



Die Insolvenz und ihre Auswirkungen auf das Gewerbemietverhältnis
Das Sicherungsinstrument der Mieterdienstbarkeit

Vorstellung & Agenda

Referenten



Dr. Anselm Reinertshofer

Banking & Finance
Rechtsanwalt
Deloitte Legal

Tel.: +4989290366738

E-Mail: areinertshofer@deloitte.de



Rebecca Gulden

Real Estate
Rechtsanwältin
Deloitte Legal

Tel.: +49 30 254 685 513

E-Mail: rgulden@deloitte.de

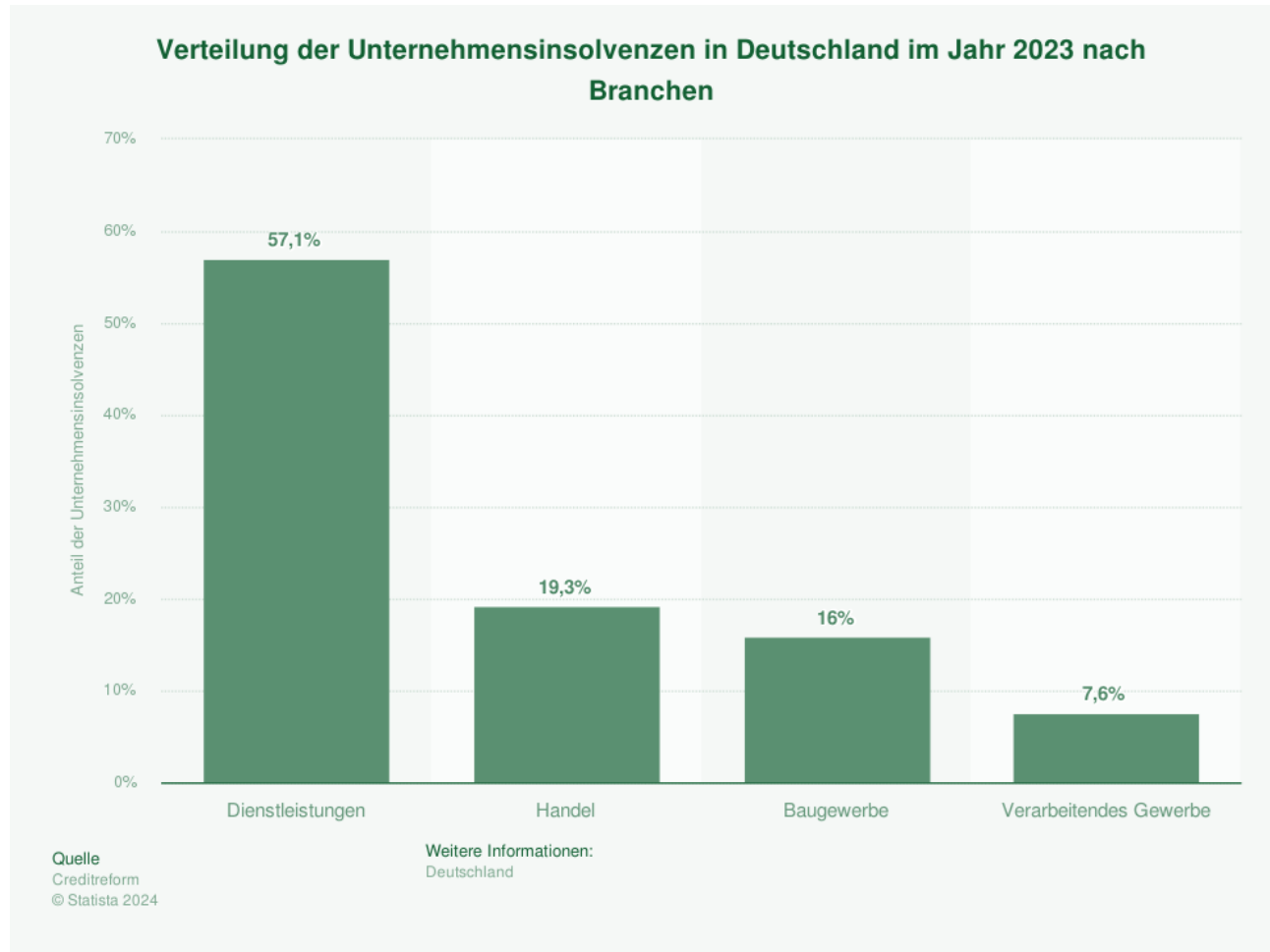
Agenda

- I. Einführung
- II. Insolvenz im Mietverhältnis
 - 1. Folgen der Vermieterinsolvenz
 - 2. Folgen der Mieterinsolvenz
- III. Mieterdienstbarkeit
 - 1. Zielrichtung als Sicherungsinstrument
 - 2. Do's and Dont's – Fallstricke vermeiden
- IV. Fragen & Antworten



II. Auswirkungen einer Insolvenz auf das Gewerbemietverhältnis

Überblick aktuelle Situation



- 27,6 % mehr Unternehmensinsolvenzen im Januar 2024 als im Januar 2023

(Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 152 vom 12. April 2024)

II. Auswirkungen einer Insolvenz auf das Gewerbemietverhältnis

Überblick Insolvenzverfahren

- Insolvenzverfahren regelt Rechte der einzelnen Gläubiger, wenn der Schuldner zahlungsunfähig ist
- Ziel: bestmögliche Verwertung des Vermögens und gleichmäßige Verteilung der Insolvenzmassen an Gläubiger
- Wird auf Antrag eingeleitet; zuständig ist das Amtsgericht
- In der Regel Einsatz eines Insolvenzverwalters
 - ➔ Übergang von Vermögen und Verfügungsbefugnis des Schuldners über die Insolvenzmasse auf Insolvenzverwalter
- Unterscheidung:
 - **Massegläubiger:** Können die volle Befriedigung aus der Masse verlangen (§§ 53 ff. InsO)
 - **Einfache Insolvenzgläubiger:** Können nur die nur quotenmäßige Befriedigung verlangen (§§ 38 ff., 174 ff. InsO)

II. 1. Folgen der Vermieterinsolvenz auf das Gewerbemietverhältnis

II. 1. Folgen der Vermieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Fortbestand des Mietverhältnisses

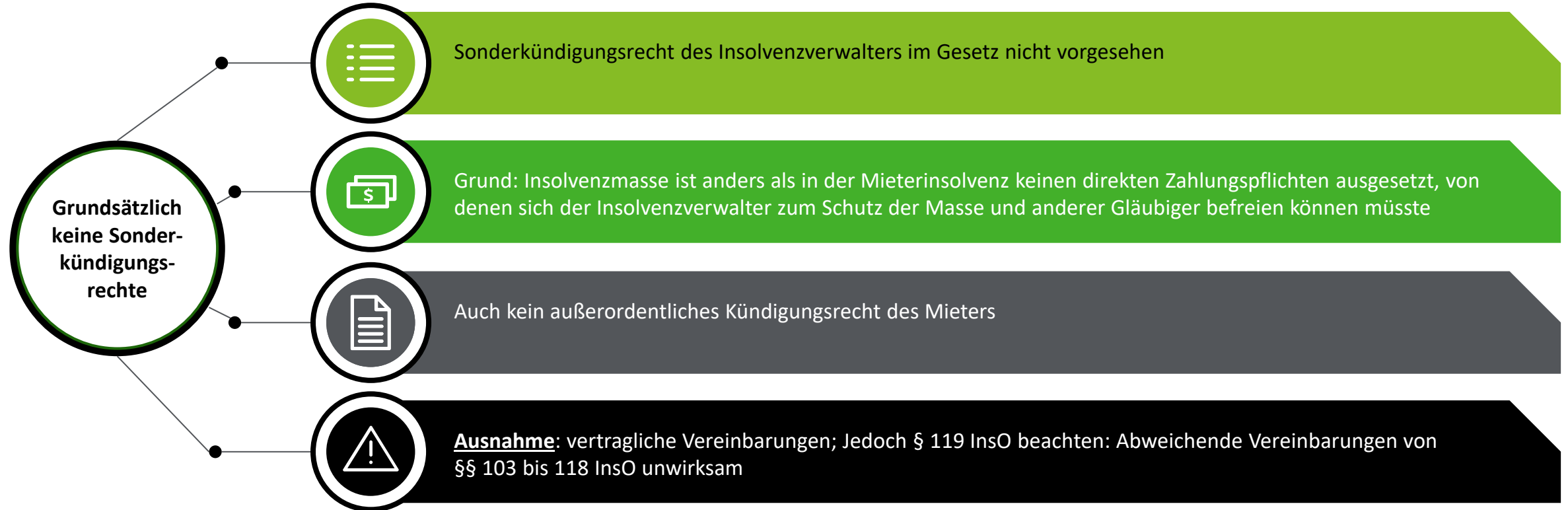
- Zunächst kein Einfluss auf den Fortbestand bestehender Mietverhältnisse, § 108 Abs. 1 InsO
➔ Vermieter- und Mieterpflichten bestehen fort
- Vermieter muss Mietvertrag weiterhin erfüllen und insbesondere den Gebrauch der Mietsache durch den Mieter weiter gewährleisten
- Pflicht des Mieters, die Miete vertragsgemäß weiter zu zahlen; allerdings an die Insolvenzmasse

Begriff der Insolvenzmasse, § 35 Abs. 1 InsO:

„Das Insolvenzverfahren erfasst das gesamte Vermögen, das dem Schuldner zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens gehört und das er während des Verfahrens erlangt (Insolvenzmasse).“

- Ausnahme: Mietobjekt noch nicht übergeben → Fortbestand ggfs. nur noch als Abwicklungsverhältnis

II. 1. Folgen der Vermieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis



II. 1. Folgen der Vermieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis



II. 1. Folgen der Vermieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Folgen für Mietsicherheit

Barkaution

- Insolvenzfest von Vermögen separiert?
- Ansonsten Insolvenzforderung

Bankbürgschaft

- Von Insolvenz grundsätzlich nicht beeinträchtigt

II. 1. Folgen der Vermieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis



Folgen für Baukostenzuschüsse

Achtung bei ungesicherten Baukostenzuschüssen!

Abstimmung mit Insolvenzverwalter ratsam



Schadensersatzansprüche / Vertragsstrafen

Ansprüche vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens sind grundsätzlich nur Insolvenzforderungen

Schäden durch fortgesetzten Verzug können ggfs. als Masseverbindlichkeiten ersatzfähig sein

II.1. Folgen der Vermieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Kündigungsrecht des Erwerbers

- Erwerber hat Kündigungsrecht gemäß § 111 InsO:

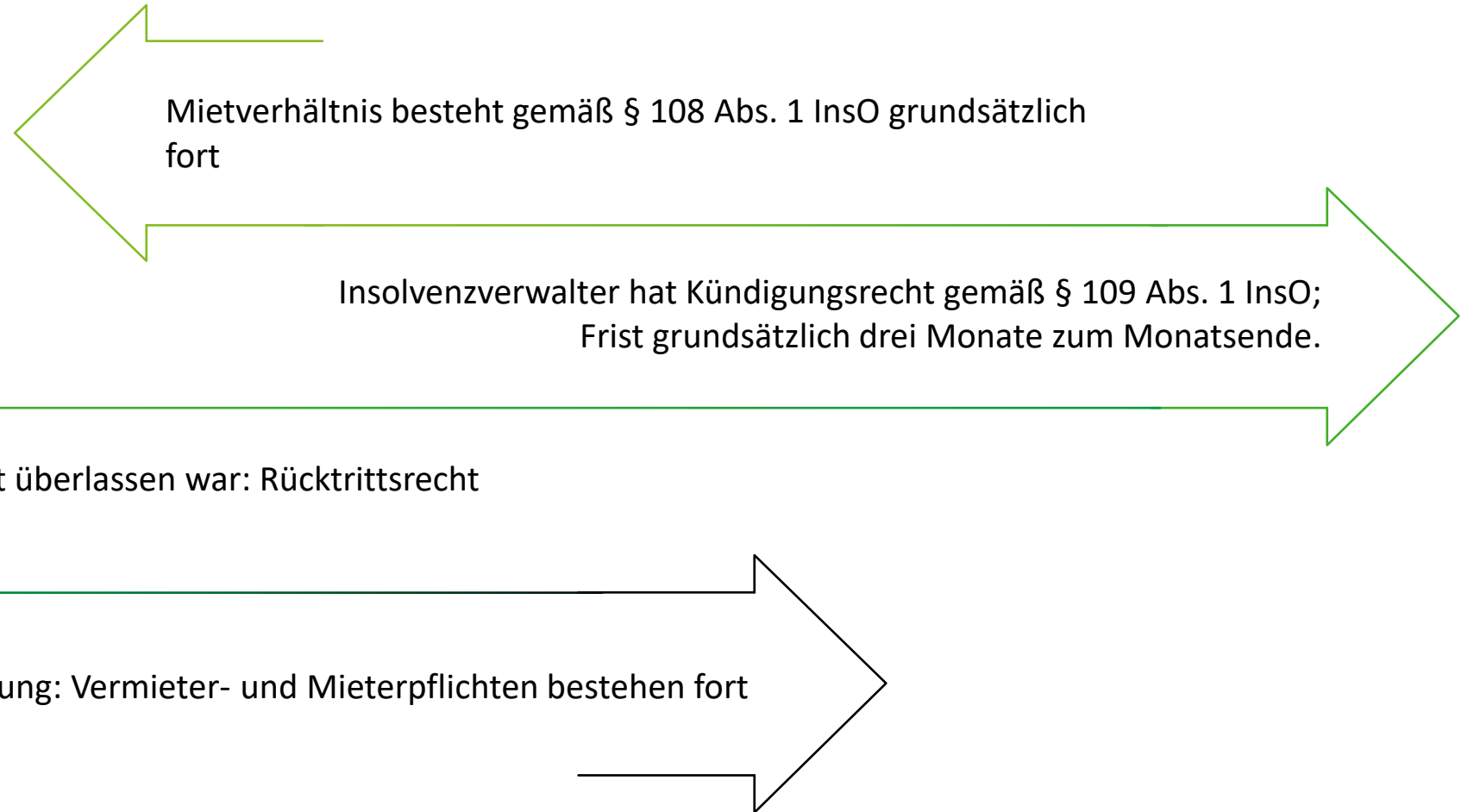
„Veräußert der Insolvenzverwalter einen unbeweglichen Gegenstand oder Räume, die der Schuldner vermietet oder verpachtet hatte, und tritt der Erwerber anstelle des Schuldners in das Miet- oder Pachtverhältnis ein, so kann der Erwerber das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.“

- Absicherung durch dingliche Sicherheiten?

II. 2. Folgen der Mieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

II. 2. Folgen der Mieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Fortbestand des Mietverhältnisses



II. 2. Folgen der Mieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Forderungen des Vermieters

- Auch hier **Unterscheidung** zwischen Insolvenzforderungen und Masseverbindlichkeiten:



Forderungen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind, sind **Insolvenzforderungen**, § 38 InsO → quotale Bedienung



Offene Forderungen, die während des Insolvenzverfahrens entstehen, sind **Masseverbindlichkeiten**, § 53 InsO → vorrangige Bedienung

II. 2. Folgen der Mieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Kündigungsrechte



Insolvenzverwalter

Kündigungsrecht des
Insolvenzverwalters gemäß § 109 InsO

Vermieter

Vermieter hat kein eigenständiges,
außerordentliches Kündigungsrecht
wegen Insolvenz des Mieters

Vertrag / Gesetz

Kündigungsrecht des Vermieters nur
gemäß vertraglichen Vereinbarungen
oder gesetzlichen Bestimmungen

Kündigungssperre

Kündigungssperre gemäß § 112 InsO
beachten

II. 2. Folgen der Mieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Mietsicherheiten

- Vereinbarte Mietsicherheiten verbleiben als Rechte des Vermieters grundsätzlich bestehen; keine Herausgabepflicht an Insolvenzmasse
- Verwertung nur im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang
 - ➔ Verrechnung der Kautions nur mit offenen Mietforderungen die während Insolvenzverfahren entstehen
 - ➔ Bankbürgschaft kann auch für Forderungen vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens herangezogen werden

II. 2. Folgen der Mieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

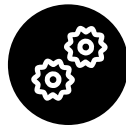
Rechte und Pflichten des insolventen Mieters



Mietzahlung, weitere Nutzung der Gewerberäume



Bei Kündigung durch Insolvenzverwalter: Recht auf ordnungsgemäße Abwicklung: Insbesondere Rückgabe der Mietsache und Freigabe von Sicherheiten



Grundsätzlich kein Schadensersatzanspruch aufgrund Kündigung durch Insolvenzverwalter



Mitwirkungsmöglichkeit an Unternehmenssanierung durch Verhandlungen mit Vermieter

II. 2. Folgen der Mieterinsolvenz für das Gewerbemietverhältnis

Vermieterpfandrecht

- Das gesetzliche Vermieterpfandrecht (§§ 578 Abs. 1, 2, 562 BGB) gewährt dem Vermieter nach § 50 Abs. 1 InsO ein Absonderungsrecht
- Beschränkung auf Mietrückstände, die in den letzten 12 Monaten vor der Eröffnung des Verfahrens entstanden sind
- Ältere Rückstände und Entschädigungsansprüche sind nicht mehr gesichert, sondern einfache Insolvenzforderungen
- Ausnahme: Verpfändetes Sparguthaben als Mietsicherheit
- **Außerdem zu beachten:** Aktive Durchsetzung erforderlich!

III. Mieterdienstbarkeit


III. 1. Zielrichtung als Sicherungsinstrument



III. 2. Do's and Dont's – Fallstricke vermeiden

Probleme rund um die Mieterdienstbarkeit


„eine komplizierte Dreiecksbeziehung“

- **Finanzierung von Grundbesitz:** Bei Risikoeinschätzung durch Banken werden alle grundbuchlichen Lasten, der der einzutragenden Grundschuld vorgehen, bewertet.
- Nicht alle vorrangigen Lasten dürfen bestehen bleiben, um die sog. „Deckungsstockfähigkeit“ der Kredite nicht zu gefährden.
- **Grds. Empfehlung:** Berücksichtigung des Musters des Verbands der Deutschen Pfandbriefbanken (vdp) aus dem Jahr 2009
- Ältere Dienstbarkeiten, die nicht dem vdp-Standard entsprechen, führen häufig zu Konflikten bei Verkauf des Assets oder einer Refinanzierung  Spätestens bei Neuabschluss sollte vdp-Standard beachtet werden

III. 2. Do's and Dont's – Fallstricke vermeiden

Grundregeln der Mieterdienstbarkeit

- Eintragungsmöglichkeiten:
 - **Vorrangig** zu Finanzierungsgrundschulden
 - **Nachrangig** zu Finanzierungsgrundschulden, dann aber ergänzend **sog. „Liegenbelassungserklärung“**

 **einzelfallabhängig / individuelle Lösung!**
- „Liegenbelassungserklärung“: Vereinbarung zwischen Eigentümer, Mieter und Bank!
 - **Bank verpflichtet sich**, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen im Zwangsversteigerungsfall den Antrag auf Bestehenbleiben der Mieterdienstbarkeit zu stellen;
 - **Mietvertragsparteien verpflichten sich**, weder Mietvertrag noch Inhalt der Mieterdienstbarkeit zu ändern sowie Wertersatz für Mieterdienstbarkeit zu vereinbaren.

III. 2. Do's and Dont's – Fallstricke vermeiden

Entgeltlichkeit

- Pflicht des Mieters, bei Ausübung der Dienstbarkeit an den Eigentümer ein Entgelt zu zahlen, das der sonst geschuldeten Miete entspricht.



Höchstbetragsvereinbarung (§ 882 BGB)

- Bis zu 25.000,00 EUR i.d.R. für Banken unproblematisch



Auflösende Bedingungen

- z.B. bei Änderungen des Inhalts der Dienstbarkeit/des Höchstbetrages durch Vermieter und Mieter ohne Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers



Kriterien vdp-Standard (Muster des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken) u.a.

Grundregeln der Mieterdienstbarkeit

III.2. Do's and Dont's – Fallstricke vermeiden


Problem: Eintragungshindernis aufgrund unwirksamer Klauseln im vdp-Muster

- Entgeltvereinbarung soll nach vdp-Muster Bestandteil der dinglichen Vereinbarung werden (somit ggü. Dritten wirken) → aber: „dingliche“ Entgeltvereinbarung unwirksam!
- Risiko, dass Grundbuchamt Eintragung der Dienstbarkeit wegen unzulässigen Inhalt ablehnt.
- Lösung: Entgeltvereinbarung sollte in den schuldrechtlichen Teil der Dienstbarkeitsvereinbarung verlagert werden.

Vertragsgestaltung

- Aus Vermietersicht ratsam, Klausel in Vertrag aufzunehmen, die ermöglicht auf Änderungen der Anforderungen des Marktes und der Banken zu reagieren
- z.B. durch Mitwirkungspflicht des Mieters an Anpassung unter bestimmten Voraussetzungen

III. Q&A



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Deloitte Legal

Ihr Kontakt



Dr. Anselm Reinertshofer
Banking & Finance
Rechtsanwalt
Deloitte Legal

Tel.: +4989290366738
E-Mail: areinertshofer@deloitte.de



Rebecca Gulden
Real Estate
Rechtsanwältin
Deloitte Legal

Tel.: +49 30 254 685 513
E-Mail: rgulden@deloitte.de



Carina Fricke
Real Estate
Rechtsanwältin
Deloitte Legal

Tel.: +49 30 2546 8408
E-Mail: cafricke@deloitte.de

Where legal meets business

Deloitte Legal, das sind

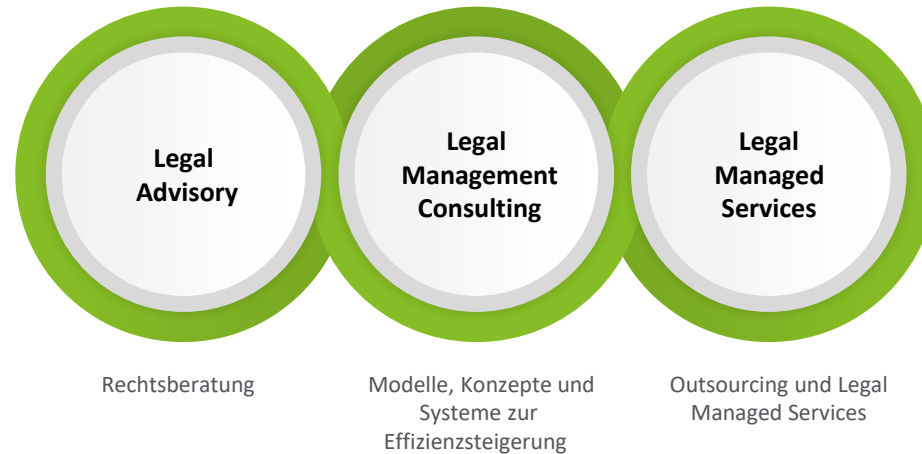
mehr als **2.500** Rechtsanwälte
in **75+** Ländern



die eng zusammenarbeiten
über nationale Grenzen hinweg und
gemeinsam mit anderen Deloitte-
Geschäftsbereichen

Services von Deloitte Legal

Unsere drei sich überschneidenden Servicebereiche ermöglichen es uns, unsere Mandanten wann und wo benötigt und in der jeweils optimal geeigneten Form bei der Realisierung ihrer Visionen zu beraten.



Wir schaffen (Mehr)Werte

Als Teil des weltweiten Deloitte-Netzwerks arbeitet Deloitte Legal mit einer Vielzahl anderer Fachrichtungen zusammen und bietet multinationale juristische Lösungen und weltweit integrierten Service:



in Einklang

mit Ihrer unternehmensweiten Vision



maßgeschneidert

für Ihre Geschäftsbereiche und Niederlassungen



technologiestützt

für verbesserte Zusammenarbeit und Transparenz



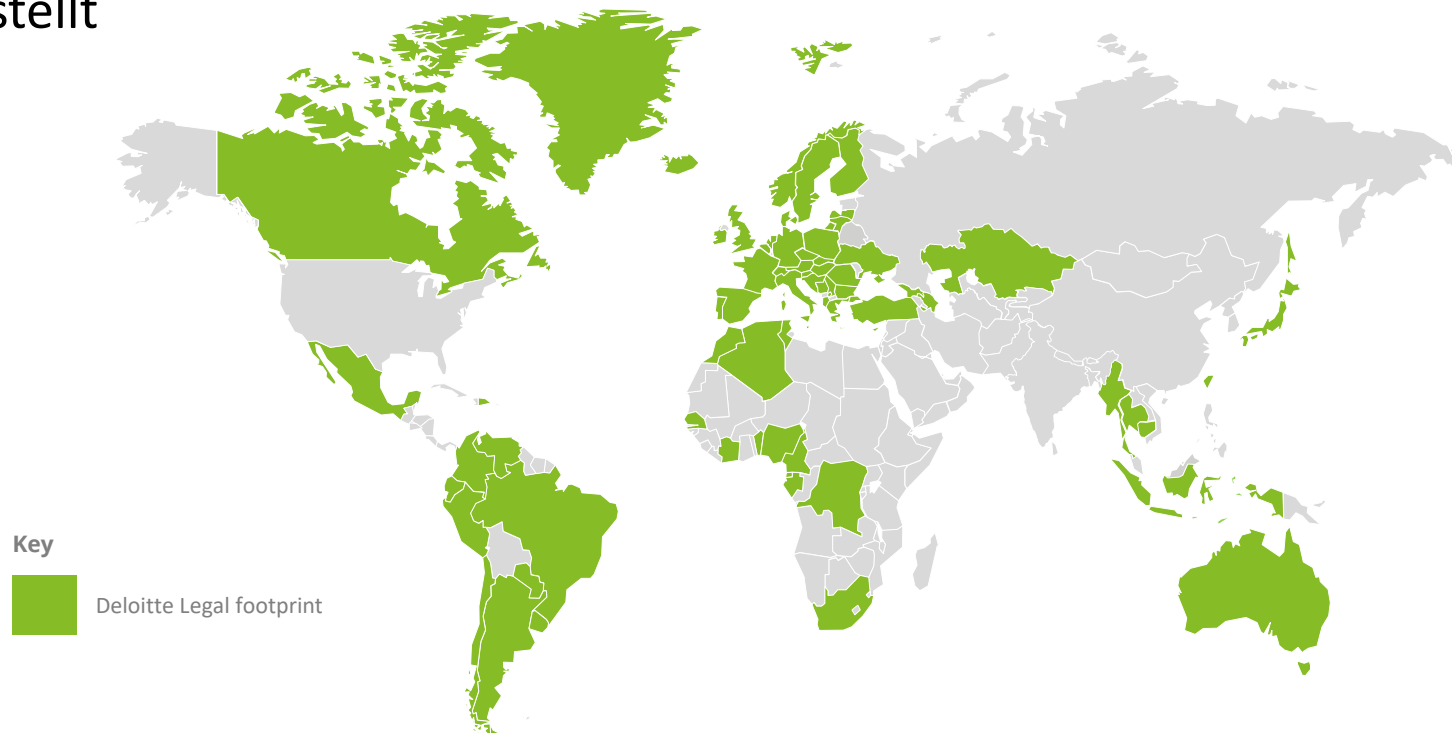
abgestimmt


auf Ihre regulatorischen Anforderungen

Deloitte Legal ist weltweit stark aufgestellt

Es kann sehr herausfordernd sein, eine Vielzahl von Rechtsberatern rund um die Welt zu koordinieren, ohne dabei einzelne Aspekte aus den Augen zu verlieren.

Als eine der weltweit führenden Rechtsberatungen unterstützt Deloitte Legal Sie bei der Bewältigung von Herausforderungen und der Verwirklichung Ihrer Vision; dabei ist Deloitte Legal Ihr zentraler Kontakt für Ihren weltweiten juristischen Beratungsbedarf.



Key
 Deloitte Legal footprint

Deloitte Legal practices

- | | | | | | |
|---------------|------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 1. Albania | 15. Chile | 29. Gabon | 43. Kazakhstan | 57. Peru | 71. Thailand |
| 2. Algeria | 16. Colombia | 30. Georgia | 44. Kosovo | 58. Poland | 72. Tunisia |
| 3. Argentina | 17. Costa Rica | 31. Germany | 45. Latvia | 59. Portugal | 73. Turkey |
| 4. Australia | 18. Croatia | 32. Greece | 46. Lithuania | 60. Romania | 74. Ukraine |
| 5. Austria | 19. Cyprus | 33. Guatemala | 47. Malta | 61. Senegal | 75. Uruguay |
| 6. Azerbaijan | 20. Czech Rep. | 34. Honduras | 48. Mexico | 62. Serbia | 76. United Kingdom |
| 7. Belgium | 21. Dem Rep of Congo | 35. Hong Kong SAR, China | 49. Montenegro | 63. Singapore | 77. Venezuela |
| 8. Benin | 22. Denmark | 36. Hungary | 50. Morocco | 64. Slovakia | |
| 9. Bosnia | 23. Dominican Republic | 37. Iceland | 51. Myanmar | 65. Slovenia | |
| 10. Brazil | 24. Ecuador | 38. Indonesia | 52. Netherlands | 66. South Africa | |
| 11. Bulgaria | 25. El Salvador | 39. Ireland | 53. Nicaragua | 67. Spain | |
| 12. Cambodia | 26. Equatorial Guinea | 40. Italy | 54. Nigeria | 68. Sweden | |
| 13. Cameroon | 27. Finland | 41. Ivory Coast | 55. Norway | 69. Switzerland | |
| 14. Canada | 28. France | 42. Japan | 56. Paraguay | 70. Taiwan | |



Deloitte Legal bezieht sich auf die Rechtsberatungspraxen der Mitgliedsunternehmen von Deloitte Touche Tohmatsu Limited, deren verbundene Unternehmen oder Partnerfirmen, die Rechtsdienstleistungen erbringen.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Deloitte Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited, noch ihre Mitgliedsunternehmen oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Risk Advisory, Steuerberatung, Financial Advisory und Consulting für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und unterstützt Kunden bei der Lösung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen. Making an impact that matters – für die rund 457.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsames Leitbild und individueller Anspruch zugleich.