

# Inhaltsübersicht

## 1. Kapitel: Einleitung

### 2. Kapitel: Die gesetzlichen Grundlagen des Insolvenz-, Sanierungs- und Restrukturierungsrechts

A. Die Verfahren nach der Insolvenzordnung .....	3
B. Das Gesetz über den Stabilisierung- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG) .....	32

### 3. Kapitel: Miet- und Pachtverhältnisse im Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren

A. Mietverhältnisse im eröffneten Insolvenzverfahren .....	43
B. Mietverhältnisse im Insolvenzeröffnungsverfahren .....	141
C. Besonderheiten im massearmen oder masseunzulänglichen Verfah- ren .....	161
D. Besonderheiten im Eigenverwaltungs-, Schutzschirm- und Insol- venzplanverfahren .....	168
E. Besonderheiten in der Insolvenz natürlicher Personen .....	170
F. Mietverhältnisse und Insolvenzanfechtung .....	172
G. Mietrecht und Gesellschafterdarlehensrecht .....	197
H. Besonderheiten im Restrukturierungsverfahren nach dem StaRUG ...	211

### 4. Kapitel: Die Besonderheiten der Gesetzgebung für das Miet-, Sanierungs- und Insolvenzrecht anlässlich der COVID-19-Pandemie

A. Das COVInsAG .....	217
B. Art. 240 § 2 EGBGB, Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen .....	224
C. Art. 240 § 7 EGBGB, Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	226
D. Das Vorrang- und Beschleunigungsgebot .....	237

### 5. Kapitel: Die Auswirkungen der Insolvenzeröffnung auf rechtshängige Zivilprozesse der Mietvertragsparteien

A. Anwendungsbereich des § 240 ZPO .....	239
B. Voraussetzung der Verfahrensunterbrechung .....	241

---

<b>C. Auswirkungen der Unterbrechung .....</b>	<b>244</b>
<b>D. Dauer und Ende der Unterbrechung .....</b>	<b>246</b>
<b>E. Aufnahme des Prozesses .....</b>	<b>246</b>

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis ..... XVII

## 1. Kapitel: Einleitung

## 2. Kapitel: Die gesetzlichen Grundlagen des Insolvenz-, Sanierungs- und Restrukturierungsrechts

<b>A. Die Verfahren nach der Insolvenzordnung</b> .....	3
I. Das Insolvenzeröffnungsverfahren .....	3
1. Der Antrag auf Verfahrenseröffnung .....	3
2. Die Insolvenzgründe .....	4
a) Zahlungsunfähigkeit .....	5
aa) Der Liquiditätsstatus .....	5
bb) Die Zahlungseinstellung .....	6
b) Die Überschuldung .....	7
aa) Die Fortbestehensprognose .....	7
bb) Der Überschuldungsstatus .....	9
c) Die drohende Zahlungsunfähigkeit .....	9
d) Auswirkung der COVID-19-Pandemie auf Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung der Mietvertragsparteien .....	10
3. Das vorläufige Verfahren .....	12
a) Sicherungsmaßnahmen des Gerichts .....	12
aa) Der vorläufige Insolvenzverwalter .....	12
(1) Der vorläufige „starke“ Insolvenzverwalter .....	12
(2) Der vorläufige „schwache“ Insolvenzverwalter .....	13
(3) Der vorläufige „halbstarke“ Insolvenzverwalter .....	14
bb) Der vorläufige Gläubigerausschuss (§ 22a InsO) .....	15
cc) Vollstreckungsverbot .....	15
dd) Verwertungs- und Einziehungsverbot .....	16
b) Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	17
II. Das eröffnete Insolvenzverfahren .....	17
1. Folgen der Insolvenzeröffnung .....	18
a) Beschlagnahme und Vermögenssicherung .....	18
b) Vollstreckungsverbot und Rückschlagsperre .....	18
c) Folgen für den Schuldner .....	19
2. Verwaltung und Verwertung der Insolvenzmasse .....	19
a) Verwertung .....	20
b) Übertragende Sanierung .....	20
3. Anreicherung und Bereinigung der Insolvenzmasse .....	21
a) Anreicherung .....	21
aa) Insolvenzanfechtung .....	21
bb) Organhaftung .....	22
cc) Gesamtschaden .....	23
b) Bereinigung .....	23
aa) Aussonderung .....	23
bb) Absonderung .....	24

4. Massearmut und Masseunzulänglichkeit .....	25
5. Verteilung der Masse .....	26
a) Schlusstermin .....	26
b) Schlussverteilung .....	26
6. Beendigung des Verfahrens .....	27
7. Besondere Verfahrensarten .....	27
a) Das Insolvenzplanverfahren .....	27
b) Das Eigenverwaltungsverfahren .....	29
c) Das Schutzschirmverfahren .....	30
d) Das Restschuldbefreiungs- und Verbraucherinsolvenzverfahren .....	31
<b>B. Das Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG) .....</b>	<b>32</b>
I. Krisenfrüherkennung und Krisenmanagement; Frühwarnsysteme .....	33
II. Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen .....	34
1. Formelle Voraussetzungen .....	34
2. Materielle Voraussetzungen .....	35
3. Instrumente des Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmens .....	36
4. Restrukturierungsplan .....	37
5. Restrukturierungsbeauftragter .....	39
6. Beschränkung der Insolvenzanfechtung .....	39
III. Sanierungsmoderation .....	40
<b>3. Kapitel: Miet- und Pachtverhältnisse im Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren</b>	
<b>A. Mietverhältnisse im eröffneten Insolvenzverfahren .....</b>	<b>43</b>
I. Mietverträge über bewegliche Gegenstände .....	44
1. Insolvenzvertragsrechtliche Grundlagen .....	44
2. Anwendungsbereich der §§ 103 ff. InsO .....	45
3. Wahlrecht des Insolvenzverwalters .....	46
a) Regelungszweck .....	46
b) Gegenseitiger Vertrag .....	47
c) Beiderseits nicht vollständige Erfüllung .....	48
d) Wahlrechtsausübung .....	49
aa) Erklärung des Insolvenzverwalters .....	50
bb) Aufforderung zur Wahlrechtsausübung .....	52
e) Rechtsfolgen des Erfüllungsverlangens .....	54
aa) Allgemeine Wirkungen .....	54
bb) Corona-Einreden (Art. 240 §§ 1–3 EGBGB) .....	55
cc) Sonstiges .....	56
f) Rechtsfolgen der Erfüllungsablehnung .....	58
aa) Allgemeine Wirkungen .....	58
bb) Forderung wegen Nichterfüllung .....	59
cc) Entstehung eines Abrechnungsverhältnisses .....	59
dd) Teilbare (Vor-)Leistungen .....	62
4. Besonderheiten bei teilbaren Leistungen (§ 105 InsO) .....	63
a) Anwendungsbereich .....	64
b) Rechtsfolgen .....	64
c) Ausschluss des Rückgabeanspruchs .....	66
5. Auswirkungen auf Mietverträge über bewegliche Gegenstände .....	66

a) Mieterinsolvenzverfahren (bewegliche Gegenstände) .....	67
aa) Vor Gebrauchsüberlassung .....	67
bb) Nach Gebrauchsüberlassung .....	68
cc) Ausübung des Wahlrechts nach § 103 InsO .....	68
b) Vermieterinsolvenzen (bewegliche Gegenstände) .....	69
II. Mietverträge über unbewegliche Gegenstände .....	70
1. Fortbestand des Vertragsverhältnisses (§ 108 Abs. 1 InsO) .....	71
a) Anwendungsbereich .....	71
b) Einzelfälle .....	73
c) Besonderheiten bei finanzierten Mobilienmiet- und Pacht- verträgen (Leasing) .....	73
d) Besonderheiten beim Sale-and-lease-back-Verfahren .....	74
e) Insolvenzforderungen (§ 108 Abs. 3 InsO) .....	75
aa) Masseverbindlichkeit durch vorläufigen starken Insol- venzverwalter .....	76
bb) Keine Masseverbindlichkeit durch vorläufig schwa- chen Insolvenzverwalter .....	76
cc) Fazit .....	77
dd) Ansprüche aus eröffnetem Insolvenzverfahren .....	77
ee) Sonderfall: Kautionsauffüllungsanspruch im eröffneten Insolvenzverfahren .....	78
2. Insolvenz des Mieters (§ 109 InsO) .....	80
a) Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters .....	80
aa) Frist .....	81
bb) Form .....	82
cc) Mehrere Mieter .....	82
b) Schadensersatzanspruch des Vermieters nach § 109 Abs. 1 S. 3 InsO .....	84
aa) Umfang des zu ersetzenden Schadens .....	84
(1) Schadensberechnung und Schadensminderungs- pflicht .....	85
(2) Beweispflicht .....	87
(3) Tabellenverfahren .....	87
bb) Aufrechnung durch den Vermieter .....	89
(1) Erhaltung der Aufrechnungslage .....	89
(2) Eintritt der Aufrechnungslage im eröffneten Ver- fahren .....	90
(3) Anfechtbar erlangte Aufrechnungslage .....	92
cc) Vermieterpfandrecht .....	93
(1) Entstehung .....	93
(2) Umfang und zeitliche Begrenzung .....	94
(3) Auskunftsrecht des Vermieters .....	96
(4) Erlöschen .....	96
(5) Ausfallprinzip im Tabellenverfahren .....	98
(6) Verwertungsrecht des Vermieters .....	98
dd) Ansprüche aus dem Abwicklungsverhältnis .....	98
(1) Herausgabeanspruch .....	99
(2) Nutzungsentschädigung .....	100
(3) Freigabe .....	101
(4) Unzulässige Untervermietung .....	101
(5) Aufrechnung durch den Mieter .....	102
c) Rücktrittsrechte .....	102
aa) Grundsatz .....	102

bb) Mehrere Mieter .....	103
cc) Ausschluss des Rücktrittsrechts .....	103
dd) Schadensersatz .....	104
ee) Aufforderung zur Ausübung des Rücktrittsrechts .....	104
d) Besonderheiten bei Wohnraummiete des Schuldners .....	104
aa) Begriff des Wohnraums .....	105
bb) Enthaltungserklärung des Verwalters .....	105
cc) Reichweite der Erklärung .....	106
dd) Sonderfall der Wohnungsgenossenschaft .....	107
ee) Schadensersatzanspruch des Vermieters .....	107
3. Insolvenz des Vermieters (§§ 110, 111 InsO) .....	108
a) Verfügungsverbote .....	108
aa) Anwendungsbereich .....	109
(1) Konkurrenzverhältnis zu anderen Vorschriften .....	109
(2) Erfasste Verfügungen .....	110
(3) Einzelfälle .....	111
bb) Rechtsfolgen und Anfechtung .....	114
b) Aufrechnung .....	115
aa) Zeitgrenzen .....	116
bb) Verhältnis zu insolvenzrechtlichen Aufrechnungsverboten .....	116
cc) Beendetes Mietverhältnis .....	117
c) Der Kautionsrückzahlungsanspruch .....	118
aa) Grundsätze .....	118
bb) Getrennte Anlage der Mietkaution .....	119
d) Veräußerung des Miet- oder Pachtobjekts .....	121
aa) Tatbestandsvoraussetzungen .....	121
(1) Schuldner als Alleineigentümer .....	121
(2) Veräußerung .....	121
(3) Kautions .....	124
bb) Sonderkündigungsrecht des Erwerbers .....	126
(1) Grundsatz .....	126
(2) Ausschluss des Kündigungsrechts .....	126
(3) Vormietrecht .....	128
(4) Ausnahmen .....	128
cc) Rechtsfolgen .....	129
(1) Schadensersatzanspruch .....	129
(2) Aufrechnung .....	130
4. Zwischenmietverhältnisse .....	130
a) Ausgangslage und Weiterleitungspflicht .....	130
b) Sonderkündigungsrecht .....	131
c) Schadensersatzanspruch des Untermieters .....	132
d) Einzelfragen .....	133
5. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen (§ 119 InsO) ...	135
a) Grundsätzliche Unzulässigkeit von Lösungsklauseln .....	135
aa) Ausgangslage .....	135
bb) Der aktuelle Streitstand .....	137
cc) Fazit .....	140
b) Kein vertragliches Sonderkündigungsrecht des Vermieters im Insolvenzfall .....	141
<b>B. Mietverhältnisse im Insolvenzeröffnungsverfahren .....</b>	<b>141</b>
I. Einsetzung eines vorläufigen Verwalters .....	142

1. „Starker“ vorläufiger Insolvenzverwalter (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 1 InsO) .....	142
a) Begriffsbestimmung .....	142
b) Begründung von Masseverbindlichkeiten .....	143
2. „Schwacher“ vorläufiger Insolvenzverwalter (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 InsO) .....	144
a) Begriffsbestimmung .....	144
b) Einzelermächtigung .....	145
II. Einstellung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen .....	146
1. Zwangsvollstreckungen in das bewegliche Vermögen .....	146
2. Zwangsvollstreckungen in das unbewegliche Vermögen .....	147
III. Verwertungsstopp und Nutzungsbefugnis (bei § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 InsO) .....	148
1. Sinn und Zweck der Vorschrift .....	149
2. Voraussetzungen .....	149
3. Umfang der Nutzungsbefugnis .....	150
4. Entschädigung für die Nutzung .....	150
5. Auswirkungen einer Kündigung des Vermieters .....	151
6. Anspruch auf Wertersatz .....	152
IV. Kündigungssperre (§ 112 InsO) .....	153
1. Reichweite des Kündigungsverbots .....	153
a) Miet- und Pachtverträge .....	154
b) Ausgeschlossene Kündigungsgründe .....	156
c) COVID-19-Pandemie und Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	157
2. Rechtsfolgen .....	157
a) Unwirksamkeit .....	157
b) Mietausfall .....	158
c) Kündigungsrecht im Eröffnungsverfahren .....	158
d) Nutzungsentschädigung bei Bestellung eines vorläufigen starken Insolvenzverwalters .....	159
e) Vermieterpfandrecht, Kautions- und Dienstbarkeit .....	160
<b>C. Besonderheiten im massearmen oder masseunzulänglichen Verfahren</b> .....	161
I. Allgemeines .....	162
1. Massearmut .....	162
2. Masseunzulänglichkeit .....	162
3. Alt- und Neumasseverbindlichkeiten .....	163
4. Forderungen aus Mietverhältnissen .....	164
5. Verfahrensfragen .....	164
II. Auswirkungen auf Mietverträge .....	165
1. Sonderkündigungsrecht nach § 109 InsO .....	165
2. Keine fristlose Kündigung .....	166
3. Entstehen von Neumasseverbindlichkeiten .....	166
III. Aufrechnung .....	167
<b>D. Besonderheiten im Eigenverwaltungs-, Schutzschirm- und Insolvenzplanverfahren</b> .....	168
I. Eigenverwaltung und Insolvenzplanverfahren .....	168
II. Behandlung gegenseitiger Verträge im Eigenverwaltungsverfahren .....	169
III. Behandlung gegenseitiger Verträge im Insolvenzplanverfahren .....	169

<b>E. Besonderheiten in der Insolvenz natürlicher Personen</b> .....	170
I. Freigabe .....	170
II. Auswirkungen auf das Mietverhältnis .....	171
<b>F. Mietverhältnisse und Insolvenzanfechtung</b> .....	172
I. Insolvenz des Mieters .....	173
1. Grundvoraussetzung der Anfechtung .....	173
a) Rechtshandlung .....	173
b) Gläubigerbenachteiligende Wirkung .....	174
aa) Mietzinszahlungen .....	174
bb) Anweisungsfälle .....	175
c) Kausalität .....	175
d) COVInsAG .....	176
e) StaRUG .....	176
2. Die einzelnen Anfechtungstatbestände .....	177
a) Kongruente Deckung (§ 130 InsO) .....	177
aa) Insolvenzgläubiger als Anfechtungsgegner .....	177
bb) Deckungshandlung des Schuldners .....	177
cc) Objektive Zahlungsunfähigkeit .....	178
dd) Gläubigerkenntnis von der Zahlungsunfähigkeit .....	179
ee) COVInsAG und StaRUG .....	180
b) Inkongruente Deckung (§ 131 InsO) .....	180
aa) Leistung nicht in dieser Art geschuldet .....	180
bb) Leistung nicht zu der Zeit zu beanspruchen .....	182
cc) COVInsAG und StaRUG .....	182
c) Vorsätzliche Benachteiligung (§ 133 InsO) .....	183
aa) Anfechtungsrechtsreform und kürzere Anfechtungsfrist .....	183
bb) Rechtshandlung des Schuldners .....	184
cc) Subjektive Voraussetzungen .....	185
dd) COVInsAG und StaRUG .....	190
d) Der Bargeschäftseinwand (§ 142 InsO) .....	191
aa) Unmittelbarkeit des Leistungsaustauschs .....	191
bb) Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung .....	191
cc) Unlauterkeit der Schuldnerhandlung .....	192
e) Unentgeltliche Leistung (§ 134 InsO) .....	193
aa) Zahlung durch einen Dritten .....	193
bb) Nutzungsüberlassung ohne Gegenleistung .....	194
cc) Sonstige Konstellationen .....	194
dd) COVInsAG und StaRUG .....	194
3. Rechtsfolgen .....	195
II. Insolvenz des Vermieters .....	195
<b>G. Mietrecht und Gesellschafterdarlehensrecht</b> .....	197
I. Anwendungsbereich des § 135 Abs. 3 InsO .....	198
1. Keine einem Darlehen wirtschaftlich entsprechende Leistung .....	198
2. Gesellschaftergleicher Dritter .....	199
II. Verhältnis zu §§ 103 ff. InsO .....	200
1. Kündigungsmöglichkeiten .....	201
2. Beendigung nach Insolvenzeröffnung .....	201
3. Intention des Gesetzgebers .....	202
4. Die Grundsatzentscheidung des BGH vom 29.1.2015 .....	203



III. Anfechtung gegenüber dem vermietenden Gesellschafter und Bemessung des Ausgleichs .....	203
1. Anfechtung nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 InsO .....	204
2. Auswirkung der Anfechtung auf Vergütung (§ 135 Abs. 3 S. 2 InsO) .....	204
a) Anrechnung auf Bemessung des Vergütungsanspruchs .....	205
b) Geltendmachung durch den Insolvenzverwalter und Verhalten des Gesellschafters .....	205
3. Anfechtung nach § 133 Abs. 4 InsO .....	206
4. Anfechtung nach § 133 Abs. 1, 2 InsO .....	206
5. Der für die Bemessung der Ausgleichszahlung maßgebliche Zeitraum .....	207
6. Beendigung der Nutzung vor Insolvenzeröffnung .....	208
IV. Kollision mit Grundpfandrechten oder Gesellschafterinsolvenz ..	208
V. CovInsAG und StaRUG .....	209
1. Neukredite (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 CovInsAG) .....	210
2. Stundungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 CovInsAG) .....	210
3. Geltung von § 2 Abs. 1 Nr. 4 COVInsAG für Gesellschafterdarlehen? .....	210
4. StaRUG .....	211
<b>H. Besonderheiten im Restrukturierungsverfahren nach dem StaRUG ...</b>	<b>211</b>
I. Allgemeines .....	211
II. Keine gerichtliche Vertragsbeendigung .....	212
III. Wesentliche Unterschiede zur InsO .....	212
1. Bedeutung des § 3 Abs. 2 StaRUG .....	213
2. Einschränkung durch § 4 Nr. 1 StaRUG .....	213
IV. Vertragsrechtliche Wirkungen .....	214
 <b>4. Kapitel: Die Besonderheiten der Gesetzgebung für das Miet-, Sanierungs- und Insolvenzrecht anlässlich der COVID-19-Pandemie</b> 	
<b>A. Das COVInsAG .....</b>	<b>217</b>
I. Aussetzung der Insolvenzantragspflicht .....	217
1. Voraussetzungen der Aussetzung .....	218
2. Aussetzungszeiträume .....	218
3. Gläubigerantrag .....	220
II. Folgen der Aussetzung .....	221
III. Besonderheiten bei der Überschuldungsprüfung .....	222
IV. Besonderheiten bei Eigenverwaltungs- und Schutzschirmverfahren .....	223
V. Sonderbehandlung staatlicher Stützungsmaßnahmen .....	223
<b>B. Art. 240 § 2 EGBGB, Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen .....</b>	<b>224</b>
<b>C. Art. 240 § 7 EGBGB, Wegfall der Geschäftsgrundlage .....</b>	<b>226</b>
I. Inhalt des Art. 240 § 7 EGBGB .....	226
1. Behördliches Betriebsverbot .....	227
2. Mittelbare Betroffenheit .....	227
3. Erkrankung/Quarantäne von Mitarbeitern .....	228

4. Allgemeine Umsatzeinbußen .....	228
5. Zwischenergebnis .....	228
II. Weitere Voraussetzungen des § 313 BGB .....	229
1. Risikoverteilung .....	230
2. Geschäftsgrundlage .....	231
3. Unzumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag ...	231
III. Rechtsfolge sowie Darlegungs- und Beweislast .....	233
IV. Instanzgerichtliche Rechtsprechung: Mangel der Mietsache, Unmöglichkeit, Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	235
<b>D. Das Vorrang- und Beschleunigungsgebot .....</b>	<b>237</b>

**5. Kapitel: Die Auswirkungen  
der Insolvenzeröffnung auf rechtshängige Zivilprozesse  
der Mietvertragsparteien**

<b>A. Anwendungsbereich des § 240 ZPO .....</b>	<b>239</b>
<b>B. Voraussetzung der Verfahrensunterbrechung .....</b>	<b>241</b>
I. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Partei .....	241
II. Auswirkungen eines vorläufigen Insolvenzverfahrens .....	242
III. Betroffenheit der Insolvenzmasse .....	243
<b>C. Auswirkungen der Unterbrechung .....</b>	<b>244</b>
I. Prozessuale Fristen .....	244
II. Prozesshandlungen der Parteien .....	245
III. Handlungen des Gerichts .....	245
<b>D. Dauer und Ende der Unterbrechung .....</b>	<b>246</b>
<b>E. Aufnahme des Prozesses .....</b>	<b>246</b>
I. Der Aktivprozess (§ 85 InsO) .....	247
II. Der Passivprozess (§ 86 InsO) .....	248
III. Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 87 InsO) .....	249
IV. Wirkungen der Aufnahme .....	251
V. COVID-19-Pandemie und das Vorrang- und Beschleunigungs- gebot .....	251