

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

- A. Einführung

- B. Ablauf des sog. Verbraucherinsolvenzverfahrens
 - I. Schuldenbereinigungsversuch
 - II. Insolvenzverfahren im engeren Sinne
 - III. Wohlverhaltensphase und Restschuldbefreiung

- C. Mieter in der Insolvenz
 - I. Wohnraummietverhältnisse in der Insolvenz
 - II. Forderungen des Vermieters in der Insolvenz des Mieters
 - 1. Mietforderung
 - 2. Betriebskostennachzahlungen
 - 3. Schadenersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen
 - 4. Aufrechnungsmöglichkeiten
 - III. Der Vermieter als absonderungsberechtigter Gläubiger
 - 1. Kautions
 - 2. Vermieterpfandrecht
 - 3. Sicherungsabtretung/-verpfändung von Forderungen an den Vermieter
 - IV. Beendigung des Mietverhältnisses
 - 1. Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters
 - 2. Rückgabe der Mietsache
 - V. Gerichtliche Verfahren und Zwangsvollstreckung

- D. Genossenschaftsmitglieder in der Insolvenz
 - I. Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter
 - II. Auseinandersetzungsguthaben: Aufrechnung durch die Genossenschaft?

- E. Fazit und Ausblick

A. Einführung

Die Anzahl der Mieter, die ein Verbraucherinsolvenzverfahren durchführen, ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Die Probleme, mit denen man als Vermieter dabei konfrontiert wird, sind vielfältig und gehen oftmals über die bloße Anmeldung von Forderungen im Insolvenzverfahren hinaus.

B. Ablauf des sog. Verbraucherinsolvenzverfahrens

Die Insolvenzordnung (InsO) kennt neben der sog. Regelinsolvenz als vereinfachtes Verfahren das sog. Verbraucherinsolvenzverfahren. Dieses setzt sich im wesentlichen aus 3 Verfahrensstufen zusammen.

I. Schuldenbereinigungsversuch

Zunächst muß der Schuldner einen außergerichtlichen Schuldenbereinigungsversuch durchführen (§ 305 Abs. 1 Nr. 1 InsO). Dabei werden zunächst (möglichst) alle gegen den Schuldner bestehenden Forderungen ermittelt. Auf dieser Grundlage versucht der Schuldner eine Einigung mit den Gläubigern. In der Mehrzahl der durchgeführten Schuldenbereinigungsverfahren kommt keine Einigung zu Stande.

Scheitert die außergerichtliche Schuldenbereinigung stellt der Schuldner einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens (§ 305 InsO). Ein Verbraucherinsolvenzverfahren können dabei nur natürliche Personen durchführen lassen, die keine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit ausüben oder ausgeübt haben. Hat ein Schuldner eine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt, kann er ein Verbraucherinsolvenzverfahren anstreben, wenn seine Vermögensverhältnisse überschaubar, d.h wenn er weniger als 20 Gläubiger hat, sind und gegen ihn keine Forderungen aus Arbeitsverhältnissen bestehen.

II. Insolvenzverfahren im engeren Sinne

An die Schuldenbereinigung schließt sich das Insolvenzverfahren im engeren Sinne an. Bei Eröffnung des Verfahrens bestellt das Gericht einen Insolvenzverwalter, im Verbraucherinsolvenzverfahren Treuhänder genannt. Mit Eröffnung des Verfahrens geht die Verfügungsbefugnis des Schuldners über sein Vermögen auf den Treuhänder über, § 80 Abs. 1 InsO.

Die Gläubiger melden die bis zur Eröffnung des Verfahrens entstandenen Forderungen schriftlich zur Tabelle an. Alle Sicherungen, die der Gläubiger innerhalb von 3 Monaten vor Verfahrenseröffnung durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erlangt hat, sind unwirksam, wenn der Schuldner den Eröffnungsantrag gestellt hat.

Zweck des Insolvenzverfahren ist, das Vermögen des Schuldners zu liquidieren und gleichmäßig auf die Gläubiger zu verteilen. Ist die Verteilung im Schlußtermin erfolgt, wird über den Antrag des Schuldners auf Restschuldbefreiung entschieden und schließlich das Verfahren aufgehoben.

Im Schlußtermin haben die Gläubiger die Möglichkeit, einen Antrag auf Versagung der Restschuldbefreiung zu stellen. Liegen keine Versagungsgründe vor, kündigt das Gericht die Restschuldbefreiung per Beschluß an.

III. Wohlverhaltensphase und Restschuldbefreiung

Nach der Aufhebung des Verfahrens und Ankündigung der Restschuldbefreiung setzt der Schuldner die bereits mit Verfahrenseröffnung begonnene insgesamt 6 Jahre andauernde Wohlverhaltensphase an. Der Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung besteht fort. Der pfändbare Teil des Lohns des Schuldners wird zur Befriedigung der Gläubiger eingesetzt. Ein Mal jährlich zahlt der Treuhänder die erlangten Beträge an die Gläubiger aus.

Nach Ablauf der Wohlverhaltensphase entscheidet das Gericht endgültig über den Antrag des Schuldners auf Restschuldbefreiung. Der Entscheidung geht eine Anhörung der Gläubiger voraus, in der die Gläubiger nochmals die Gelegenheit haben, einen Antrag auf Versagung der Restschuldbefreiung zu stellen. Mit Erteilung bzw. Versagung der Restschuldbefreiung endet das Insolvenzverfahren.

C. Mieter in der Insolvenz

I. Wohnraummietverhältnisse in der Insolvenz

Nach § 108 Abs. 1 InsO besteht das Wohnraummietverhältnis des Schuldners mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Nach herrschender Meinung kann der Insolvenzverwalter nicht das Wahlrecht nach § 103 InsO ausüben und erklären, ob er den Mietvertrag erfüllt oder die Erfüllung ablehnt. Der Insolvenzverwalter hat aber die Möglichkeit, das Mietverhältnis aus der Masse „freizugeben“. Gibt der Insolvenzverwalter die Erklärung nach § 109 Abs. 2 Satz 1 InsO ab, können Ansprüche des Vermieters nach Ablauf der 3-Monatsfrist nicht mehr im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden, sondern müssen unmittelbar vom Schuldner eingefordert werden.

II. Forderungen des Vermieters in der Insolvenz des Mieters

1. Mietforderungen

Die vor Eröffnung des Verfahrens entstandenen Mietforderungen können nur als Insolvenzforderungen nach § 38 InsO zur Tabelle angemeldet werden. Werden diese zur Insolvenztabelle festgestellt, wirkt die Eintragung wie ein rechtskräftiges Urteil, vgl. § 178 Abs. 3 InsO. Die Forderungen müssen nicht zwingend im Vorfeld der Insolvenz tituliert worden sein.

Bestreitet der Insolvenzverwalter die Forderung, besteht die Möglichkeit, auf Feststellung zur Tabelle zu klagen. Im Falle der Beendigung des Verfahrens ohne Erteilung der Restschuldbefreiung kann der Gläubiger aufgrund eines vollstreckbaren Tabellenausuges klagen.

Die nach Eröffnung fällig werdenden Mietforderungen, sind nach § 55 InsO sog. Masseverbindlichkeiten. Diese müssen vom Insolvenzverwalter erfüllt werden, es sei denn dieser hat das Mietverhältnis „freigegeben“ oder Masseunzulänglichkeit angezeigt. Bei Anzeige der Masseunzulänglichkeit erfolgt nur noch eine quotenmäßige Befriedigung der Massegläubiger.

Hat der Insolvenzverwalter die „Freigabe“ der Wohnung erklärt und können die Mieten beim Schuldner nicht beigetrieben werden, hat der Vermieter einen Schadenersatzanspruch, den er als Insolvenzforderung zur Tabelle anmelden kann, § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO.

2. Betriebskostennachzahlungen

Ist nur ein Abrechnungszeitraum vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens betroffen, handelt es sich um eine Insolvenzforderung, die zur Tabelle anzumelden ist; fällt der Abrechnungszeitraum komplett in die Zeit nach Insolvenzeröffnung, handelt es sich um eine Masseverbindlichkeit bzw. eine neue Forderung gegen den Schuldner nach Freigabe. Bei Verfahrenseröffnung während des Abrechnungszeitraumes wird eine anteilige Abrechnung wie bei einem Nutzerwechsel verlangt.

3. Schadenersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen

Auch dabei ist entscheidend, wann die Ansprüche entstanden sind. Bei Entstehung vor Verfahrenseröffnung handelt es sich um anzumeldende Insolvenzforderungen; anderenfalls um Masseverbindlichkeiten. Kommt die Überlassung der Mietsache – wie meistens bei der Wohnung des Schuldners – nicht der Masse zugute, soll es sich nach der Rechtsprechung ausnahmsweise um eine Insolvenzforderung handeln.

4. Aufrechnungsmöglichkeiten

Grundsätzlich gilt, daß Insolvenzforderungen nicht mit Forderungen der Masse verrechnet werden dürfen, § 96 InsO. Die zur Tabelle angemeldeten Forderungen des Vermieters können daher nicht mit Guthaben aus der Zeit nach Verfahrenseröffnung verrechnet werden.

III. Der Vermieter als absonderungsberechtigter Gläubiger

Mietsicherheiten wie Kautions- und Vermieterpfandrecht haben in Anbetracht der schwachen Stellung der Insolvenzforderungen des Vermieters eine besondere Bedeutung.

1. Kautionsrecht

Hat der Mieter bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Kautionsbereits (voll) eingezahlt, darf der Vermieter diese behalten, wenn das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Dann besteht das Sicherungsbedürfnis des Vermieters fort und der Vermieter kann sich ggf. aus der Barkautions befriedigen. Der Vermieter, der bspw. an einem Kautionsparbuch ein Pfandrecht hat, ist insoweit absonderungsberechtigt, § 50 InsO.

2. Vermieterpfandrecht

Wegen der Mietansprüche kann der Vermieter das gesetzliche Vermieterpfandrecht geltend machen. Der Vermieter kann dann abgesonderte Befriedigung aus den in die Wohnung eingebrachten und pfändbaren Gegenständen des Mieters verlangen, §§ 49, 50 InsO. Die Verwertung kann im Verbraucherinsolvenzverfahren durch den Vermieter selbst erfolgen. Zu beachten ist aber, daß diese Bevorrechtigung nur auf die Mietforderungen der letzten 12 Monate vor Verfahrenseröffnung beschränkt ist.

3. *Sicherungsabtretung/-verpfändung von Forderungen an den Vermieter*

Hat der Mieter an den Vermieter eine Forderung zur Sicherheit abgetreten, kann zwar der Insolvenzverwalter die Verwertung der Forderung vornehmen. Er muß aber den Erlös an den absonderungsberechtigten Vermieter auskehren. Für den Fall daß eine Forderung des Mieters zur Sicherheit an den Vermieter verpfändet, besteht das Verwertungsrecht des Insolvenzverwalters nicht.

IV. *Beendigung des Mietverhältnisses*

1. *Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters*

Ist die Wohnung dem Schuldner bereits vor Verfahrenseröffnung überlassen, kann der Vermieter das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen. Dabei muß aber die Kündigungssperre des § 112 InsO beachtet werden. Danach dürfen Mietrückstände, die bereits vor dem Eröffnungsantrag des Schuldners bestanden, nicht für die Begründung der Kündigung herangezogen werden. Vorsorglich sollte sowohl gegenüber dem Schuldner als auch gegenüber der Insolvenzverwalter gekündigt werden.

Ist die Wohnung noch nicht an den Schuldner übergeben, hat sowohl der Vermieter als auch der Verwalter ein gesetzliches Rücktrittsrecht gem. § 109 Abs. 2 InsO.

2. *Rückgabe der Mietsache*

Als Eigentümer der Wohnung hat der Vermieter ein Aussonderungsrecht nach § 47 InsO. Danach ist der Insolvenzverwalter nur verpflichtet, die Wohnung herauszugeben, nicht jedoch zur Räumung der Wohnung.

V. *Gerichtliche Verfahren und Zwangsvollstreckung*

Bereits anhängige Gerichtsverfahren werden nach § 240 Zivilprozeßordnung unterbrochen. Die Unterbrechung tritt von Gesetzes wegen ein und dauert an bis das Insolvenzverfahren endet oder das Verfahren seitens des Insolvenzverwalters weiter betrieben wird.

Die Zwangsvollstreckung aus bereits vor Verfahrenseröffnung erwirkten Vollstreckungstiteln ist sowohl im eigentlichen Insolvenzverfahren als auch in der Wohlverhaltensphase ausgeschlossen, §§ 89, 294 InsO. Sind nach der Freigabe des Mietverhältnisses weitere Forderungen gegen den Schuldner titulierte, kann wegen dieser sog. Neuforderungen die Einzelzwangsvollstreckung gegen den Schuldner betrieben werden. Lohnpfändungen sind jedoch wegen der Abtretung der pfändbaren Einkünfte des Schuldners nicht zu empfehlen.

D. Genossenschaftsmitglieder in der Insolvenz

Ist der insolvente Schuldner Mieter einer Genossenschaftswohnung und daher gleichzeitig Mitglied der Genossenschaft, stellt sich meist die Frage nach der „Liquidation des Genossenschaftsanteils“. In aller Regel kündigen Insolvenzverwalter die Mitgliedschaft in der Genossenschaft, um das Auseinandersetzungsguthaben zur Insolvenzmasse zu ziehen.

I. Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter

Der Insolvenzverwalter erhält mit Verfahrenseröffnung die Verfügungsbefugnis über das Vermögen des Schuldners. Der Genossenschaftsanteil ist ein Vermögensgegenstand des Schuldners. In Ausübung der Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis kann der Insolvenzverwalter auch die dem Schuldner hinsichtlich der Mitgliedschaft in der Genossenschaft zustehenden Kündigungsrechte aus § 65 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz ausüben.

II. Auseinandersetzungsguthaben: Aufrechnung durch die Genossenschaft?

Ist die Mitgliedschaft gekündigt, stellt sich oft die Frage, ob die Genossenschaft das Auseinandersetzungsguthaben mit offenen, zur Insolvenztabelle angemeldeten Mietforderungen des ehemaligen Mitgliedes verrechnen kann. Auch hier ist grundsätzlich das Aufrechnungsverbot des § 96 InsO zu beachten. Nur wenn die Mitgliedschaft durch den Schuldner bereits vor Verfahrenseröffnung gekündigt wurde und damit die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nur noch von dem Eintritt der Kündigungswirkung und der Fälligkeit des Anspruchs abhängt, kann eine Aufrechnung mit den Insolvenzforderungen erfolgen. Wird die Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter gekündigt, wird das Auseinandersetzungsguthaben regelmäßig der Masse zufließen.

Die Verwertung des Anteils durch den Insolvenzverwalter kann nur durch eine Sicherungsabtretung bzw. -verpfändung des Anspruchs im Vorhinein verhindert bzw. erschwert werden.

E. Fazit und Ausblick

Die Stellung des Vermieters im Insolvenzverfahren des Mieters ist recht schwach. Daher gilt es die wenigen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten effektiv zu nutzen. Noch im Jahr 2008 soll eine Insolvenzrechtsreform erfolgen, nach der das Verbraucherinsolvenzverfahren im wesentlichen auf die Wohlverhaltensphase und das Verfahren zur Restschuldbefreiung beschränkt werden soll. Mit der Reform soll zwar auch die Stärkung der Gläubigerrechte erfolgen. Nach dem derzeitigen Reformpaket werden jedoch nur der Fiskus und die Sozialversicherungsträger gestärkt. Abzuwarten bleibt, ob die Situation der Wohnungsgenossenschaften durch eine Ausweitung des Anwendungsbereiches der „Freigabe“ nach § 109 Abs. 2 Satz 1 InsO gestärkt wird.