

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

C. Auswirkungen der Unterbrechung	244
D. Dauer und Ende der Unterbrechung	246
E. Aufnahme des Prozesses	246

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XVII

1. Kapitel: Einleitung

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

A. Die Verfahren nach der Insolvenzordnung	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. Das Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG)	32
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
3. Kapitel: Miet- und Pachtverhältnisse im Insolvenz- und Restrukturierungsverfahren	
A. Mietverhältnisse im eröffneten Insolvenzverfahren	43
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 schwach- en 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. Mietverhältnisse im Insolvenzeröffnungsverfahren 141

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
C. Besonderheiten im massearmen oder masseunzulänglichen Verfahren	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
D. Besonderheiten im Eigenverwaltungs-, Schutzschirm- und Insolvenzplanverfahren	168
I. Eigenverwaltung und Insolvenzplanverfahren	168
II. Behandlung gegenseitiger Verträge im Eigenverwaltungsverfahren	169
III. Behandlung gegenseitiger Verträge im Insolvenzplanverfahren	169

E. Besonderheiten in der Insolvenz natürlicher Personen	170
I. Freigabe	170
II. Auswirkungen auf das Mietverhältnis	171
F. Mietverhältnisse und Insolvenzanfechtung	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
G. Mietrecht und Gesellschafterdarlehensrecht	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
H. Besonderheiten im Restrukturierungsverfahren nach dem StaRUG ...	211
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
4. Kapitel: Die Besonderheiten der Gesetzgebung für das Miet-, Sanierungs- und Insolvenzrecht anlässlich der COVID-19-Pandemie	
A. Das COVInsAG	217
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. Art. 240 § 2 EGBGB, Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen	224
C. Art. 240 § 7 EGBGB, Wegfall der Geschäftsgrundlage	226
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
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
I. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Partei	241
II. Auswirkungen eines vorläufigen Insolvenzverfahrens	242
III. Betroffenheit der Insolvenzmasse	243
C. Auswirkungen der Unterbrechung	244
I. Prozessuale Fristen	244
II. Prozesshandlungen der Parteien	245
III. Handlungen des Gerichts	245
D. Dauer und Ende der Unterbrechung	246
E. Aufnahme des Prozesses	246
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