

**brodauf** rechtsanwälte leisewitzstr.26 30175 hannover

Firma  
expert Handels GmbH  
Bayernstraße 4

**30855 Langenhagen**

**8. Mai 2025**  
**D3/D752-25**  
**expert/MV Garbsen NT 3**  
**106/24 B01 hd**  
- Bitte stets angeben -

Sehr geehrter Herr Holland-Nell,

in vorbezeichnetner Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihre Email vom 5.5.2025 und gebe folgende Hinweise:

1. Nach § 108 Abs. 1 S. 1 InsO bestehen Mietverhältnisse mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort.
2. Für den Fall, dass das Objekt vom Insolvenzverwalter veräußert wird, eröffnet § 111 InsO dem Erwerber die Möglichkeit zur Kündigung und Einhaltung der gesetzlichen Frist für den erstmöglichen Termin, d.h. auch Zeitverträge mit längerer Dauer können mit gesetzlicher Frist nach § 580 a Abs. 2 BGB gekündigt werden.

Die Sonderkündigung ist nur auf diesen Termin zulässig.

3. Eine Absicherung des Mieters setzt voraus, dass eine Mieterdienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde. Durch die Mieterdienstbarkeit wird das Grundstück mit einem dinglichen Recht zugunsten des Mieters belastet. Eine Dienstbarkeit wird vereinbart, wenn das Recht des Mieters, ein gemietetes Objekt als Betriebsstätte, Lager, Verkaufsstätte für bestimmte Waren nicht nur schuldrechtlich, sondern auch dinglich gesichert werden soll. Wird das Mietobjekt in der Insolvenz des Vermieters vom Insolvenzverwalter veräußert, steht zwar dem Erwerber ein Sonderkündigungsrecht zu, das Mietverhältnis endet, die Dienstbarkeit bleibt bestehen. Dasselbe gilt für den Vermieterwechsel nach Zwangsversteigerung.

brodauf

4. Die Empfehlung im Rahmen des Mietvertragsabschlusses eine Dienstbarkeit zu vereinbaren und dinglich diese Dienstbarkeit abzusichern, habe ich fortlaufend empfohlen. In den wenigsten Fällen akzeptiert der Vermieter aber diese Absicherung.

Die Einzelheiten müssen wir gesondert besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Bentes

Rechtsanwalt