

10. und 11. April 2008

**Die Auswirkungen der Insolvenz von
Mietern und Genossenschaftsmitgliedern
auf die Unternehmen der
Wohnungswirtschaft**

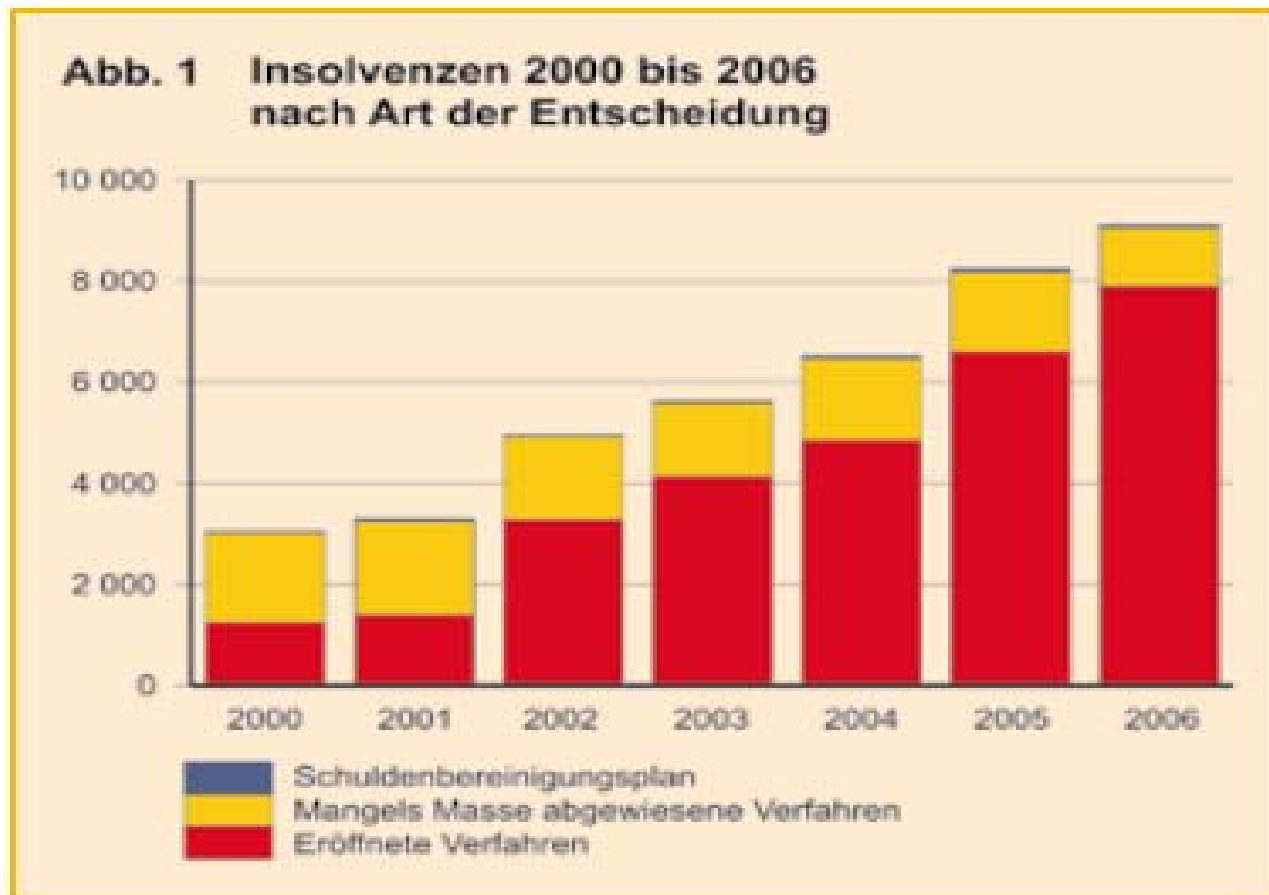
10. und 11. April 2008

A. Einführung

- Insolvenzverfahrenszahl steigt stetig
- Immer höhere Verluste drohen
- Vielfältigkeit der Problemkreise

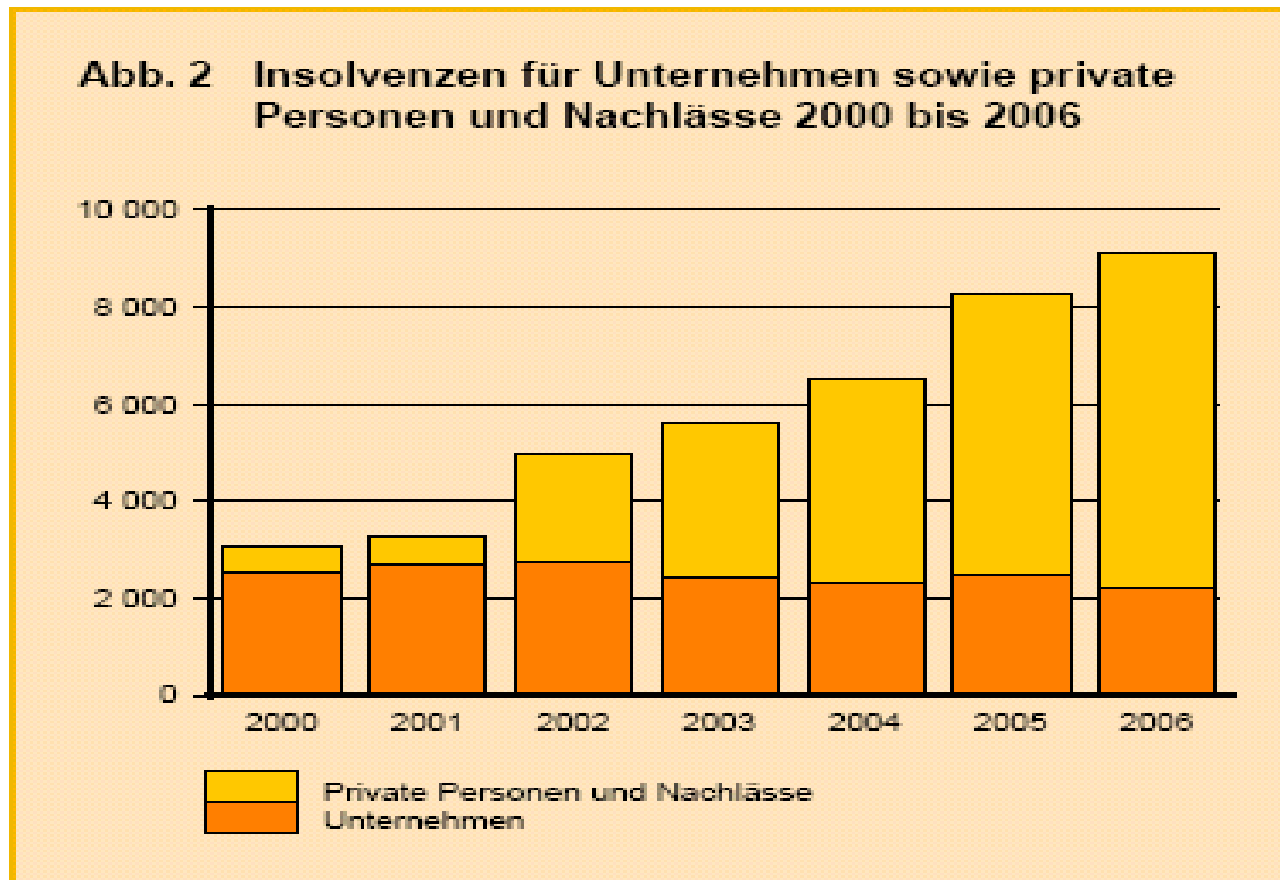
10. und 11. April 2008

A. Einführung



10. und 11. April 2008

A. Einführung



B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Verbraucher
- vormals wirtschaftlich Selbständiger
 - max. 20 Gläubiger
 - Keine Forderungen aus Arbeitsverträgen

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Schuldenbereinigung
- Insolvenzverfahren im engeren Sinne
- Wohlverhaltensphase und Restschuldbefreiung

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Schuldenbereinigungsverfahren
 - außergerichtlich (meist Schuldnerberatung)
 - Verschuldenstand wird ermittelt und Einigung mit den Gläubigern versucht
 - Bei Annahme des Plans wird Insolvenzverfahren entbehrlich.

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Schuldenbereinigungsverfahren
 - gerichtlich
 - kann unterbleiben, wenn offensichtlich aussichtslos
 - Nichtäußerung innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist gilt als Zustimmung!

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Insolvenzverfahren im engeren Sinne
 - Forderungsanmeldung der Gläubiger
 - Liquidation und Verteilung des Schuldnervermögens
 - Entscheidung über Antrag auf Erteilung der Restschuldbefreiung im Schlusstermin

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Insolvenzverfahren im engeren Sinne
 - Antrag der Gläubiger auf Versagung der Restschuldbefreiung im Schlusstermin
 - Versagung der Restschuldbefreiung führt zur Verfahrensaufhebung – Forderungsbeitreibung gegen den Schuldner wieder möglich

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Wohlverhaltensphase und Restschuldbefreiung
 - Versagungsgründe: Verurteilung wegen Insolvenzstraftat, falsche Angaben über wirtschaftliche Verhältnisse, wiederholter Restschuldbefreiungsantrag, verschwenderisches Verhalten, Verstoß gegen Auskunfts- und Mitwirkungspflichten, Vorlage eines fehlerhaften Vermögensverzeichnisses

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Wohlverhaltensphase und Restschuldbefreiung
 - pfändbares Einkommen des Schuldners ist abgetreten und wird jährlich an die Gläubiger verteilt
 - Erwerbs- und Auskunftspflicht

B. Ablauf der sog. Privatinsolvenz

- Wohlverhaltensphase und Restschuldbefreiung
 - Nach Ablauf der Wohlverhaltensphase endgültige Entscheidung über Antrag auf Erteilung der Restschuldbefreiung
 - Erneut Versagungsantrag durch Gläubiger möglich

C. Mieter in der Insolvenz

- Wohnraummietverhältnisse in der Insolvenz
 - Fortsetzung nach § 108 Abs. 1 InsO
 - h.M. kein Erfüllungswahlrecht des Insolvenzverwalters nach § 103 InsO
 - „Freigabe“ oder Enthftungserklärung nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO

C. Mieter in der Insolvenz

- Wohnraummietverhältnisse in der Insolvenz
 - „Freigabe“ nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO enthaftet nur die Masse
 - allgemein wird von Entlassung des Mietverhältnisses aus Insolvenz ausgegangen
 - Schadenersatz wegen Folgen der Freigabe als Insolvenzforderung (§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO)

C. Mieter in der Insolvenz

- Mietforderungen
 - Unterscheidung von Insolvenzforderungen (§ 38 InsO) und Masseverbindlichkeiten (§ 55 InsO)
 - neue Forderungen nach Freigabe

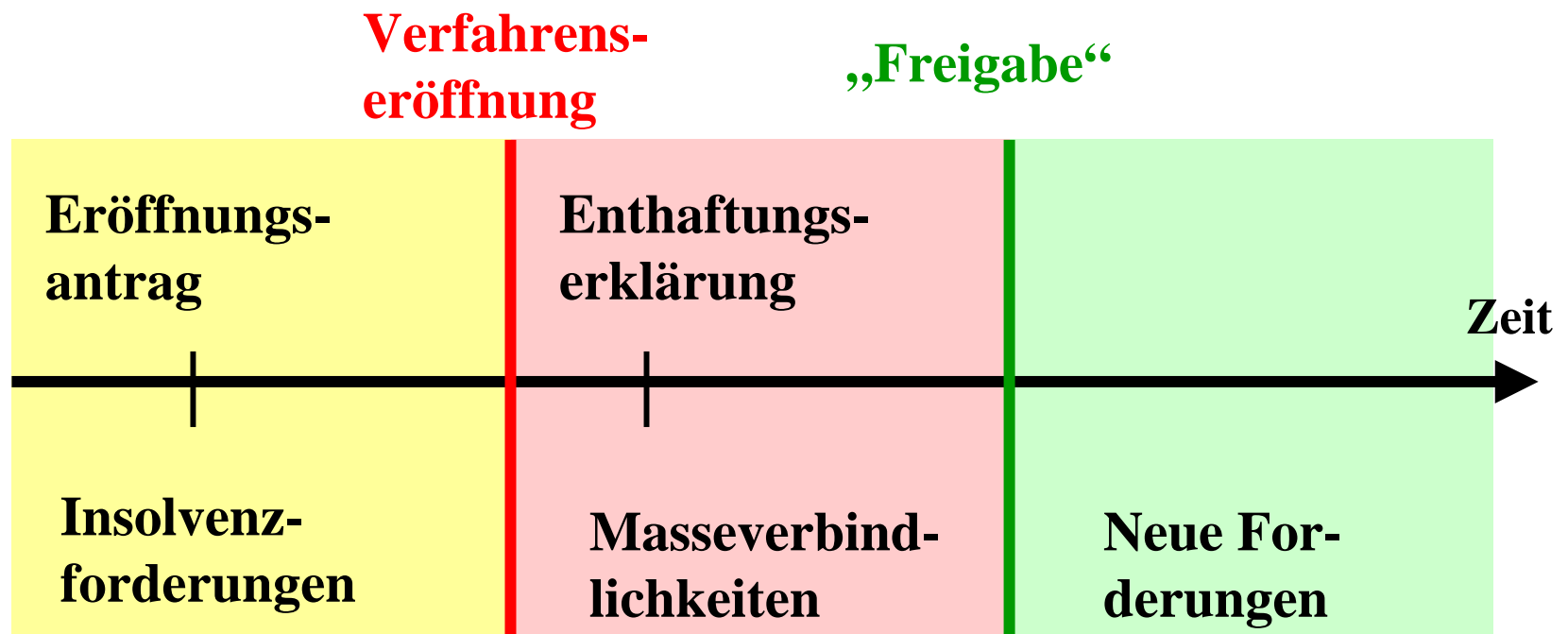
C. Mieter in der Insolvenz

- Mietforderungen
 - **Masseverbindlichkeiten (§ 55 InsO)**
„Verbindlichkeiten des Insolvenzverwalters“, die nach Verfahrenseröffnung begründet werden
 - **Insolvenzforderungen (§ 38 InsO)**
„Verbindlichkeiten des Insolvenzschuldners“, die bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründet worden sind - Forderungsanmeldung

10. und 11. April 2008

C. Mieter in der Insolvenz

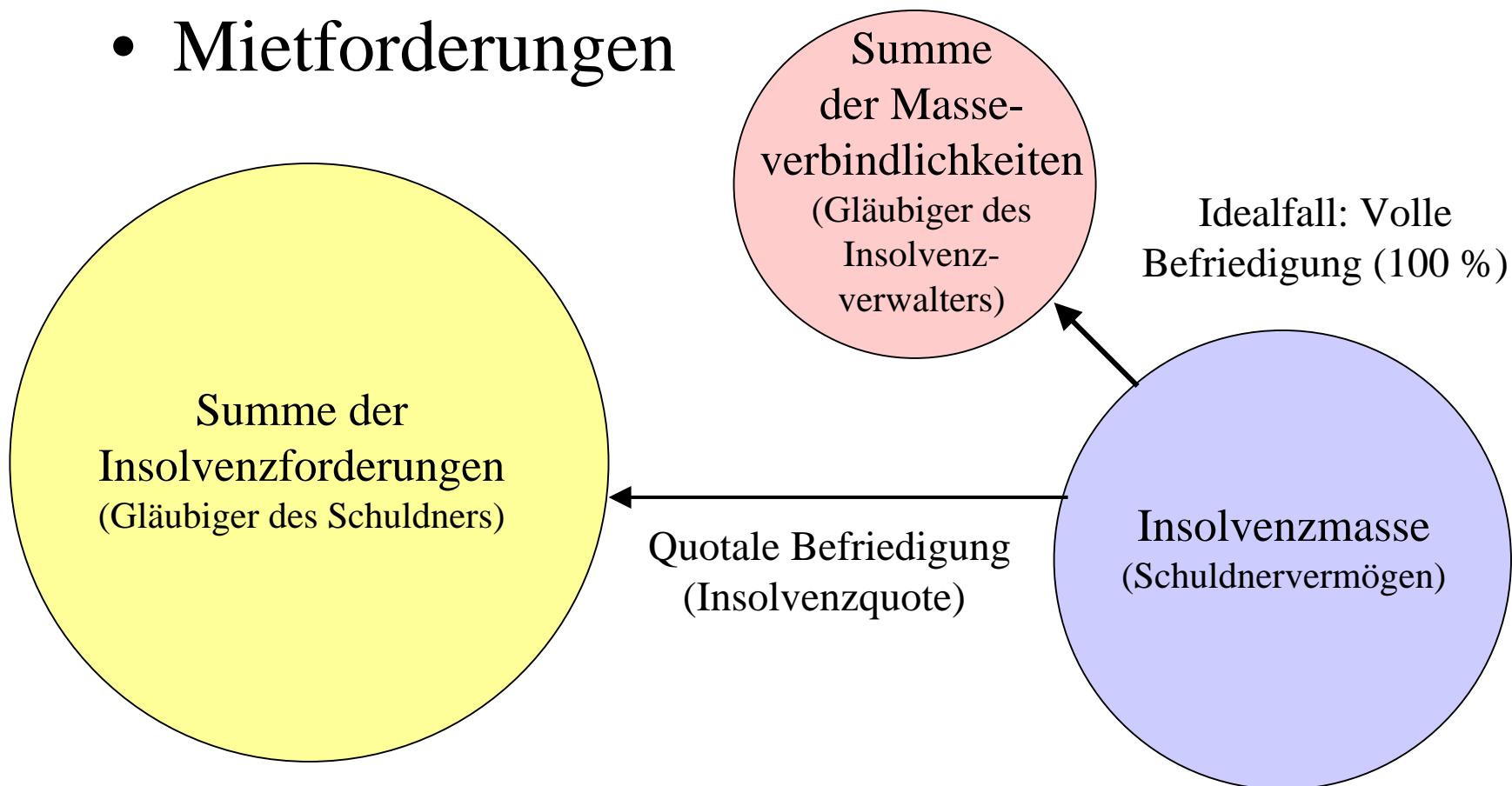
- Mietforderungen



10. und 11. April 2008

C. Mieter in der Insolvenz

- Mietforderungen



C. Mieter in der Insolvenz

- Mietforderungen
 - Forderungsanmeldung der Insolvenzforderungen
 - Bestreiten: Klage auf Feststellung zur Tabelle möglich
 - festgestellte Forderungen: bei Versagung der Restschuldbefreiung Zwangsvollstreckung aus vollstreckbarem Tabellenauszug möglich

C. Mieter in der Insolvenz

- Mietforderungen
 - Forderungen zwischen Eröffnung und Freigabe:
Einordnung umstritten
 - h.M. Masseverbindlichkeiten nach § 55 InsO
 - a.A. Schuldnerwohnung wird nicht von der Masse in Anspruch genommen - keine Gegenseitigkeit, daher nur Insolvenzforderung
 - für h.M. sprechen §§ 38, 108 InsO

C. Mieter in der Insolvenz

- Mietforderungen
 - Masseunzulänglichkeit (§ 209 InsO): nur quotale Befriedigung der Masseverbindlichkeiten bis zur Anzeige
 - volle Befriedigung der Neuforderungen (nach Anzeige begründet)
 - Masselosigkeit: i.d.R. Bedienung der Mietforderungen aus dem insolvenzfremden Vermögen des Schuldners

C. Mieter in der Insolvenz

- Mietforderungen
 - nach Freigabe: neue Forderungen
 - Mahn- bzw. Klageverfahren gegen d. Schuldner;
Zwangsvollstreckungsverbot gilt nicht !
 - bei Forderungsausfall: Schadenersatzanspruch
als Insolvenzforderung zur Tabelle anmelden
(§109 Abs. 1 Satz 3 InsO)

C. Mieter in der Insolvenz

- Betriebskostennachzahlungen
 - Unterscheidung nach Abrechnungszeitraum
 - Problem: Verfahrenseröffnung während des Abrechnungszeitraums
 - Abrechnung wie bei Nutzerwechsel?

C. Mieter in der Insolvenz

- Schadenersatzansprüche
 - für Unterscheidung zwischen Masseverbindlichkeit und Insolvenzforderung: Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe maßgeblich
 - Ausnahme: kommt die Überlassung der Mietsache der Masse nicht zugute - Insolvenzforderung unabhängig vom Entstehungszeitpunkt

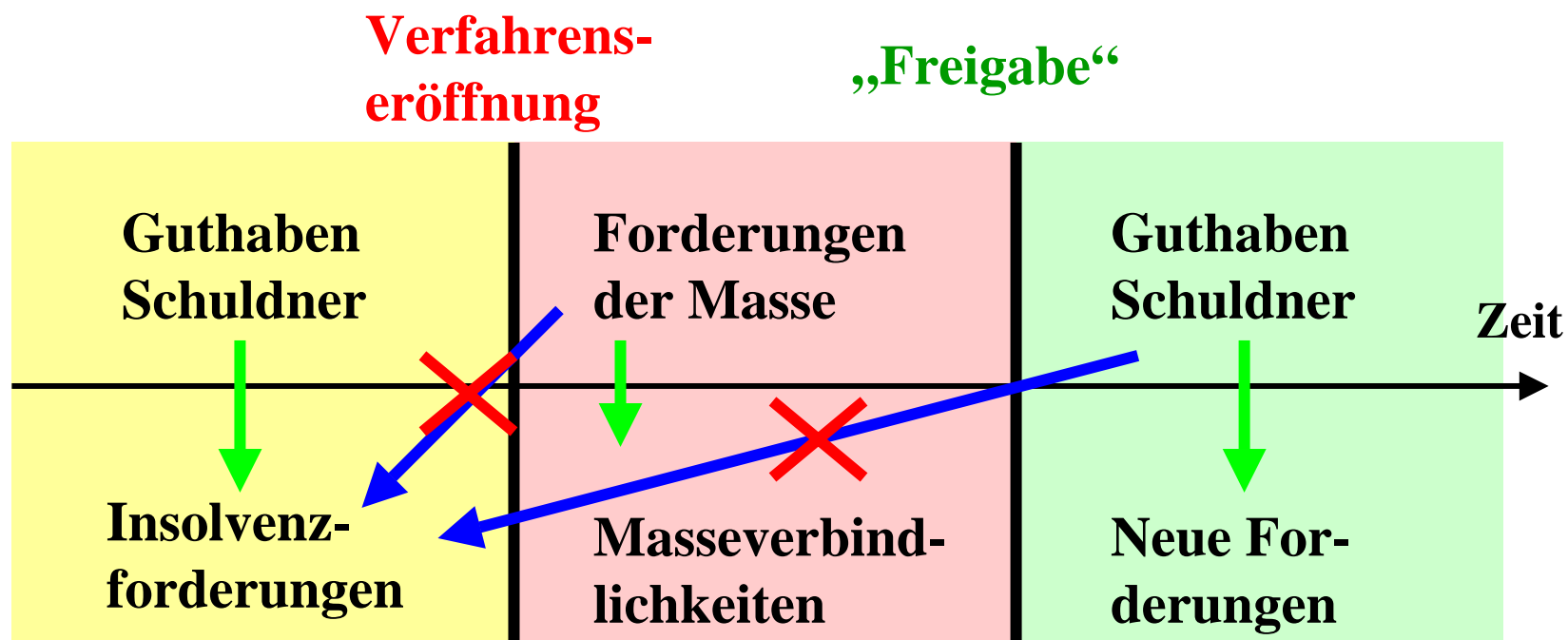
C. Mieter in der Insolvenz

- Aufrechnungsmöglichkeiten
 - Aufrechnungslage vor Verfahrenseröffnung - Aufrechnung weiter möglich (§ 94 InsO)
 - Aufrechnungslage tritt im Verfahren ein - Aufrechnung für bedingte/betagte Forderungen zulässig (§ 95 InsO), ansonsten unzulässig (§ 96 InsO)

10. und 11. April 2008

C. Mieter in der Insolvenz

- Aufrechnungsmöglichkeiten



C. Mieter in der Insolvenz

- Aufrechnungsmöglichkeiten

Beispiel (BGH Urteil v. 11.11.2004):

- ★ 01.02.2002 Eröffnung Insolvenzverfahren
- ★ Miete für 09/01 bis 11/01 offen
- ★ 21.06.2002 BK-Abrechnung für 2000
- ★ 01.07.2002 Aufrechnungserklärung

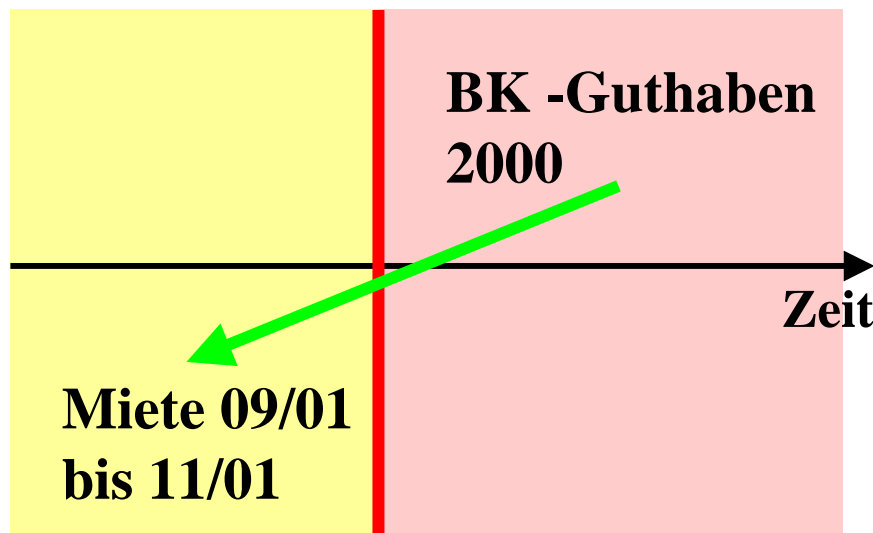
10. und 11. April 2008

C. Mieter in der Insolvenz

- Aufrechnungsmöglichkeiten

Verfahrenseröffnung

01.02.2002



**Aufrechnung nach §
95 InsO möglich**

maßgeblicher
Zeitpunkt:

Ende des Abrechnungs-
zeitraumes

C. Mieter in der Insolvenz

- Absonderungsberechtigung
 - bevorrechtigte Befriedung durch Absonderungsberechtigung
 - Pfandrecht an einem Gegenstand der Insolvenzmasse (§ 50 InsO)
 - Kautions- und Vermieterpfandrecht

C. Mieter in der Insolvenz

- Absonderungsberechtigung
 - vor Verfahrenseröffnung voll eingezahlte Kautionsdarf Vermieter behalten - Sicherungszweck bleibt
 - bei Sicherungsabtretung besteht Verwertungsrecht des Insolvenzverwalters

C. Mieter in der Insolvenz

- Absonderungsberechtigung
 - Vermieterpfandrecht: Absonderungsberechtigung nur für die letzten 12 Monate vor Verfahrenseröffnung
 - Verwertung erfolgt bei Verbraucherinsolvenz durch Vermieter selbst (§ 313 Abs. 3 InsO)

C. Mieter in der Insolvenz

- Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters
 - Kündigungsvorschriften des BGB gelten auch im Insolvenzverfahren
 - Kündigungssperre des § 112 InsO zu beachten
 - Überlassung noch nicht erfolgt: Rücktrittsrecht nach § 109 Abs. 2 Satz 1 InsO

C. Mieter in der Insolvenz

- Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters
 - umstritten: Kündigung bei „Freigabe“
 - 1. Ansicht: Kündigungssperre des § 112 InsO entfällt
 - 2. Ansicht: Kündigungssperre des § 112 InsO beachten, Kündigung erst bei Rückstand von 2 Monatsmieten **nach** Freigabewirkung

C. Mieter in der Insolvenz

- Kündigung durch den Vermieter
 - umstritten: Empfänger der Kündigungserklärung
 - LG Karlsruhe: Kündigung ggü. Treuhänder
 - a.A. kein Mietgebrauch der Masse - Kündigung ggü. dem Schuldner
 - vorsorglich beiden ggü. kündigen

C. Mieter in der Insolvenz

- Rückgabe der Mietsache
 - bei Kündigung vor Verfahrenseröffnung bzw. vor Freigabe
 - ★ Aussonderungsrecht nach § 47 InsO
 - ★ keine Räumung durch Treuhänder, nur Herausgabe
 - ★ Nutzungsentschädigung: Insolvenzforderung bzw. Masseverbindlichkeit je nach Zeitpunkt d. Kündigung

10. und 11. April 2008

C. Mieter in der Insolvenz

- Rückgabe der Mietsache
 - bei Kündigung und Freigabeerklärung
 - ★ Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis streitig
 - ★ Treuhänder gehen meist vom Ausscheiden der Schuldnerwohnung aus dem Insolvenzbeschluss aus
 - ★ Räumungsklage gegen Schuldner ausreichend?

C. Mieter in der Insolvenz

- Zwangsvollstreckung
 - bei Insolvenzforderungen ausgeschlossen (§§ 89, 294 InsO)
 - kein Vollstreckungsverbot bei neuen Forderungen
 - alle Maßnahmen außer Lohnpfändung möglich

D. Insolvente Genossenschaftsmitglieder

- Maßgebliche Rechtsbeziehungen
 - Mietverhältnis - wie vor
 - Mitgliedschaftsverhältnis nach GenG und Satzung
 - „Liquidation“ des Auseinandersetzungsguthabens als Vermögensgegenstand der Masse

D. Insolvente Genossenschaftsmitglieder

- Kündigung durch den Treuhänder
 - Mitgliedschaftsverhältnis fällt in Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Treuhänders (§ 80 InsO)
 - Kündigungsmöglichkeiten des Mitglieds können durch Treuhänder ausgeübt werden (§ 65 GenG i.V.m. der jeweiligen Satzung)

D. Insolvente Genossenschaftsmitglieder

- Kündigung durch den Treuhänder
 - Unzulässigkeit der Kündigung nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO analog?
 - AG/LG Dortmund: Kündigung unzulässig, wenn dann Kündigung des Mietvertrages droht
 - Literatur: keine analoge Anwendung des § 109 Abs. 1 S. 2 InsO

D. Insolvente Genossenschaftsmitglieder

- Auseinandersetzungsguthaben
 - Anspruch richtet sich nach GenG und der Satzung
 - keine sofortige Auszahlung an die Masse!
 - Sicherungsfunktion - Aushöhlung der Genossenschaften und Fortsetzung des Mietverhältnisses ohne Mietsicherheit

D. Insolvente Genossenschaftsmitglieder

- Auseinandersetzungsguthaben
 - Aufrechnungsmöglichkeiten: Aufrechnungsverbote der InsO zu beachten
 - Aufrechnung mit Insolvenzforderungen i.d.R. nur möglich, wenn Kündigung durch den Schuldner vor Verfahrenseröffnung
 - sonst nur Aufrechnung mit Masseverbindlichkeiten

D. Insolvente Genossenschaftsmitglieder

- Auseinandersetzungsguthaben
 - Verhinderung der Verwertung kaum möglich
 - Sicherungsverpfändung oder -abtretung des Anspruches auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bei Vertragsabschluß
 - Problem: Verpfändung/Abtretung im Hinblick auf § 22 GenG umstritten

10. und 11. April 2008

E. Fazit und Ausblick

- Fazit
 - Verfahrensanzahl wird weiter steigen
 - schwache Gläubigerposition
 - Rechtsunsicherheiten durch vielseitige umstrittene Rechtsfragen

E. Fazit und Ausblick

- **Ausblick**
 - Insolvenzrechtsreform für 2008 geplant
 - Stärkung der Gläubigerposition vorrangig für Fiskus und Sozialversicherungsträger
 - Erweiterung der „Freigabemöglichkeit“ auf Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaft diskutiert

10. und 11. April 2008

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**