

Aktuelle Rechtsprechung und Grundlagen an der Schnittstelle zum Insolvenzrecht

Frank Weißenborn

Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die beiden unterschiedlichen Grundarten des Insolvenzverfahrens

Vereinfachtes Verbraucherinsolvenzverfahren/Privatinsolvenz (AZ IK)

- Für natürliche Personen, die keine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt haben oder die über weniger als 20 Gläubiger verfügen, sofern keine Forderungen aus Arbeitsverhältnissen bestehen (vgl. § 304 InsO)
- Dient der Entschuldung/Ziel: Restschuldbefreiung nach drei Jahren der Wohlverhaltensphase
 - RSB erstreckt sich nicht auf deliktische Ansprüche (z.B. Körperverletzung)
- Keine Insolvenzantragspflicht
- Vor Antragstellung außergerichtlicher Einigungsversuch erforderlich
- Die Kündigungssperre (§ 112 InsO) wirkt bis zum Wirksamwerden der Enthaltungserklärung
- Nach Eröffnung Freigabeerklärung des IV gegenüber dem Vermieter (§ 109 I 2 InsO)
 - Bewirkt eine Enthaltung der Masse
- Kautions bleibt bei Vermieter
- Nach Ende ist Schuldner enthaftet

Regelinsolvenzverfahren (AZ IN)

- Für Unternehmer und Unternehmen; häufig juristische Personen (z.B. GmbH, KG) mit mehr als 19 Gläubigern
- Dient der gerechten Verteilung/Sanierung, einer Sanierung/Neuanfang und bei natürlichen Personen zusätzlich auch der Restschuldbefreiung
- Insolvenzantragspflicht bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung bei GmbH, UG, AG (§ 15 a InsO)
- Im gesamten Insolvenzverfahren besteht Kündigungssperre (§ 112 InsO)
- IV kann sich nach Eröffnung durch Kündigung ggü. Vermieter lästigen langfristigen Mietverhältnissen entledigen (§ 109 I 1 InsO)
- Bei selbständiger Tätigkeit kommt zudem eine Freigabe ggü. Schuldner in Betracht (§ 35 II InsO)
- In dem Fall der Sanierung der Schuldnerin kommt eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu nachzuverhandelnden Bedingungen in Betracht
- Kautions bleibt bei Vermieter
- Nach Verwertung Liquidation

Die Kündigungssperre des § 112 InsO

Im Regelinsolvenzverfahren

- Der in der Krise befindliche Mieter und Schuldner soll nach einem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens und bis zu dessen Abschluss vor Kündigungen des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges mit Mietrückständen geschützt werden, die in der Zeit **vor dem Antrag fällig geworden sind**.

§ 112 Kündigungssperre

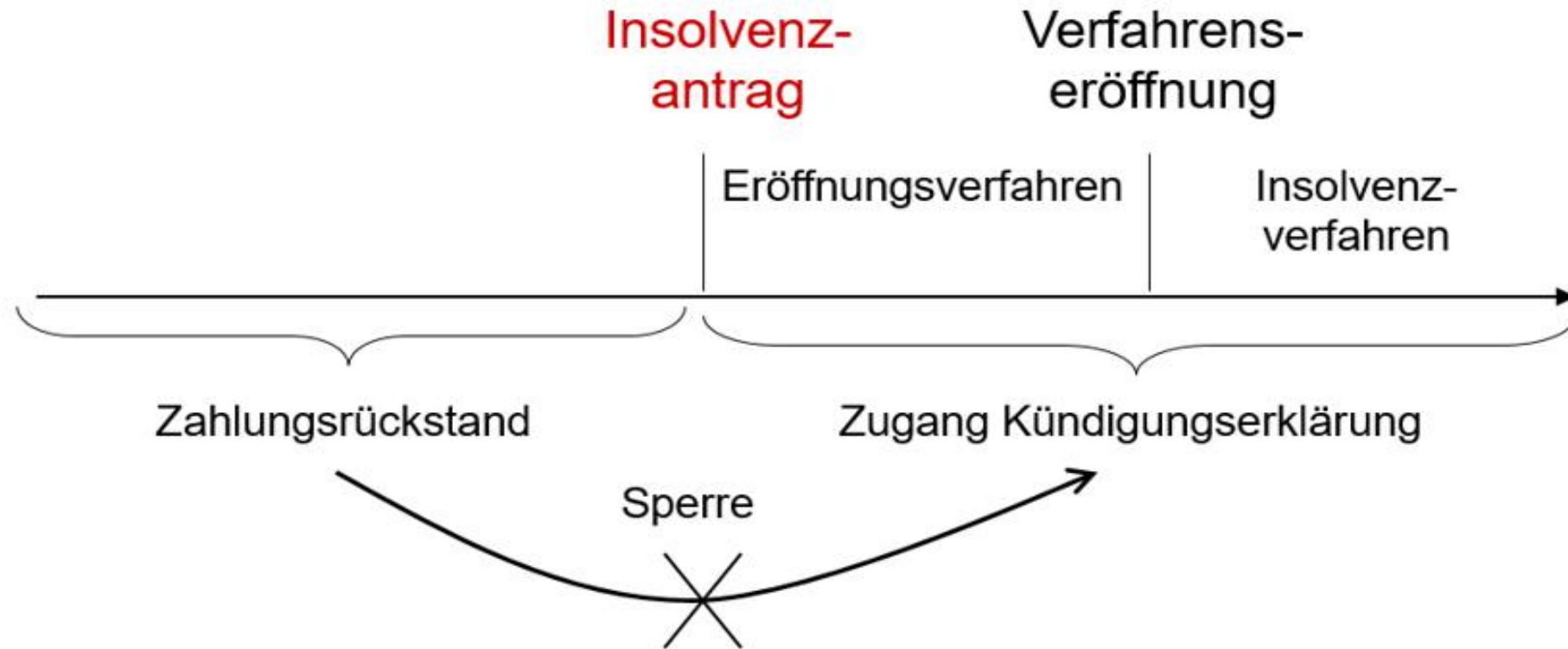
Ein Miet- oder Pachtverhältnis, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen war, kann der andere Teil nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht kündigen:

1. wegen eines Verzugs mit der Entrichtung der Miete oder Pacht, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist;
2. wegen einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners

Im Verbraucherinsolvenzverfahren

- Diese links aufgeführten Schuldnerschutz-Grundsätze finden in gleicher Weise Anwendung auf Mietschuldnern, denen der Weg eines Verbraucherinsolvenzverfahrens eröffnet ist.
- Allerdings soll eine Kündigung **nach dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung** (dann doch wieder) auf jene alten Rückstände gestützt werden können, wenn solche dann noch fortbestehen (BGH, Urteil vom 17.06.2015, VIII ZR 19/14).

Schaubild Kündigungssperre nach § 112 InsO



Die wichtigsten fristlosen Kündigungstatbestände bei Zahlungsverzug mit Mieten

§ 543 II Ziff. 3 a BGB

- Zeitraum: „zwei **aufeinander folgende Termine**“
- Höhe: „ein nicht unerheblicher Teil der Miete“
- Legaldefinition in § 569 III Ziff. 1 S. 1 BGB: „wenn er die **Miete für einen Monat übersteigt**“
- Kein Abmahnerfordernis
- Keine Entlastung durch Mieter möglich
- Geht nicht mehr, wenn alle zur Kündigung berechtigenden Rückstände nicht mehr bestehen!

§ 543 II Ziff. 3 b BGB

- Zeitraum: „der sich über **mehr als zwei Termine** erstreckt“
- Höhe: „der die **Miete für zwei Monate** erreicht“
- Kein Abmahnerfordernis
- Keine Entlastung durch Mieter möglich
- Geht nicht mehr, wenn alle zur Kündigung berechtigenden Rückstände nicht mehr bestehen!

§ 543 I BGB

- Interessenabwägung und Verschulden erforderliche Zumutbarkeitsprüfung.
- Kündigungsgründe:
 - Nachhaltige **Unpünktliche Mietzahlung**; Einzelfallabwägung
 - Verzug mit **Einmalmiete**
 - **Mietkaution** (vgl. § 569 II a BGB bei WMR)
 - **Betriebskostenabrechnung** oder **Prozesskosten** oder **Baukostenzuschüsse**, titulierte **SE Ansprüche**, Zahlung auf **Vergleich**; Höhe: mindestens eine Miete, Einzelfallabwägung
- Abmahnerfordernis

1. Fall:

Die Freigabe nach § 35 II InsO im Insolvenzverfahren LG Berlin, Urteil vom 11.05.2025, 3 O 77/25

Gewerberaummietverhältnis über italienisches Restaurant mit natürlicher Person als Mieterin und einer sog. Rechtzeitigkeitsklausel im Vertrag.

31.08.2024

Antragstellung auf Eröffnung
des Insolvenzverfahrens

01.10.2024

Eröffnung des
Insolvenzantragsverfahrens

06.11.2024

Fristlose Kündigung wg.
offener Miete für Restaurant
10+11 2024 wird **erstellt**

07.11.2024

Zahlung Miete 11/2024

08.11.2024

Fristlose Kündigung wg.
offener Miete für Restaurant
10+11 2024 wird **zugestellt**

01.12.2024

Eröffnung des
Insolvenzverfahrens 36 c IN
6284/24

05.12.2024

Freigabe des Betriebs des
Restaurants durch IV ggü. der
Schuldnerin und Beklagten

1. Hat die fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet?
2. Kann die Vermieterin die Räumung und Herausgabe von der Beklagten, Mieterin und Insolvenzschuldnerin verlangen?

1. Fall: LG Berlin, Urteil vom 11.05.2025, 3 O 77/25

01

Erste Erkenntnis auf den Punkt: **Untätige vorläufige IV**

Die Insolvenzschuldnerin kann sich nicht mit Erfolg auf den Einwand stützen, dass sie die Zahlungen der Mieten für Oktober und November 2024 von der vorläufigen schwachen Insolvenzverwalterin hätte erhoffen dürfen.

Vielmehr muss sich die Schuldnerin in einem solchen Insolvenzantragsverfahren selbst um die fristgerechte Mietzahlung kümmern. Der Zahlungsverzug ist daher auch nicht etwa unverschuldet, wie die Beklagte Glauben machen wollte.

1. Fall: LG Berlin, Urteil vom 11.05.2025, 3 O 77/25

02

Zweite Erkenntnis auf den Punkt: **Kündigungslage**

Ein Mietverhältnis kann auch während eines Insolvenzantragsverfahrens gekündigt werden. Es bestand auch eine hinreichende Kündigungslage.

Zwar bestand diese am 8. November 2024 nicht mehr fort, als die fristlose Kündigung zugestellt wurde. Es genügt jedoch, wenn die Kündigungslage einmal bestand und bis zur Zustellung der Kündigung nicht wieder vollständig beseitigt wurde.

Auch die Kündigungssperre aus § 112 InsO ebenso verfährt nicht, weil die Rückstände der Monate Oktober und November 2024 nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom 31.08.2024 entstanden sind.

1. Fall: LG Berlin, Urteil vom 11.05.2025, 3 O 77/25

03

Dritte Erkenntnis auf den Punkt: **Auswirkungen der Freigabe nach § 35 II InsO**

Die Freigabe dient dazu, die Insolvenzmasse vor Verlusten aus dem laufenden Geschäftsbetrieb zu schützen und der Schuldnerin eine Fortführung einer selbstständigen Tätigkeit zu ermöglichen.

Die Freigabe bewirkt also, dass der Geschäftsbetrieb aus der Insolvenzmasse entlassen wird. Die Schuldnerin erhält die volle Kontrolle über ihr Unternehmen zurück und setzt ihr Unternehmen auf eigene Rechnung und Gefahr fort, während Einnahmen und Ausgaben nicht mehr zur Insolvenzmasse gehören.

Zudem entstehen also keine neuen Masseverbindlichkeiten. Für Neuverbindlichkeiten haftet die Schuldnerin mit ihrem freigegebenen Vermögen.

1. Fall: LG Berlin, Urteil vom 11.05.2025, 3 O 77/25

04

Vierte Erkenntnis auf den Punkt: **Umfang der Verpflichtung und des Tenors**

Der Umfang der Verpflichtung der Beklagten und Schuldnerin erstreckt sich lediglich auf die Herausgabe. Eine Verpflichtung auch zur Räumung besteht nicht. Bei der Verpflichtung zur Räumung handelt es sich um eine einfache Insolvenzforderung.

Wegen des teilweisen Unterliegens wurden der Klägerin 1/4 der Kosten des Rechtsstreits aufgegeben.

2. Fall: Der Wiederauffüllungsanspruch im Insolvenzverfahren OLG Rostock, Urteil vom 23.10.2025, 3 U 54/25

Gewerberaummietverhältnis mit GmbH als Mieterin, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Obwohl beidseitig das Recht zur Beendigung des Mietverhältnis besteht (für die Vermieterin wegen Zahlungsverzuges nach § 543 BGB und für den Insolvenzverwalter nach § 109 I 1 InsO), macht keine Partei von ihrem jeweiligen Kündigungsrecht Gebrauch.

Stattdessen meldet die Vermieterin zunächst die aufgelaufenen Rückstände als einfache Insolvenzforderungen zur Tabelle an.

Sodann prüft sie die Rechtslage erneut, nimmt nun die Mietsicherheit in Anspruch, verrechnet diese gegen die ältesten Mietrückstände und verlangt die Wiederauffüllung der Mietsicherheit von der Gesellschaft.

Frage: Kann die Vermieterin die Wiederauffüllung der von ihr in Anspruch genommenen Mietkaution verlangen?

2. Fall: OLG Rostock, Urteil vom 23.10.2025, 3 U 54/25

01

Erste Erkenntnis auf den Punkt: **Auswirkung der fehlerhaften Anmeldung als Insolvenzforderung**

Der Umstand der Anmeldung des Wiederauffüllungsanspruchs zur Insolvenztabelle und sogar dessen Feststellung zur Tabelle hindern eine spätere Geltendmachung des Zahlungsanspruches nicht.

2. Fall: OLG Rostock, Urteil vom 23.10.2025, 3 U 54/25

02

Zweite Erkenntnis auf den Punkt:
Masseverbindlichkeit oder Insolvenzforderung?

Ein Anspruch auf Wiederauffüllung einer Mietsicherheit fügt sich von vornherein nicht in das allgemeine Schema einer Differenzierung zwischen Masseverbindlichkeiten und Insolvenzforderungen ein.

Ein solcher Anspruch ist weder das eine noch das andere und kann jedenfalls bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters, ohne sich daraus ergebende Beschränkungen, verfolgt werden.

DISCLAIMER

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zu legen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen der 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.

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin



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
Telefax: +49 30 405 994-16
E-Mail: info@wir-wanderer.de

Folgen Sie uns auf LinkedIn und Instagram!



Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und
Rechtsanwälte PartG mbB
Die Kanzlei für Immobilienprofis

Rechtskanzleien · Berlin, Berlin · 514 Follower:innen · 11-50 Beschäftigte

Christian & 11 weitere Kontakte sind hier beschäftigt

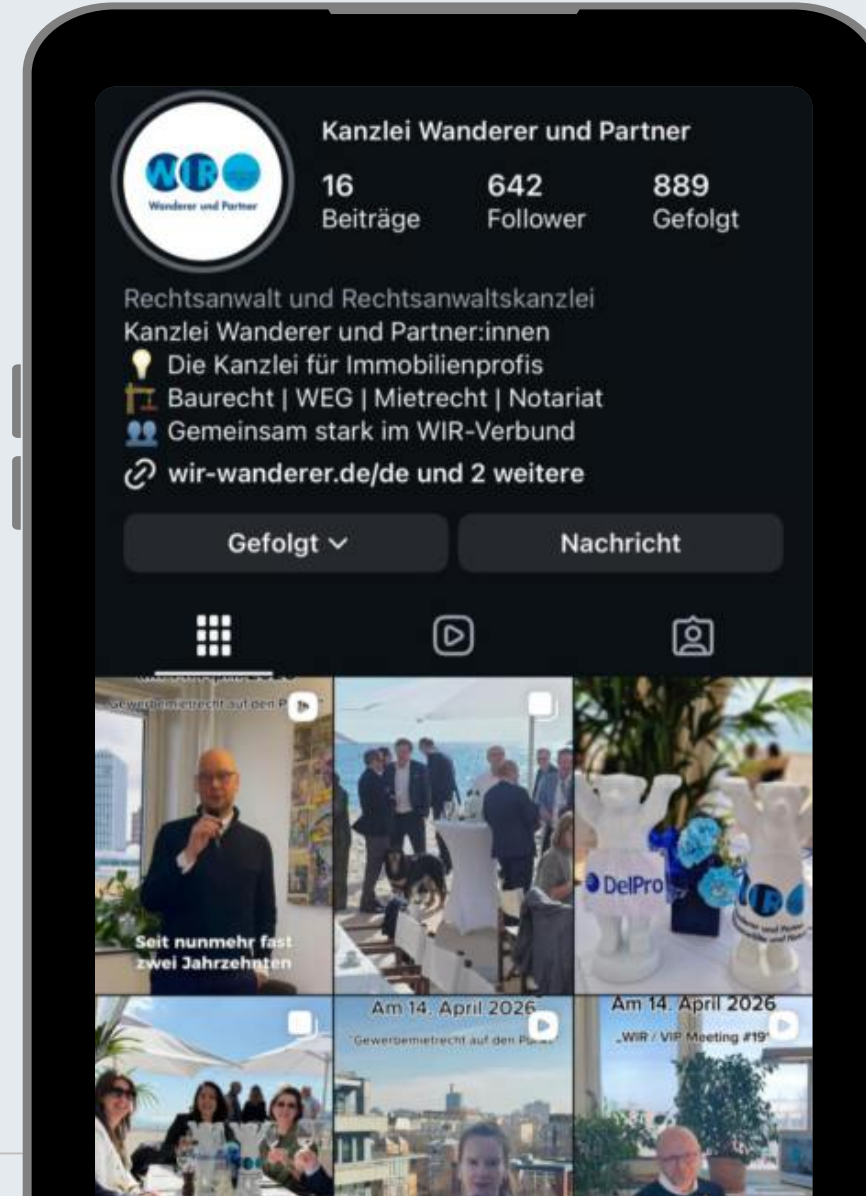
Nachricht Follower:in

Start Info Beiträge Jobs Personen

Übersicht

Dank konsequenter Spezialisierung auf Baurecht, Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht sowie Immobilientransaktionen ist Wanderer und Partner DIE Kanzlei für Immobilienprofis.

Wanderer und Partner ging im Jahr 2005 aus der 1982 gegründeten Einzelkanzlei von Rechtsanwalt Uwe



Kanzlei Wanderer und Partner

16 Beiträge 642 Follower 889 Gefolgt

Rechtsanwalt und Rechtsanwaltskanzlei
Kanzlei Wanderer und Partner:innen

Die Kanzlei für Immobilienprofis

Baurecht | WEG | Mietrecht | Notariat

Gemeinsam stark im WIR-Verbund

wir-wanderer.de/de und 2 weitere

Gefolgt Nachricht

Grid of 6 posts:

- 1. Video: Seit nunmehr fast zwei Jahrzehnten
- 2. Photo: Gewerbetriebsrecht auf den P...
- 3. Photo: DelPro award ceremony
- 4. Video: Am 14. April 2026 Gewerbetriebsrecht auf den P...
- 5. Video: Am 14. April 2026 „WIR“ / VIP Meeting #19
- 6. Photo: Group of people at a meeting