

Bestandverträge im Insolvenzverfahren

Nach der allgemeinen Bestimmung des § 21 IO gilt für zweiseitige Verträge, die zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens noch nicht oder nicht vollständig erfüllt worden sind, dass der Insolvenzverwalter entweder an Stelle des Schuldners den Vertrag erfüllen und vom anderen Teil Erfüllung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten kann. Für Bestandverträge bestehen Sondervorschriften, die den allgemeinen Regelungen vorgehen.

Gemeinschuldner ist Bestandnehmer

Statt eines Rücktrittsrechts kann der Insolvenzverwalter Verträge über in Bestand genommene Sachen unter Einhaltung der gesetzlichen oder der vereinbarten kürzeren Kündigungsfrist kündigen.

Das Kündigungsrecht besteht sowohl im Konkurs- als auch im Sanierungs- und Schuldenregulierungsverfahren. Damit soll im Interesse aller Insolvenzgläubiger vermieden werden, dass die Insolvenzmasse durch das Fortbestehen eines Dauerrechtsverhältnisses belastet wird, ohne eine entsprechende Gegenleistung zu erhalten oder sie angemessen nutzen zu können.

Die Aufrechterhaltung eines Bestandvertrags kann jedoch im Interesse der Insolvenzmasse sein, damit z.B. das Unternehmen fortgeführt werden kann. Nur der Insolvenzverwalter soll daher das Recht haben zu beurteilen, ob der Vertrag aufrechterhalten oder gekündigt wird. Daher gewährt die Insolvenzordnung dem Bestandgeber kein Kündigungsrecht mehr. Darüber hinaus ist die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts oder der Vertragsauflösung für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens unzulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Vertragspartner an den Vertrag gebunden bleibt. Die Auflösungsklausel ist unwirksam, nicht jedoch der gesamte Vertrag. Die Unwirksamkeit derartiger Auflösungsklauseln gilt unabhängig davon, ob der Schuldner ein Unternehmen betreibt und ob das Unternehmen weitergeführt wird.

Das Bestandverhältnis bleibt sohin von der Eröffnung des Insolvenzverfahrens unberührt. Seine Beendigung tritt erst mit Wirksamwerden der Kündigung ein.

Bestandzinsrückstände für den Zeitraum vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens kann der Bestandgeber nur als Insolvenzforderung geltend machen. Forderungen für den Zeitraum ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens sind Masseforderungen.

Der Insolvenzverwalter kann unter Einhaltung der gesetzlichen oder der vereinbarten kürzeren Kündigungsfristen kündigen. Auch befristete Bestandverhältnisse können gekündigt werden. An Kündigungstermine ist der Insolvenzverwalter nach hM nicht gebunden.

Gemeinschuldner ist Bestandgeber

Wenn der Schuldner Bestandgeber ist, ändert die Eröffnung des Insolvenzverfahrens nichts am Bestandvertrag, er wird – wie auch in dem Fall, in dem der Schuldner Bestandnehmer ist – mit der Insolvenzmasse fortgesetzt; die Insolvenzmasse hat somit die sich aus dem Bestandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten. Das Gesetz spricht davon, dass der Insolvenzverwalter in den Bestandvertrag eintritt.

Anders als im Fall, dass der Gemeinschuldner Bestandnehmer ist, wird dem Insolvenzverwalter kein insolvenzrechtliches Kündigungsrecht eingeräumt; auch ein Rücktritt kommt nicht in Betracht. Die Kündigung setzt das Vorliegen eines – auch ohne Eröffnung eines Insolvenzverfahrens bestehenden – Kündigungsgrundes voraus.

Durch die Fortsetzung des Bestandverhältnisses werden die Interessen der Beteiligten grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Aus der Sicht des Bestandnehmers wird durch die Insolvenz idR keine Gefahr bestehen, dass sein Anspruch auf weitere Gebrauchsüberlassung beeinträchtigt wird. Falls dies doch der Fall ist, käme ihm eine Beendigungsmöglichkeit nach § 1117 ABGB zu. Die Insolvenzmasse erhält die Bestandzinse weiterhin.

Veräußerung der Bestandsache im Insolvenzverfahren

Bestandsobjekte werden im Insolvenzverfahren häufig veräußert. Im Grundbuch eingetragene Bestandrechte werden wie eine Dienstbarkeit behandelt. Dienstbarkeiten, denen der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht eines betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht zukommt, sind vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Nachfolgende Lasten sind nur insoweit, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung finden, zu übernehmen. Ein zu übernehmendes Bestandrecht hat der Ersteher bis zum Vertragsende zu dulden. Findet das Bestandrecht, das der Ersteher nur in Anrechnung auf das Meistbot übernehmen muss, im Meistbot keine Deckung, so steht dem Ersteher das außerordentliche Kündigungsrecht zu.

An die Stelle des verbücherten Bestandrechts tritt der Entschädigungsanspruch des Bestandnehmers. Dieser Schadenersatzanspruch des Bestandnehmers ist eine Insolvenzforderung.

DER AUTOR



Mag. Rene Jusinger
Gesellschaftsrecht und M&A,
Prozessführung und
Schiedsgerichtsbarkeit

E: rene.jusinger@hsp.law

W: www.hsp.law

NACHSCHLAGEWERK

Dellinger/Oberhammer/Koller,
Insolvenzrecht ⁴ (2018) Rz 305
Mohr in GeKo Wohnrecht I
§ 23 IO (Stand 1.10.2017,
rdb.at)
Dellinger/Oberhammer/Koller,
Insolvenzrecht ⁴ (2018)
Rz 306 ff.
Mohr in GeKo Wohnrecht I
§ 24 IO (Stand 1.10.2017,
rdb.at)

Für Rückfragen zu diesem Thema steht Ihnen unser Expertenteam jederzeit gerne zur Verfügung.