

Die Folgen der Insolvenz von Mietern und Wohnungseigentümern

I. Einleitung

- Abgrenzung Insolvenz und Verbraucherinsolvenz
- Verfahrenszahl in 2005 mit Tendenz steigend

II. Verbraucherinsolvenzverfahren

- vereinfachtes Verfahren, bestehend aus außergerichtlicher Schuldenbereinigung, Eröffnungsverfahren und eröffnetes vereinfachtes Verfahren mit Restschuldbefreiung
- zwingend an Antrag des Schuldners gebunden

a) Ausgangspunkt ist außergerichtliche Schuldenbereinigung:

- Aufforderung an alle Gläubiger zur Bekanntgabe der bestehenden Forderung
- Aufstellung aller Forderungen in einer Tabelle
- Ermittlung des pfändbaren Einkommens/Vermögens
- Quotenberechnung (ggf. sog. Nullplan) und Unterbreitung Vergleichsvorschlag

b) Beendigung der außergerichtlichen Schuldenbereinigung

- Antragsrücknahme
- Zustimmung aller Gläubiger zur außergerichtlichen Schuldenbereinigung
- Ablehnung auch nur eines einzigen Gläubigers

Mit Scheitern der außergerichtlichen Schuldenbereinigung besteht Möglichkeit zur Durchführung des gerichtlichen Verbraucherinsolvenzverfahrens auf Antrag des Schuldners.

III. Vorläufiges Insolvenzverfahren

- gerichtliche Ernennung eines vorläufigen Insolvenzverwalters
- Prüfung des Vorhandenseins einer die Kosten des Verfahrens deckenden Masse
- Massebegriff
- Pflicht zur Anzeige bei Masseunzulänglichkeit

IV. Beschluss Insolvenzeröffnung und deren Folgen

1. Allgemein

- Rolle des Insolvenzverwalters
- Aufgaben
- Pflichten

2. Folgen für Mieter

Wohnraum – Sonderkündigungsrecht

Gewerberäume – keine Verbraucherinsolvenz!

Hinsichtlich:

Mietzahlung

Mietrückstände

Nachzahlung Betriebskosten

Abwicklung Mietverhältnis (Schönheitsreparaturen, Kautions, etc.)

Mietvertragserklärungen

- Vermieter (Abmahnung, Erhöhung)
- Mieter (Minderung, Kündigung)

gerichtliche Verfahren und Vollstreckung

3. Wohnungseigentümer

Stimm- und Teilnahmerechte

Hausgeldzahlungen

Sonderumlagen

Abrechnung

Rückstände

Verfahren, Vollstreckung

- Freigabeerklärung der Wohnung
- Veräußerung/Belastung des Eigentums

Hinweis:

Zahlungsausfälle durch Insolvenz treffen die Gemeinschaft und sind daher von dieser zu tragen!

4. Beendigung des Verfahrens

Wohlverhaltensphase

- Bestimmung eines Treuhänders
- Aufgaben des Treuhänders
- Pflichten des Schuldners

Restschuldbefreiung

- Freistellung aller bis zur Verfahrenseröffnung entstandener Schulden
- Versagungsgründe