bestimmt sich nach dem Erlös abzüglich der Feststellungskosten gem. § 171 InsO (pauschal 4 %) und den Verwertungskosten gem. § 171 Abs. 2 InsO (pauschal 5 % des Bruttoerlöses oder tatsächliche Kosten).

Es besteht keine Aufrechnungsmöglichkeit für Vermieter mit Kautionsgegenständen gegenüber Mietrückständen (§ 96 I Nr. 1 InsO).

## c) Mietverhältnis über Wohnraum

Wichtigste Regelung ist § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO:

„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.“

Satz 1 beinhaltet die gesetzl. Kündigungsfrist von 3 Monaten. Eine Kündigungsmöglichkeit ist für den Insolvenzverwalter nicht ausgeschlossen (§ 109 Abs. 1 Satz 3 InsO), wird aber am Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) scheitern, da eine Freigabeerklärung zur Entlastung der Masse führt.

- Es gilt daher für

### **aa) Mietzahlung:**

Bis zur Verfahrenseröffnung ist der Mieter Schuldner des Mietzinses.

Ab Verfahrenseröffnung ist der Insolvenzverwalter zur Zahlung der Miete aus der Masse verpflichtet. Dieser wird sich in aller Regel darauf verlassen, dass der Schuldner aus dem pfändungsfreien Einkommen die laufenden Mieten zum Ausgleich bringt, anderenfalls die Verfahren zur Masseunzulänglichkeit führen werden.

## **bb) Mietrückstände**

Bis zur Verfahrenseröffnung aufgelaufene Rückstände sind Insolvenzforderung (Quote) und können zur Tabelle angemeldet werden.

Ab Verfahrenseröffnung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist auflaufende Mietrückstände sind Masseforderungen und vom Verwalter zu erfüllen.

Nach Ablauf der Kündigungsfrist entstehende Mietrückstände sind vom Schuldner zum Ausgleich zu bringen.

## cc) Nachzahlung Betriebskosten

Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind, soweit die Abrechnung vor Insolvenzeröffnung dem Schuldner bekannt gegeben wurde, nach § 108 Abs. 2 InsO Insolvenzforderungen und daher zur Tabelle anzumelden.

Soweit die Abrechnung nach dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der Entlastungserklärung (Ablauf 3-Monats-Frist) zugeht, ist der Schuldner zum Ausgleich verpflichtet. Der Verwalter ist allerdings für die Zeit der Massehaftung zum anteiligen Ausgleich verpflichtet, somit längstens für 3 Monate.

Gleiches dürfte gelten, wenn die Abrechnung nach Verfahrenseröffnung, aber vor Ablauf der Kündigungsfrist zugeht.

## **dd) Abwicklung Mietverhältnis**

### Kaution/Genossenschaftsanteil

Diese sind geschützt durch Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters und verbleibt beim Vermieter.

Ohne Freigabeerklärung würden diese zur Masse gezogen und zwangsläufig die Kündigung der Mietsache erfordern. Umgangen wurde diese Folge zumeist durch die sog. Vereinfachte Verteilung gem. 314 InsO (von Verwertung der Masse wird teilweise abgesehen) oder durch Beschluss der Gläubigerversammlung, welche autonom entscheiden kann.



## Schönheitsreparaturen

Entscheidend ist, wann die Forderung auf Vornahme der Schönheitsreparaturen begründet, nicht wann diese entstanden ist. Begründet ist die Forderung bereits mit Abschluss des Mietvertrages, allein deren Fälligkeit entsteht erst später. Es handelt sich daher um eine Insolvenzforderung, die zur Tabelle anzumelden ist.

Dies gilt selbst bei zeitweiliger Nutzung durch den Insolvenzverwalter.

Entsprechendes gilt für Schadensersatzansprüche.

## ee) Erklärungen zum Mietvertrag

Mit Freigabeerklärung der Mietsache wird zwar eine Entlastung der Masse erreicht, die Verfügungsbefugnis bleibt aber beim Insolvenzverwalter. Eine gerichtliche Entscheidung dieser Frage ist nicht existent. In der Literatur werden alle denkbaren Varianten vertreten.

Es ist daher nicht mit Sicherheit zu sagen, gegenüber wem der Vermieter z.B. eine Mieterhöhungserklärung aussprechen kann. Aus Gründen der Absicherung empfehlen wir daher alle Erklärungen (Mieterhöhung, Abmahnung, Kündigung) gegenüber dem Schuldner und dem Insolvenzverwalter zu erklären.

Erklärungen des Schuldners (Mieter) sind gleichfalls unwirksam. Dieser muss, da das Mietverhältnis der Insolvenzverwaltung untersteht, den Verwalter mit der Abgabe von Erklärungen (Minderung, Kündigung etc.) beauftragen.

## **ff) Gerichtliche Verfahren und Vollstreckung**

Gerichtliche Verfahren werden gem. § 240 ZPO durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Beschluss) unterbrochen. Dies gilt im vorläufigen Insolvenzverfahren dann, wenn die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis auf den Verwalter übergeht (sog. Starker Verwalter)

Zwangsvollstreckungen sind während der Dauer des Insolvenzverfahrens weder in die Masse noch in das sonstige Vermögen zulässig (§ 89 InsO).

Damit besteht ein umfassender Schutz. Einschränkungen bestehen für Forderungen aus Unterhalt und unerlaubten Handlungen, da hierbei zugunsten der Gläubiger geringere Pfändungsfreigrenzen gelten.

Zu beachten ist die Rückschlagsperre des § 88 InsO: Danach wird eine Sicherung von Forderungen, die im Monat vor Insolvenzeröffnung erlangt wurde, unwirksam. Der Gläubiger muss daher das Erlangte an den Insolvenzverwalter herausgeben.

### 3. Folgen für Wohnungseigentümer (Eigennutzer)

#### a) **Stimm- und Teilnahmerechte**

Das ursprünglich gem. § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG dem Eigentümer zustehende Stimmrecht geht mit Eröffnungsbeschluss des Insolvenzgerichts auf den Insolvenzverwalter über (§ 80 Abs. 1 InsO). Gleiches trifft wegen dem Übergang der Verwaltungsbefugnis auf Teilnahmerechte zu.

Dies gilt zumindest bis zur Wirksamkeit einer Freigabeerklärung. Mit Freigabeerklärung sollte die Gemeinschaft dem Wohnungseigentümer sein Stimmrecht belassen und diesen auch zur Versammlung laden.

## **b) Hausgeldzahlungen**

Mit Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis auf den Insolvenzverwalter (§ 80 Abs. 1 InsO) geht auch die Verpflichtung zur Zahlung fällig werdender Hausgelder auf den Verwalter über. Rückstände sind Insolvenzforderungen und können zur Tabelle angemeldet werden. Nach Freigabeerklärung ist der Wohnungseigentümer zum Ausgleich der dann fällig werdenden Hausgeldzahlungen verpflichtet.

## **c) Sonderumlagen**

Soweit diese während der Insolvenzverwaltung fällig wird, ist diese vom Insolvenzverwalter aus der Masse zu bedienen (BGH ZMR 1996, 215).

## c) Abrechnung

Ausgangspunkt ist § 28 WEG. Danach ist der Verwalter verpflichtet, der Gemeinschaft und gegenüber einzelnen Eigentümern Rechenschaft abzulegen, soweit ein entsprechender Mehrheitsbeschluss vorliegt oder bei Rechnungslegung gegenüber einem Mitglied der Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht überschritten wird (§ 21 Abs. 4 WEG).

Die Hausgeldabrechnung des einzelnen Wohnungseigentümers ist wegen dem Übergang der Verwaltungsbefugnis gegenüber dem Insolvenzverwalter vorzunehmen. Hinsichtlich der Probleme bei Abrechnungsspitzen wird auf Punkt 2. cc) verwiesen.

## d) Verfahren und Vollstreckung

Verfahren und Vollstreckungen der Gemeinschaft sind nur insoweit unterbrochen (§ 240 ZPO) bzw. unzulässig (§ 89 InsO), wenn diese gegen den insolventen Eigentümer gerichtet sind.

Verfahren der Gemeinschaft gegen Dritte bleiben hiervon unberührt. Auch die Vollstreckung gegen nicht insolvente Schuldner bleibt zulässig, da Ansprüche der Gemeinschaft betroffen sind.

Mit Freigabe der Wohnung ist eine Vollstreckung in das Wohnungseigentum möglich, meist aber wenig aussichtsreich.



## **e) Veräußerung/Belastung des Eigentums**

Auf Grund des Übergangs der Verfügungsbefugnis ist nach Insolvenzeröffnung allein der Insolvenzverwalter zur Veräußerung und Belastung des Eigentums befugt. (§ 80 InsO). Verfügungen des Schuldners sind gem. § 81 InsO unwirksam.

## **f) Sondernorm für nicht eigengenutztes Wohneigentum**

Nach § 110 InsO ist eine Verfügung des Schuldners über die Miete/Pacht vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens über die Forderungen für die Zeit nach Eröffnung wirksam, soweit

sich diese Verfügung auf den laufenden Monat (Verfahrenseröffnung) bezieht. Erfolgt die Verfahrenseröffnung nach dem 15. Eines Kalendermonats, so ist die Verfügung auch für den Folgemonat wirksam.

Der Erwerber hat gem. § 111 InsO ein einmaliges Sonderkündigungsrecht des Miet-/Pachtvertrages. Die Kündigung kann allerdings nur für den ersten zulässigen Termin erfolgen.

## 4. Beendigung des Verfahrens

Das Verfahren endet mit Verteilung der Masse nach Schlusstermin und Ablauf der Wohlverhaltensphase.

Die Wohlverhaltensphase dauert nunmehr 6 Jahre (§287 Abs. 2 InsO). Während dieser Zeit obliegt es dem Schuldner, einer angemessenen Erwerbstätigkeit nachzugehen, ererbtes Vermögen zur Hälfte an die Masse zu geben, jeden Wohnsitz- oder Beschäftigungswechsel anzuzeigen und Zahlungen des pfandfreien Betrages ausschließlich an den Treuhänder zu leisten (§ 295 InsO).

Die Verletzung von Obliegen führt zur Versagung der Restschuldbefreiung, wenn die Befriedigung von Gläubigern hierdurch verletzt wird.

Zur Versagung der Restschuldbefreiung führen auch Insolvenzstraftaten (§ 297 InsO).

Folge der Restschuldbefreiung ist, dass der Schuldner von allen bis zur Verfahrenseröffnung entstandenen Verbindlichkeiten befreit wird. Dies unabhängig davon, ob über die Verbindlichkeiten gerichtliche Entscheidungen vorliegen oder nicht, aber auch für nicht angemeldete Forderungen (§ 301 InsO).

Die Entscheidung der Restschuldbefreiung ergeht durch Beschluss, welcher gem. § 300 Abs. 3 InsO öffentlich bekannt zu machen ist.