

Inhalt

Lernziel	9
Teil 1 Mietrecht und Insolvenz	10
A. Insolvenzrechtliche Grundlagen	10
I. Überblick über den Gang des Regelinsolvenzverfahrens	12
1. Insolvenzeröffnungsverfahren	12
2. Eröffnetes Verfahren	14
3. Wohlverhaltensperiode	15
II. Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und Stundung der Verfahrenskosten	15
1. Die Restschuldbefreiung § 286 ff InsO	16
2. Kostenstundung	19
III. Überblick über Voraussetzungen und Ablauf des Verbraucherinsolvenzverfahrens	19
IV. Die Arten von Forderungen im Insolvenzverfahren	21
V. Insolvenzanfechtung und die Anfechtungsrisiken für Gläubiger	23
B. Materielles Mietrecht und Insolvenz	26
I. Überblick	26
II. Mietrechtliche Regelungen in der Insolvenz des Mieters	27
1. Bestand des Mietvertrags	27
a) Kündigungssperre nach § 112 InsO für den Vermieter	28
b) Sonderkündigungsrecht und Rücktrittsrecht des Insolvenzverwalters des Mieters (§ 109 InsO)	33
c) Freigabe der selbständigen Tätigkeit durch den Insolvenzverwalter	35
d) Nichthaftungserklärung/Enthaftungserklärung für Wohnraummietverträge § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	36

aa) Hintergrund der gesetzlichen Regelung	36
bb) Auswirkungen der Erklärung auf den Mietvertrag	37
cc) Weitere Einzelfragen zur Reichweite des Schutzes aus § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	40
e) Der Schadensersatzanspruch nach § 109 Abs. 1 S. 3 InsO	42
2. Die Behandlung von Verbindlichkeiten des Mieters ...	43
a) Die Abgrenzung zwischen Insolvenzforderung und Masseforderung	43
b) Die Abgrenzung zur Neuforderung nach § 35 Abs. 2 InsO (Gewerbemietverträge)	46
c) Die Abgrenzung zur Neuforderung nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO (Wohnraummietverträge).....	47
d) Speziell: Herausgabe- und Räumungsanspruch, Nutzungsschädigung.	51
3. Die Behandlung von Forderungen des Mieters.....	55
4. Besonderheiten im Eröffnungsverfahren.....	57
a) Kündigungsrecht.....	57
b) Verbindlichkeiten des Mieters	58
III. Die Insolvenz des Vermieters	61
1. Bestand des Mietvertrags	61
2. Behandlung von Verbindlichkeiten des Vermieters	63
3. Behandlung von Forderungen des Vermieters.....	66
IV. Besonderheiten im masseunzulänglichen Insolvenzverfahren	69
1. Eintreten der Masseunzulänglichkeit	69
2. Insolvenzrechtliche Auswirkungen	69
3. Masseunzulängliches Verfahren in der Mieterinsolvenz	71
4. Masseunzulängliches Verfahren in der Vermieterinsolvenz	72
C. Mietprozess und Insolvenz	74
I. Allgemeines zur Auswirkung von Insolvenzverfahren auf Zivilprozesse.....	74
1. Klagerhebung nach Eröffnung	74
2. Unterbrechung nach § 240 ZPO	75

a)	Anwendungsbereich	75
b)	Auswirkungen der Unterbrechung	76
c)	Beendigung der Unterbrechung	78
II.	Zivilprozess und Mieterinsolvenz	81
1.	Klagen auf Herausgabe und Räumung	81
a)	Beklagter	81
b)	Unterbrechung	83
2.	Zahlungsprozesse	85
3.	Prozesse auf Zustimmung zur Mieterhöhung	85
4.	Klage auf Durchführung fälliger Schönheitsrenovierungen	87
5.	Sonstige Klagen	89
III.	Vermieterinsolvenz	89
1.	Klagen auf Gebrauchsüberlassung, Instandhaltung, Instandsetzung, Herstellung der Versorgung (Wasser, Strom)	89
2.	Klage auf Auskehrung der Kaution	90
3.	Zahlungsklagen	90
	Teil 2 Mietrecht und Zwangsverwaltung	92
A.	Übersicht über den Gang des Zwangsverwaltungsverfahrens	92
B.	Zwangsverwaltung und materielles Mietrecht	97
I.	Abschluss und Bestand von Mietverträgen	97
1.	Neuabschluss von Mietverträgen durch den Zwangsverwalter	97
2.	Bestehende Mietverträge	99
3.	Kündigung	99
II.	Die Behandlung von Rechten des Vermieters	100
1.	Mietforderungen	100
2.	Sonstige Forderungen	103
III.	Die Behandlung von Verbindlichkeiten des Vermieters	104
1.	Instandsetzung und Instandhaltung	104
2.	Mietkaution	105
3.	Sonstige Verbindlichkeiten	109
IV.	Betriebskostenabrechnung	110
C.	Zwangsverwaltung und Mietprozess	112

I.	Prozessführungsrecht während der Dauer der Zwangsverwaltung.....	112
II.	Auswirkungen der Beendigung der Zwangsverwaltung.....	113
1.	Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens nach Antragsrücknahme und wegen Nichtzahlung des Vorschusses	113
2.	Aufhebung der Zwangsverwaltung nach Zuschlagserteilung	114
D.	Das Zusammentreffen von Insolvenz und Zwangsverwaltung.....	116
	Literaturverzeichnis	118