

Inhaltsverzeichnis

I.	Kapitel: Einführung	17
II.	Kapitel: Mieterinsolvenzen in der Bundesrepublik Deutschland	24
1.	Überschuldete Verbraucher und Privathaushalte	25
a)	Armut- und Reichtumsberichte der Bundesregierung	25
b)	Studie der Wirtschaftsauskunftei Creditreform	26
c)	Schuldenreport der Verbraucherzentrale	27
2.	Verbraucherinsolvenzen	28
a)	Verbraucherinsolvenzverfahren von 1999 bis 2009	29
b)	Zusammenfassung der Daten	31
3.	Ursachen der Überschuldung von Privathaushalten	32
4.	Folgen der Überschuldung	35
III.	Kapitel: Die mietrechtliche Rechtslage bei Insolvenz eines Mieters, insbesondere im Falle der Ablehnung eines Antrags auf Insolvenzverfahrenseröffnung	37
1.	Die fristlose Kündigung wegen Mietrückständen	38
a)	Mietrückstände im Umfang der §§ 543 Abs.2 S.1 Nr.3, 569 Abs.3 Nr.1 BGB	38
b)	Mietrückstände unterhalb der Grenze der §§ 543 Abs.2 S.1 Nr.3, 569 Abs.3 Nr.1 BGB und ständig unpünktliche Zahlung	39
c)	Hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung	40
d)	Heilung der Kündigung durch nachträgliche Zahlung	41
2.	Die Kündigung wegen Insolvenz ohne Mietrückstände	43
a)	Außerordentliche Kündigung	43
b)	Ordentliche Kündigung	44
3.	Die Kündigung des Mieters zur Vermeidung einer unbezahlbaren Miete	45
4.	Der Kautionsrückzahlungsanspruch bei Beendigung der Mietverhältnisse	46
5.	Die Insolvenz des Mieters als Härtegrund nach § 574 BGB	48
6.	Die gerichtliche Räumungsfrist nach § 721 ZPO	50
7.	Der Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO	52
8.	Die Räumung der Wohnung	55

a)	Rückgabepflicht des insolventen Mieters nach § 546 Abs.1 BGB	55
b)	Räumungs- und Ersatzansprüche des Vermieters	56
c)	Durchführung der Zwangsräumung	57
aa)	Voraussetzungen	57
bb)	Ablauf der Räumung	59
cc)	Räumungsgut	60
dd)	Kostensenkungsmodelle	61
9.	Die drohende Obdachlosigkeit	63
IV.	Kapitel: Die sozialrechtliche Rechtsstellung des von Kündigung und Räumung bedrohten Mieters	66
1.	Voraussetzungen für den Bezug von Sozialleistungen	67
2.	Leistungen für die Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII	68
a)	Die menschenwürdige Unterkunft	68
b)	Übernahme der Kosten für die Unterkunft	69
3.	Die Hilfe zur Sicherung der Wohnung	70
a)	Übernahme der Mietschulden	71
b)	Behebung einer der Wohnungslosigkeit vergleichbaren Notlage	73
c)	Mitteilungspflicht des Gerichts	74
4.	Übernahme der Kosten für die neue Wohnung	75
5.	Übernahme der Wohnungbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution	75
6.	Der Anspruch auf Verschaffung einer Unterkunft	76
a)	Anspruch aus § 22 Abs.1 i.V. mit § 4 Abs.1 Nr. 3 SGB II und aus § 29 Abs.1 i.V. mit § 10 Abs.1 SGB XII als Sachleistung	76
b)	Anspruch auf eine Unterkunft nach den §§ 67 ff. SGB XII	77
c)	Anspruch auf eine Wohnung aus Art.13 GG	78
7.	Der Anspruch auf Wohngeld nach dem WoGG	78
8.	Die Hilfe durch eine Schuldnerberatung	79
V.	Kapitel: Die Rechtsstellung des insolventen Mieters zwischen Eröffnungsantrag und Insolvenzverfahrenseröffnung	80
1.	Fortbestehen des Mietverhältnisses	81
2.	Die Beendigung des Mietvertrages im Eröffnungsverfahren	81
a)	Kündigungsrecht des Vermieters	81
aa)	Anwendung des § 112 InsO auf das Wohnraummietverhältnis	82
bb)	Anwendung des § 112 InsO beim noch nicht vollzogenen Mietvertrag	83

(1) Mögliche Kündigung des noch nicht vollzogenen Vertrages	84
(2) Die erweiternde Auslegung	85
(3) Die einschränkende Auffassung	86
(4) Stellungnahme	87
cc) Ausschluss der Kündigungssperre	88
b) Kündigungsrecht des Mieters	89
3. Vertragliche Lösungsklausel	89
4. Mietzahlungen im Zeitraum vor und nach der Antragstellung	89
5. Der Schutz vor der Räumungsvollstreckung im Eröffnungsverfahren	91
6. Das Verfügungsverbot gem. § 21 Abs.2 Nr.2 InsO	92
7. Die Abwicklung des beendeten Vertrages	92
VI. Kapitel: Die Massebefangenheit der Mietwohnung nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	94
1. Die Insolvenzmasse nach § 35 InsO	94
a) Umfang und Rechtsnatur	94
b) Aussonderungsrecht des Vermieters gem. § 47 InsO	95
2. Das Wohnraummietverhältnis als Bestandteil der Masse	96
a) Die frühere Diskussion	97
b) Reform des InsOÄndG 2001	98
3. Die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Verwalters gem. § 80 InsO	99
4. Der Besitz und die Nutzung der Wohnung für die Masse	99
a) Inbesitznahme durch den Verwalter nach § 148 InsO	100
aa) Pfändungsverbot gem. § 36 Abs.1 InsO i.V. mit § 811 Abs.1 Nr.1 ZPO	101
bb) Anwendbarkeit des § 36 Abs.1 InsO i.V. mit § 811 Abs.1 Nr.1 ZPO analog auf gemietete Wohnräume	102
b) Sonderfall Untervermietung	106
aa) Erste Fallkonstellation: zwei Zimmer bereits untervermietet	106
bb) Zweite Fallkonstellation: zwei Zimmer noch nicht untervermietet	106
VII. Kapitel: Die Abwicklung des Mietverhältnisses während des eröffneten Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters nach §§ 108 ff. InsO im Überblick	108
1. Fortbestehen des vollzogenen Mietverhältnisses gem. § 108 InsO	108

2.	Erfüllung des Mietvertrages	109
a)	Zahlungspflichten	109
aa)	Masseverbindlichkeiten	110
bb)	Rang der Masseansprüche im Falle der Masseunzulänglichkeit	113
cc)	Vollstreckungsverbot bei Masseverbindlichkeiten	114
dd)	Insolvenzforderungen gem. §§ 38, 108 Abs.3 InsO	115
ee)	Neuforderungen nach Ablauf der Frist	116
b)	Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters	117
3.	Kündigungsmöglichkeiten im Laufe des Insolvenzverfahrens	118
a)	Sonderkündigungsrecht des Verwalters gem. § 109 Abs.1 S.1 InsO	118
b)	Kündigungsrecht des Vermieters	119
4.	Die Abwicklung des nicht vollzogenen Mietvertrages	120
a)	Rücktrittsrecht nach § 109 Abs.2 InsO	120
b)	Probleme bei der Anwendbarkeit auf Wohnraummietverträge	120
c)	Folgen des Rücktrittsrechts nach § 109 Abs.2 InsO	122
d)	Erfüllung des nicht vollzogenen Vertrages	122
VIII. Kapitel: Die Erklärung des Verwalters gem. § 109 Abs.1 S.2 InsO und die damit verbundenen Rechtsprobleme		125
1.	Inhalt, Sinn und Zweck des § 109 Abs.1 S.2 InsO	126
2.	Abgabe der Erklärung gem. § 109 Abs.1 S.2 InsO	127
3.	Differenzierungsprobleme bei der Anwendung des § 109 Abs. 1 S.2 InsO	128
a)	Mehrere Wohnungen	128
b)	Luxus- und Ferienwohnung	130
c)	Mischmietverhältnisse	132
d)	Unter Vermietung	132
4.	Keine Beendigung des Mietvertrages	133
5.	Herauslösung des Mietvertrages aus dem Verfahren	134
6.	Entlastung der Masse von Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis	137
7.	Verlust des Sonderkündigungsrechts des Verwalters	137
8.	Erhaltung des ordentlichen Kündigungsrechts des Verwalters	137
9.	Adressat der Kündigung	139
10.	Adressat der Räumungsklage	141
11.	Kündigung gegenüber Mitmieter	143
12.	Schadensersatzanspruch des Vermieters gem. § 109 Abs.1 S.3 InsO	143
13.	Unterlassen der Erklärung	144

IX.	Kapitel: Die Kündigung des Vermieters nach Beendigung der Kündigungssperre gem. § 112 InsO	145
1.	Von der Kündigungssperre nicht erfasste Fälle	146
a)	Kündigung des Vermieters vor Antragstellung	146
b)	Scheitern der Verfahrenseröffnung und Rücknahme des Antrags	146
c)	Vorliegen anderer mietrechtlicher Kündigungsgründe	147
2.	Die Kündigungssperre bei Mietrückständen aus der Zeit vor Antragstellung	147
3.	Die Kündigungssperre bei Mietrückständen aus der Zeit nach Antragstellung oder Verfahrenseröffnung	148
4.	Auswirkungen der Verwaltererklärung gem. § 109 Abs.1 S.2 InsO	149
a)	Erste Fallkonstellation	152
b)	Zweite Fallkonstellation	152
c)	Dritte Fallkonstellation	152
d)	Vierte Fallkonstellation	153
e)	Fünfte Fallkonstellation	153
X.	Kapitel: Die Fortführung des Mietverhältnisses durch den Schuldner nach Auslaufen der Frist des § 109 Abs.1 S.2 InsO	156
1.	Zuständigkeit für die Fortsetzung des Mietvertrages	156
a)	Herleitung aus § 80 InsO	156
b)	Auslegung des § 109 Abs.1 S.2 InsO	158
2.	Gebrauchsrecht des Mieters	159
3.	Zahlungsverpflichtung des Mieters, die aus seinem unpfändbaren Einkommen zu erfüllen ist	159
4.	Weitere Pflichten des Mieters	161
5.	Untervermietete Räumlichkeiten	161
6.	Neuer Mietvertragsschluss durch den Schuldner	162
XI.	Kapitel: Die Kündigung des insolventen Mieters	165
1.	Das Kündigungsrecht des Mieters im Laufe des Insolvenzeröffnungsverfahrens	165
a)	Ordentliche Kündigung des Mieters	166
b)	Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	166
c)	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	169
d)	Weitere Sonderkündigungsrechte des Mieters	170
e)	Kündigungsbeschränkung	170

f)	Kündigungserklärung des Mieters	171
2.	Das Kündigungsrecht des Mieters ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens	171
a)	Kündigung in der Zeit während des Fristablaufs und bei unterlassener Erklärung gem. § 109 Abs.1 S.2 InsO	172
b)	Kündigung nach Auslaufen der Frist gem. § 109 Abs.1 S.2 InsO	174
XII. Kapitel: Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses hinsichtlich der Räumung, der Rückstände und der Kaution		176
1.	Die Ansprüche des Vermieters nach Vertragsbeendigung	176
a)	Räumung und Rückgabe der Mietwohnung	176
b)	Ersatzanspruch des Vermieters gem. § 546 a Abs.1 BGB	179
c)	Schönheitsreparaturen	180
d)	Mietrückstände nach Vertragsende	181
aa)	Aus dem Insolvenzeröffnungsverfahren	181
bb)	Aus dem eröffneten Insolvenzverfahren	181
cc)	Mietrückstände nach Enthaltung der Masse gem. § 109 Abs.1 S.2 InsO	182
2.	Der Anspruch auf die Mietkaution	183
a)	Vertragsbeendigung vor Fristablauf	184
b)	Vertragsbeendigung nach Ablauf der Frist	185
3.	Die Zulässigkeit der Aufrechnung mit der Kaution im Insolvenzverfahren	188
4.	Die Ansprüche des Schuldners nach Vertragsende	191
a)	Anspruch auf die Rückzahlung der Mietkaution	191
b)	Sonstige Ansprüche	192
XIII. Kapitel: Die Beendigung des Insolvenzverfahrens und die Restschuldbefreiung gem. §§ 286 ff. InsO		194
1.	Die Beendigung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters	194
a)	Einstellung des Insolvenzverfahrens	194
b)	Aufhebung des Insolvenzverfahrens	196
2.	Die Zulassung des insolventen Mieters zur Restschuldbefreiung	197
a)	Eigener Insolvenzantrag und Abtretungserklärung des insolventen Mieters	198
b)	Entscheidung des Gerichts über die Versagung oder Ankündigung der Restschuldbefreiung	199

aa) Versagung der Restschuldbefreiung	199
bb) Ankündigung der Restschuldbefreiung	200
3. Der insolvente Mieter in der Wohlverhaltensperiode	201
a) Aufgaben des Verwalters	202
b) Obliegenheiten des insolventen Mieters	203
c) Rechtsstellung des Vermieters als Insolvenz- und Massegläubiger	204
4. Neue Mietrückstände während der Wohlverhaltensperiode	205
5. Die Entscheidung über die Versagung oder Erteilung der Restschuldbefreiung	206
a) Versagung der Restschuldbefreiung	206
b) Erteilung der Restschuldbefreiung	207
6. Die Wirkungen der Restschuldbefreiung	207
a) Erfasste Ansprüche	208
b) Nicht erfassste Ansprüche	209
c) Problem der masseunzulänglichen Verfahren	210
aa) Keine Wirkung der Restschuldbefreiung auf Masseforderungen	211
bb) Beschränkte Wirkung der Restschuldbefreiung auf Masseforderungen	212
cc) Wirkung der Restschuldbefreiung nach Art der Masseforderungen	213
dd) Stellungnahme	214
d) Wieder zulässige Vollstreckung	216
7. Widerruf der Restschuldbefreiung	216
XIV. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse	217
 Literaturverzeichnis	229