

# Inhalt

Lernziel .....	10
Teil 1 Mietrecht und Insolvenz .....	12
A. Insolvenzrechtliche Grundlagen .....	12
I. Überblick über den Gang des Regelinsolvenzverfahrens .....	14
1. Insolvenzeröffnungsverfahren .....	14
2. Eröffnetes Verfahren .....	16
3. Wohlverhaltensperiode .....	18
II. Überblick über das Verbraucherinsolvenzverfahren, Kostenstundung und Restschuldbefreiung .....	18
1. Das Verbraucherinsolvenzverfahren, §§ 304 ff. InsO .....	18
2. Die Kostenstundung, §§ 4a ff. InsO .....	19
3. Die Restschuldbefreiung § 286 ff. InsO .....	20
III. Forderungen im Insolvenzverfahren .....	21
IV. Forderungsanmeldung zur Insolvenztabelle .....	23
1. Form und Frist .....	24
2. Anmeldefähige Forderungen .....	24
3. Forderungsprüfung .....	25
4. Feststellungsklage .....	26
5. Widerspruch des Schuldners .....	26
V. Insolvenzanfechtung und die Anfechtungsrisiken für Gläubiger .....	28
1. Die Deckungsanfechtung, §§ 130, 131 InsO .....	29
2. Die Vorsatzanfechtung, § 133 InsO .....	30
B. Materielles Mietrecht und Insolvenz .....	32
I. Überblick .....	32
II. Die Insolvenz des Mieters .....	33
1. Bestand des Mietvertrags .....	33
2. Qualifikation von Miete und Betriebskosten.....	33

a)	Abgrenzung zwischen Insolvenzforderungen und Masseverbindlichkeiten .....	33
aa)	Miete vor und im Eröffnungsverfahren.....	34
bb)	Miete im eröffneten Insolvenzverfahren.....	35
cc)	Betriebskosten .....	36
b)	Abgrenzung zwischen Insolvenzforderungen und Neuforderungen.....	37
3.	Kündigungsrechte von Vermieter und Insolvenzverwalter .....	37
a)	Kündigungsrecht des Vermieters und Kündigungssperre.....	38
aa)	Kündigungssperre im Eröffnungsverfahren ..	38
bb)	Kündigungssperre im eröffneten Insolvenzverfahren .....	39
cc)	Rechtsfolge der Kündigungssperre .....	40
b)	Rücktrittsrechte in der Mieterinsolvenz (§ 109 Abs. 2 InsO).....	42
c)	Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters (§ 109 Abs. 1 S. 1 InsO) .....	43
aa)	Voraussetzungen und Wirkungen des Sonderkündigungsrechts .....	43
bb)	Schadensersatz nach Ausübung des Sonderkündigungsrechts .....	45
cc)	Sonderkündigungsrecht in der Masseunzulänglichkeit.....	46
d)	Freigabe der selbstständigen Tätigkeit durch den Insolvenzverwalter (§ 35 Abs. 2 InsO).....	48
e)	Enthaftungserklärung für Wohnraummietverträge (§ 109 Abs. 1 S. 2 InsO) .....	49
aa)	Enthaftung statt Kündigung .....	49
bb)	Besonderheiten bei den Betriebskosten .....	51
cc)	Untermiete in Wohnraummietverhältnissen ..	52
f)	Besondere Verträge: Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen, Genossenschaftswohnungen .....	53
4.	Die Abwicklung des Mietvertrags .....	55
a)	Herausgabeansprüche .....	55

b)	Räumungsansprüche .....	56
c)	Nutzungsschädigung .....	59
5.	Sicherheiten des Vermieters.....	60
a)	Vermieterpfandrecht .....	61
aa)	Das Vermieterpfandrecht im Eröffnungsverfahren.....	61
bb)	Das Vermieterpfandrecht im Insolvenzverfahren .....	64
b)	Mietkaution .....	67
aa)	Anspruch auf Leistung der Mietkaution .....	68
bb)	Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters .....	69
cc)	Besonderheiten bei der Schuldnerwohnung.....	70
dd)	Freigabe der selbstständigen Tätigkeit .....	74
III.	Die Insolvenz des Vermieters.....	74
1.	Bestand des Mietvertrags .....	74
a)	(Sonder-)Kündigungsrechte des Vermieters und des Insolvenzverwalters .....	75
b)	Freigabe der selbstständigen Tätigkeit.....	76
c)	Sonderkündigungsrecht des Erwerbers .....	77
2.	Verbindlichkeiten des Vermieters.....	78
a)	Instandsetzungs- und Erhaltungspflicht, Versorgungsleistungen .....	78
b)	Kautionsrückzahlungsanspruch .....	79
c)	Betriebskosten.....	81
3.	Ansprüche des Vermieters.....	82
IV.	Besonderheiten im masseunzulänglichen Insolvenzverfahren .....	85
1.	Eintreten der Masseunzulänglichkeit .....	85
2.	Insolvenzrechtliche Auswirkungen .....	86
3.	Masseunzulängliches Verfahren in der Mieterinsolvenz .....	87
4.	Masseunzulängliches Verfahren in der Vermieterinsolvenz .....	88
C.	Mietprozess und Insolvenz.....	89

I.	Allgemeines zur Auswirkung von Insolvenzverfahren auf Zivilprozesse.....	89
1.	1. Klagerhebung nach Eröffnung .....	89
2.	2. Bei Eröffnung laufende Rechtsstreite.....	91
	a) Anwendungsbereich .....	91
	b) Auswirkungen der Unterbrechung .....	92
	c) Beendigung der Unterbrechung.....	93
II.	Zivilprozess und Mieterinsolvenz.....	94
1.	1. Klagen auf Herausgabe und Räumung .....	95
	a) Beklagter.....	95
	b) Unterbrechung .....	97
2.	2. Zahlungsprozesse .....	99
3.	3. Prozesse auf Zustimmung zur Mieterhöhung .....	100
4.	4. Sonstige Klagen .....	101
III.	Zivilprozess und Vermieterinsolvenz .....	101
1.	1. Klagen auf Gebrauchsüberlassung, Instandhaltung, Instandsetzung, Herstellung der Versorgung (Wasser, Strom) .....	102
2.	2. Klage auf Auskehrung der Kaution.....	102
	3. Zahlungsklagen.....	103
	Teil 2 Mietrecht und Zwangsverwaltung .....	104
A.	A. Übersicht über den Gang des Zwangsvwaltungsverfahrens .....	104
B.	B. Zwangsverwaltung und materielles Mietrecht.....	109
I.	I. Abschluss und Bestand von Mietverträgen .....	109
1.	1. Neuabschluss von Mietverträgen durch den Zwangsvwaltner .....	109
2.	2. Bestehende Mietverträge .....	111
3.	3. Kündigung .....	112
II.	II. Forderungen des Vermieters .....	113
1.	1. Mietforderungen .....	113
2.	2. Sonstige Forderungen.....	116
III.	III. Verbindlichkeiten des Vermieters .....	116
1.	1. Instandsetzung und Instandhaltung .....	117
2.	2. Mietkaution.....	118
3.	3. Sonstige Verbindlichkeiten .....	121
IV.	IV. Betriebskostenabrechnung.....	122

C. Zwangsverwaltung und Mietprozess .....	123
I. Prozessführungsrecht während der Dauer der Zwangsverwaltung .....	123
II. Auswirkungen der Beendigung der Zwangsverwaltung .....	125
1. Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens wegen Nichtzahlung des Vorschusses .....	125
2. Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens nach Antragsrücknahme .....	126
3. Aufhebung der Zwangsverwaltung nach Zuschlagserteilung.....	126
D. Das Zusammentreffen von Insolvenz und Zwangsverwaltung .....	127
Literaturverzeichnis .....	129