

## Mieter in der Insolvenz

**Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de**

Die Absonderungsrechte im Rahmen der Insolvenz sind in den §§ 49 - 51 InsO geregelt. Bezüglich Mietansprüchen besteht prinzipiell kein Absonderungsrecht. Das Vermieterpfandrecht berechtigt allerdings den Vermieter gegenüber dem Mieter zur **abgesonderten Befriedigung an den vom Mieter eingebrachten Sachen** gemäß § 50 I InsO. Nach § 50 II InsO ist eine **abgesonderte Befriedigung jedoch nur möglich wegen rückständiger Mietzinsen des letzten Jahres vor Insolvenzeröffnung**. Für gewerbliche Mietverhältnisse bestehen insoweit keine Sonderregelungen.

Forderungen auf Schadensersatz infolge der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter, sind Insolvenzforderungen nach § 38 InsO.

§ 91 InsO ist nicht analog anwendbar, so dass das Pfandrecht gemäß § 562 BGB auch diejenigen Mieten sichert, die im Zeitraum von der Insolvenzantragsstellung bis zur Insolvenzeröffnung entstanden sind, sofern der Zeitpunkt des Vertragsschlusses und des Einbringens der pfandbehafteten Sachen vor dem Eintritt der Krise liegen. Nach Insolvenzeröffnung eingebrachte Sachen unterfallen zwar dem Vermieterpfandrecht, sie begründen jedoch kein Absonderungsrecht im Sinne der InsO.

### Praxishinweis:

Dem Vermieter, insbesondere dem Vermieter von Gewerberäumen, ist unbedingt zu empfehlen sich vor Abschluss des Mietvertrages die Bonität des Mieters zu überprüfen. Zu empfehlen ist hier die VSK Vermieterschutzkartei Deutschland (<http://www.praxisverband.de/Bonitaetsauskuenfte.htm>)

RA Dr. Stark, 23.09.2007

### Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.