

# Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht:

**„Die Kündigung bei Insolvenz des Geschäftsraummieters“**

von Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Frank Weißborn**

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

## 1. Sachverhaltskonstellation:

### „Die Kündigung des Wohnraummietvertrages durch den IV über das Vermögen des Mieters“

Sie sind der alleinige Mieter einer super tollen Wohnung, die Sie zu einer günstigen Miete angemietet haben. Leider hat es das Leben wirtschaftlich nur beschränkt gut mit Ihnen gemeint.

Nachdem Sie von der Möglichkeit des Verbraucherinsolvenzverfahrens und der Restschuldbefreiung erfahren haben, haben Sie – nach einem erfolglosen außergerichtlichen Einigungsversuch - einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt.

Nun wird über Ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet.

### Frage:

Laufen Sie Gefahr, dass der Insolvenzverwalter Ihr (von ihm ja nicht benötigtes) Mietverhältnis kündigt, um z.B. die Kosten für die Insolvenzmasse zu beschränken?

## 1. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung des Wohnraummietvertrages durch den IV über das Vermögen des Mieters“

### Antwort:

**Nein!** Dem Insolvenzverwalter steht kein Kündigungsrecht qua Gesetzes zu. Stattdessen kann der Insolvenzverwalter lediglich von der Möglichkeit Gebrauch machen, Ihr Mietverhältnis nach **§ 109 I 2 InsO** aus der Insolvenzmasse frei zu geben.

Diese sog. **Freigabeerklärung** gibt der Insolvenzverwalter stets als erstes gegenüber dem Vermieter ab. Er bewirkt damit, dass die Masse nach Ablauf von drei Monaten enthaftet ist. Nach Ablauf der Frist sind Sie insoweit wieder frei und handlungsbefugt. Sie können wieder kündigen. Ihnen gegenüber sind Kündigungen wieder zu erklären.

## 1. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung des Wohnraummietvertrages durch den IV über das Vermögen des Mieters“

### ACHTUNG/RECHTSFOLGEN:

Es liegt ein hin und her der Parteistellung und Verfügungsbefugnis vor, die der Vermieter genau beachten sollte!

Bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens sind Kündigungserklärungen von dem Mieter selbst und diesem gegenüber zu erklären.

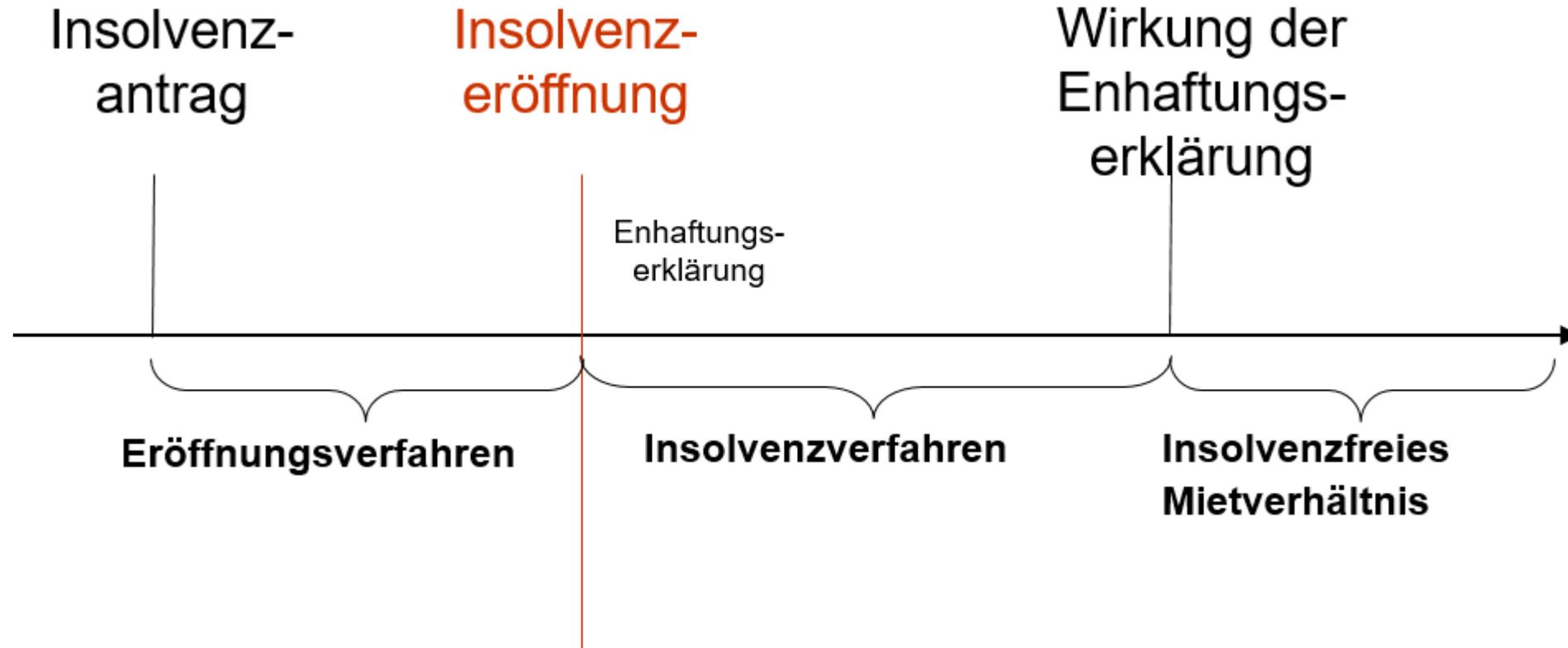
Mit der Eröffnung tritt der IV an die Stelle des Mieters.

Und mit dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung dreht sich alles wieder zurück auf den Mieter (vgl. BGH VIII ZR 107/13).

Nach dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung soll der Vermieter dann allerdings wegen Rückständen kündigen können, die vor der Insolvenzantragstellung aufgelaufen sind (vgl. BGH VIII ZR 19/14).

## 1. Sachverhaltskonstellation

„Die Kündigung des Wohnraummietvertrages durch den IV über das Vermögen des Mieters“



## 2. Sachverhaltskonstellation:

### „Die Kündigung des Gewerberaummietverhältnisses bei Insolvenz des Vermieters“

Es ist Ihnen geglückt, mit Ihrem Unternehmen endlich Ihr Traumbüro anmieten zu können; und das auch noch zu einer geringen Miete. Langfristiger Mietvertrag von 10 Jahren. Toll! Bei der Vermieterin handelt es sich idealerweise um die Eigentümerin der Immobilie; eine GmbH.

Nun wird über das Vermögen Ihrer Vermieterin das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter übermittelt Ihnen den Eröffnungs-, und seinen Beststellungsbeschluss des zuständigen Amtsgerichtes. Mietrückstände haben Sie nicht auflaufen lassen. Auch toll!

### Frage:

Können Sie sich entspannt zurück lehnen oder droht Ihrem so geliebten Mietverhältnis Gefahr, weil der Insolvenzverwalter einfach kündigen kann?

## 2. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung des Gewerberaummietverhältnisses bei Insolvenz des Vermieters“

### 1. Antwort:

**Nein!** Dem Insolvenzverwalter steht kein Kündigungsrecht qua Gesetzes zu. Vielmehr besteht das Mietverhältnis nach § 108 I 2 InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Ein Sonderkündigungsrecht für den Insolvenzverwalter ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Solange der Insolvenzverwalter also die Immobilie nicht verkauft, dürfen Sie auf eine Erfüllung des Mietvertrages und den Fortbestand hoffen.

## 2. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung des Gewerberaummietverhältnisses bei Insolvenz des Vermieters“

## 2. Antwort:

Gefahr droht jedoch dann, wenn der Insolvenzverwalter die Immobilie verkauft!

Denn dann kann der Erwerber das Mietverhältnis (nach dessen Grundbuchumschreibung) nach § 111 InsO kündigen.

## ACHTUNG/RECHTSFOLGE:

Dieses Sonderkündigungsrecht kann allerdings durch den Erwerber und neuen Vermieter nur zum erstmöglichen Termin erklärt werden. Die Kündigungsfrist richtet sich nach § 580 a BGB. Erfolgt die Grundbuchumschreibung (und damit auch der Vermieterwechsel) zufällig am 1. eines Monats, kann die Frist zur Kündigung für den Erwerber sehr kurz sein!

### 3. Sachverhaltskonstellation:

#### „Die Kündigung durch den IV des insolventen Gewerberaummieters“

Sie sind gerade wieder Verwalter:in des Jahres in Ihrem Haus geworden; Shopping-Center und die Betreuung von Ankermietern ist genau Ihr Ding. Leider wird über das Vermögen des von Ihnen akquirierten Supergroßankermieters (eine GmbH & Co KG) in dem von Ihnen betreuten (und leider konjunkturell bedingt etwas schwächeren Center) das (Regel-) Insolvenzverfahren eröffnet worden.

Schon meldet sich der Insolvenzverwalter und fragt an, ob Sie in Mietanpassungsverhandlungen eintreten wollen. Er möchte eine geringere Fläche bei einer geringeren Miete.

#### Frage:

Warum sollten Sie mit ihm sprechen?

### 3. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung durch den IV des insolventen Gewerberaummieters“

#### 1. Antwort:

Der Insolvenzverwalter hat in einem solchen Verfahren nach **§ 109 I 1 InsO** die Möglichkeit, den langfristigen Mietvertrag (trotz dessen Wortlautes und des darin enthaltenen Kündigungsausschlusses) mit einer Frist von (glatt) drei Monaten zum Monatsende zu kündigen.

#### **ACHTUNG/RECHTSFOLGE:**

Faktisch handelt es sich dabei um eine Frist von vier Monaten, weil in der Praxis die überwiegende Anzahl an bedeutsamen Insolvenzverfahren zum Monatsersten eröffnet wird, um dem IV dessen Buchhaltung zu erleichtern.

### 3. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung durch den IV des insolventen Gewerberaummieters“

#### ACHTUNG/RECHTSFOLGEN:

Dann schuldet der IV lediglich die Herausgabe der Fläche.

Die Kosten ...

- ... der Beräumung,
- ... des Rückbaus und
- ... die Schönheitsreparaturen sowie
- ... der Kündigungsfolgeschaden...

... begründen alle nur einfache Insolvenzforderungen, auf die Sie in aller Regel eine sehr kleine Quote erhalten.

### 3. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung durch den IV des insolventen Gewerberaummieters“

### 2. Antwort:

Dieses Kündigungsrecht muss der IV nicht zum ersten Zeitpunkt ausüben!

Es schwebt also möglicherweise über Monate oder Jahre das Damoklesschwert des jederzeitigen mieterseitigen Kündigungsrechts über dem Mietverhältnis.

### 3. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung durch den IV des insolventen Gewerberaummieters“

#### ACHTUNG/RECHTSFOLGE:

Wenn Sie allerdings über einen Nachtrag zum Mietvertrag neue Vereinbarungen von einigem Gewicht begründen, dann soll der Insolvenzverwalter dieses Sonderkündigungsrechts (für dieses Insolvenzverfahren) verlustig gehen!

Denn § 109 InsO gilt nur für Schuldnerverträge (also für solche, die der Schuldner eingegangen war). Demgegenüber sind eben Verpflichtungen, die der Insolvenzverwalter eingeht, nicht mehr privilegiert (§ 55 I Nr. 1 InsO).

Wann kippt das also? Diese Grenze soll dann erreicht sein, wenn der Nachtrag wegen seiner Relevanz der Textform bedarf. Der BGH hat diese Frage noch nicht entschieden.

## 4. Sachverhaltskonstellation:

### „Die Kündigung gegenüber dem IV des insolventen Gewerberaummieters“

Ihr Lieblingsmieter (eine AG) Ihres Lieblingscenters ist mit 5 Mieten im Zahlungsverzug (November 2024 bis März 2025). Es reicht Ihnen jetzt aber wirklich und Sie kündigen am 20.03.2025 außerordentlich fristlos sowie ordentlich wegen Zahlungsverzuges. Vor Wut werfen Sie die Kündigung selbst bei dem Mieter im Mietobjekt ein.

Im Rahmen dieser Veranstaltung erfahren Sie zufällig beim Kaffee von einer gut informierten Kollegin, dass über das Vermögen der AG am 01.03.2025 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

### 1. Frage:

Wie bewerten Sie die Erfolgsaussichten Ihrer Kündigung?

## 4. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung gegenüber dem ID des insolventen Gewerberaummieters“

### 1. Antwort:

Die Kündigung ist bereits deshalb unwirksam, weil Sie gegenüber der unzutreffenden Person gekündigt haben.

Mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens hätten Sie nur noch gegenüber dem IV (in dessen Funktion als IV über das Vermögen des Mieters) kündigen können. Jener führt die Geschäfte statt des Mieters.

## 4. Sachverhaltskonstellation:

### „Die Kündigung gegenüber dem IV des insolventen Gewerberaummieters“

Ihr Lieblingsmieter (eine AG) Ihres Lieblingscenters ist mit 5 Mieten im Zahlungsverzug (November 2024 bis März 2025). Es reicht Ihnen und Sie kündigen am 20.03.2025 außerordentlich fristlos sowie ordentlich wegen Zahlungsverzuges. Vor Wut werfen Sie die Kündigung selbst bei dem Mieter ein.

Im Rahmen dieser Veranstaltung erfahren Sie zufällig beim Kaffee von einer Kollegin, dass über das Vermögen der AG am 01.03.2025 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

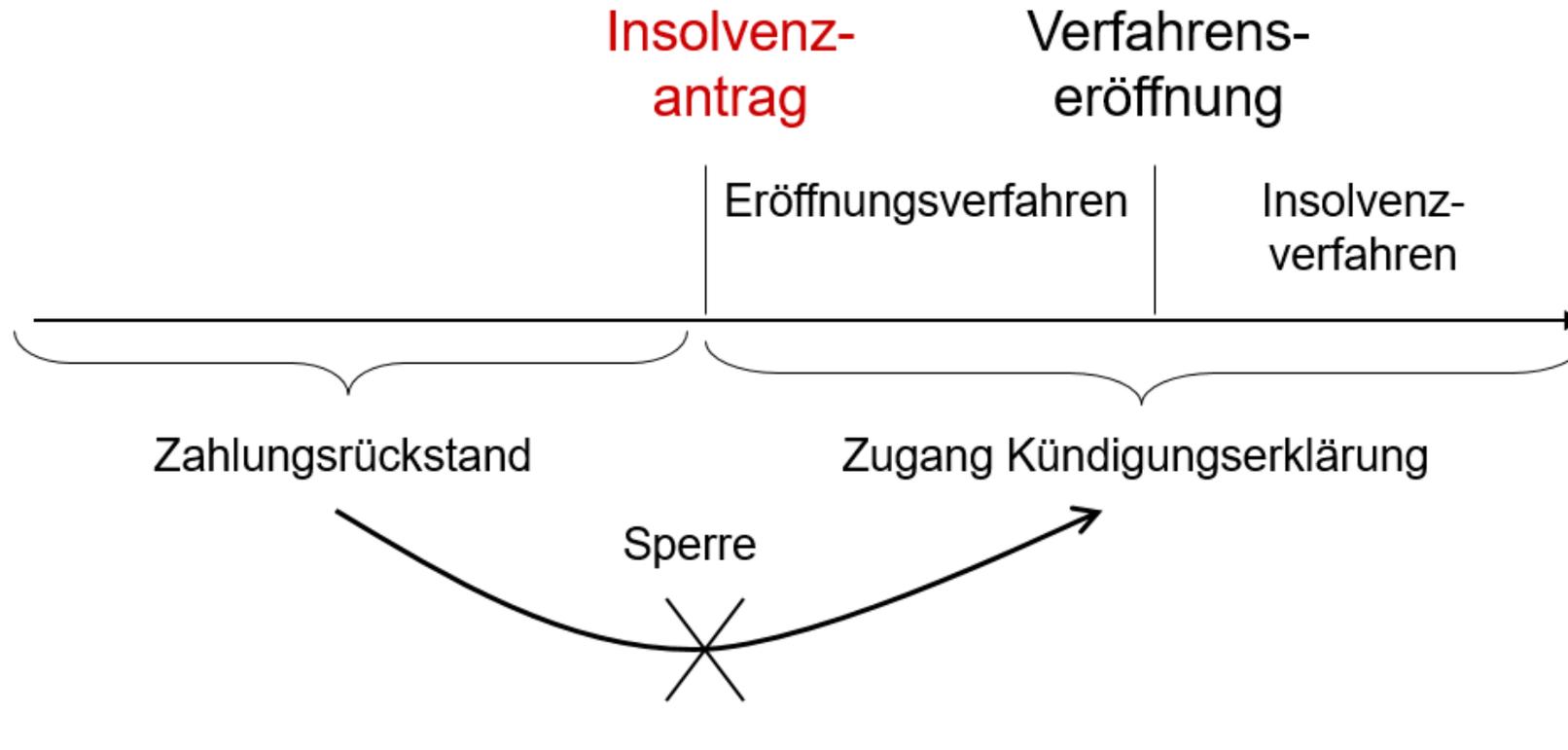
### 2. Frage:

Die Kollegin empfiehlt Ihnen, einmal in Erfahrung zu bringen, wann der Insolvenzantrag gestellt wurde. Warum ist das ein schlauer Ratschlag?

## 4. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung gegenüber dem IV des insolventen Gewerberaummieters“

### Schaubild Kündigungssperre nach § 112 InsO



## 4. Sachverhaltskonstellation:

„Die Kündigung gegenüber dem IV des insolventen Gewerberaummieters“

### 2. Antwort:

Die Kollegin weiß um die böse Sperrwirkung des **§ 112 InsO**. Danach kann ein Vermieter eine Kündigung nicht auf solche Rückstände stützen, die bis zur Insolvenzantragstellung aufgelaufen sind.

Wenn Sie nun in Erfahrung bringen, dass der Insolvenzantrag z.B. am 04.01.2025 gestellt wurde, dann sind inzwischen wieder kündigungsrelevante Rückstände aufgelaufen und Sie können sofort wegen dieser Rückstände seit Februar 2025 gegenüber dem Insolvenzverwalter kündigen.

**ACHTUNG/RECHTSFOLGEN:** Leider steht es dann mit Ihren weiteren Ansprüchen rechtlich wie in Fall 3. Die Ansprüche auf Miete bis zur Eröffnung, auf Rückbau, Schönheitsreparaturen und auf den Kündigungsfolgeschaden sind einfache Insolvenzforderungen.

## 5. Sachverhaltskonstellation:

### „Das unbemerkte Insolvenzverfahren“

Sie erhalten plötzlich eine Kündigung eines Insolvenzverwalters über das Vermögen Ihres Lieblingsmieters (eine AG). Es bestehen keine Mietrückstände. Der IV kündigt das Mietverhältnis nach **§ 109 I 1 InsO**.

Der Ihnen zum Nachweis der Legitimation übermittelte Eröffnungs-, und Bestellungsbeschluss ist ein Jahr alt; das Verfahren war am 01.03.2024 eröffnet worden (!).

Sie trauen Ihren Augen nicht.

### Frage:

Warum wurden Sie nicht früher über das Verfahren informiert?

## 5. Sachverhaltskonstellation:

„Das unbemerkte Insolvenzverfahren“

### Antwort:

Das kann passieren. Der IV hatte gar keine Veranlassung, Sie zu informieren, denn er wusste, dass keine Mietrückstände bestehen. Er wollte auch nicht mit Ihnen in Verhandlungen treten, sondern den Mietvertrag erfüllen.

Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der IV die Geschäftsanteile der insolventen Gesellschaft verkaufen will und das Mietobjekt z.B. als Produktionsort für ein Labor weiter genutzt werden soll.

The background of the slide is an aerial photograph of a city. On the left side, a modern, curved building with a glass facade is visible, featuring a spherical sculpture on a pedestal. The rest of the image shows a dense urban landscape with various buildings, including a prominent church with a tall, dark spire and a clock tower on the right. The sky is filled with soft, white clouds.

# Wir freuen uns auf Ihre Fragen

Wanderer und Partner  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24  
10785 Berlin

Telefon: [+49 30 405 994-0](tel:+49304059940)  
Telefax: [+49 30 405 994-16](tel:+493040599416)  
E-Mail: [info@wir-wanderer.de](mailto:info@wir-wanderer.de)

# DISCLAIMER

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zulegen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen/Judikatur des als „Case Law“ zu bewertenden Mietrechts ist es jedoch unvermeidbar, dass nicht alle im Zusammenhang mit dem Beitrag maßgeblichen Grundlagen berücksichtigt werden.

Die begleitende Präsentation ist auch nicht darauf angelegt, sämtliche in Betracht kommenden Aspekte abschließend darzustellen. Vielmehr ist zum Verständnis und zur Systematisierung nicht selten eine Verkürzung und Auslassung rhetorisch sinnvoll und den Lernerfolg fördernd.

Bitte verzeihen Sie daher vereinfachte Darstellungen ebenso, wie etwa nicht berücksichtigte gesetzliche Veränderungen oder gerichtliche Entscheidungen.

Ohnehin kann und soll unser Beitrag nicht dazu führen, dass Sie diesen als Ihre alleinige Quelle zur Entscheidungsfindung und täglichen Praxis nutzen. Wir können eine juristisch kompetente oder sonst anwaltliche Begleitung nicht ersetzen und nur empfehlen.

Vor diesem Hintergrund übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt und für die Richtigkeit unseres Beitrages.