



## Sonderinformation | Insolvenz im Mietverhältnis

Die Folgen einer Insolvenz des Mieters sind für den Vermieter in tatsächlicher Hinsicht oftmals überraschend und in rechtlicher Hinsicht komplex. Außerdem stellt die Zahlungsunfähigkeit des Mieters auch eine finanzielle Herausforderung für den Vermieter dar, der es schon im Voraus zu begegnen gilt. Es ist davon auszugehen, dass es auf Grund der anhaltenden inflationsbedingten Preissteigerungen zu mehr Zahlungsausfällen kommen wird. Bereits im Juni 2023 wurden 13,9 % mehr Insolvenzen angemeldet als im Vorjahresmonat. In Zeiten der steigenden Ungewissheit sollten Vermieter von ggf. betroffenen Mietern daher nicht untätig bleiben.

Hierzu gilt es einige Dinge zu beachten, die wir Ihnen in der gebotenen Kürze darstellen möchten. Grundsätzlich ist zwischen der rechtlichen Lage vor und nach dem Insolvenzfall des Mieters zu unterscheiden:

Bereits bei der Mietvertragsgestaltung sollten Insolvenzabsicherungen in den Vertrag mit aufgenommen werden. Dies gilt nicht zuletzt deshalb, weil im Insolvenzfall der Insolvenzverwalter den ehemaligen Mieter (faktisch) ersetzt und daher kraft Gesetzes neuer und im Regelfall einziger Ansprechpartner wird. Insoweit helfen auch familiäre, unternehmensübergreifende oder ähnliche Nähebeziehungen (sog. „Intercompany-Verträge“) zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien nicht weiter, bei denen man sich weitestgehend wirtschaftlich zufriedenstellend hätte einigen können.

Nach Eröffnung des (Mieter-)Insolvenzverfahrens wird die (ehemalige) Nähebeziehung faktisch wie rechtlich gekappt. Nunmehr ist allein der Insolvenzverwalter Ansprechpartner für sämtliche das Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. Die ursprüngliche „Einflussnahmemöglichkeit“ auf den in Insolvenz geratenen Vertragspartner endet. Dies hat zur Folge, dass Schwachstellen in der vertraglichen Gestaltung zu Lasten des Vermieters als Gläubiger nicht nur regelmäßig ausgenutzt werden, sondern durch den Insolvenzverwalter regelmäßig auch ausgeschöpft werden müssen. Denn der Insolvenzverwalter ist für seine Handlungen – im Verhältnis zu den anderen Gläubigern – verantwortlich und kann dafür haftbar gemacht werden.

Die Eröffnung der Mieterinsolvenz bedeutet für den betroffenen Vermieter, dass die ihm rechtlich zustehenden Ansprüche regelmäßig nicht mehr (in voller Höhe) durchgesetzt werden können. Auch bereits getätigte und erhaltene Zahlungsleistungen des Mieters können – im Einzelfall über mehrere Jahre rückwirkend – vom Insolvenzverwalter rechtswirksam angefochten und anschließend zurückverlangt werden. Außerdem ist das Insolvenzverfahren selbst kein Kündigungsgrund für den Vermieter.



Diesem – in beachtlichem Maße finanziellen – Risiko kann der Vermieter durch eine rechtliche Beratung begegnen, die im Idealfall bereits mit einer insolvenz sicheren Mietvertragsgestaltung beginnt. Aber auch im Zeitpunkt vor der Insolvenzantragsstellung gibt es regelmäßig Möglichkeiten, das Rückforderungsrecht des Insolvenzverwalters deutlich zu erschweren und im Einzelfall sogar ganz zu verhindern.

Es bleibt leider regelmäßig festzuhalten, dass untätige Vermieter oftmals hohe wirtschaftliche Verluste im Falle des eingeleiteten Insolvenzverfahrens ihres Vertragspartners erleiden, die mit einer – im Vergleich dazu – deutlich günstigeren vorbeugenden Rechtsberatung in weiten Teilen hätten vermieden werden können.

Daher bieten Ihnen die Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier umfassende rechtliche Beratung und Unterstützung an.

### Ihre Ansprechpartner:



**Dr. Benjamin Riedel**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

[benjamin.riedel@sonntag-partner.de](mailto:benjamin.riedel@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 570 58-306



**Ingmar Niederkleine**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

[ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de](mailto:ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 911 815 11-446



**Marco Meynhardt**

Senior Manager,  
Rechtsanwalt, LL.M.

[marco.meynhardt@sonntag-partner.de](mailto:marco.meynhardt@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 570 58-417



**Dr. Maximilian Hüttel**

Senior Manager,  
Rechtsanwalt,  
Maître en droit

[maximilian.huettel@sonntag-partner.de](mailto:maximilian.huettel@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 911 815 11-454



**Berthold Straetmanns**

Senior Manager,  
Rechtsanwalt,  
Maître en droit,  
FAfInsolvenzR

[berthold.straetmanns@sonntag-partner.de](mailto:berthold.straetmanns@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 731 96644-121



**Martin Schleicher**

Rechtsanwalt

[martin.schleicher@sonntag-partner.de](mailto:martin.schleicher@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 911 815 11-486



## **Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht:**

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

### **Abschließende Hinweise:**

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>