

Insolvenz

»» Mieterinsolvenz: Wechsel von der Position des Mietgaranten in die Position des Mieters anfechtbar?

Der Wechsel von der Position des Mietgaranten in die Position des Mieters stellt eine mittelbare Gläubigerbenachteiligung dar, weil im späteren Insolvenzverfahren die Mietforderung von einer Insolvenzforderung zu einer Masseverbindlichkeit erstarkt. Ein Gläubigerbenachteiligungsvorsatz ist zu verneinen, wenn der Schuldner die gläubigerbenachteiligende Wirkung der Rechtshandlung nicht erkennt.

OLG Dresden, Urt. v. 7.5.2014 – 13 U 1416/10, nrkr.
(LG Leipzig – 13 U 1416/10)
InsO §§ 108, 133

Das Problem

Es geht um eine Karstadt Filiale in Leipzig. Eigentümer und Vermieter (V) ist eine GBR, Mieter zunächst M1. Die Muttergesellschaften von V und M1 haben vor Abschluss des Mietvertrags einen Mietverschaffungsvertrag geschlossen. Demgemäß steht die Muttergesellschaft von M1 – die Arcandor AG (AAG) – dafür ein, dass M1 seine mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllt. Im September 2008 tritt die AAG anstelle von M1 in den Mietvertrag ein. Im

Juni 2009 meldet die AAG Insolvenz an, das Insolvenzverfahren wird am 1.9.2009 eröffnet. V klagt gegen den Insolvenzverwalter der AAG die Mieten für September bis Dezember 2009 ein. Der Insolvenzverwalter wendet ein, dass der Vertragseintritt der AAG eine anfechtbare Rechtshandlung sei. Mit diesem Einwand dringt er zunächst beim LG Leipzig und OLG Dresden nicht durch. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Insolvenzverwalters weist der BGH (BGH v. 8.11.2012 – IX ZR 77/11, juris) die Sache an das OLG Dresden zurück, weil eine Anfechtung nach § 133 Abs. 1 InsO wegen mittelbarer Gläubigerbenachteiligung in Betracht komme.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Dresden gibt erneut dem V Recht. Der Eintritt der AAG in die Mieterstellung sei nicht gem. § 133 Abs. 1 InsO wegen mittelbarer Gläubigerbenachteiligung anfechtbar. Zwar liege objektiv eine mittelbare Gläubigerbenachteiligung vor, weil die Forderungen aus dem Mietverschaffungsvertrag lediglich als Insolvenzforderung, die Forderungen aus dem Mietvertrag aber gem. § 108 Abs. 1 S. 1 InsO als Masseverbindlichkeit zu werten seien. Es fehle aber der notwendige Benachteiligungsvorsatz. Das subjektive Tatbestandsmerkmal bei der Vorsatzanfechtung könne – weil es sich um eine innere Tatsache handle – meist nur mittelbar aus objektiven Tatsachen hergeleitet werden. Der Tatrichter habe diese gem. § 286 ZPO unter Würdigung aller maßgeblichen Umstände des Einzelfalls auf der Grundlage des Gesamtergebnisses zu prüfen. Aufgrund dessen verneint das OLG Dresden einen Gläubigerbenachteiligungsvorsatz. Zwar gebe es Beweisanzeichen für einen solchen Benachteiligungsvorsatz: Die Rechtshandlung begründe Nachteile erst für den Insolvenzfall. Dem Vermieter wurde eine inkongruente Deckung gewährt. Zwischen Vermieter und der AAG bestünden enge persönliche Beziehungen.

Maßgeblich sei aber etwas anderes: Ein Gläubigerbenachteiligungsvorsatz setze auch voraus, dass die gläubigerbenachteiligende Wirkung der Rechtshandlung bekannt sei. Diese Wirkung ergebe sich aus § 108 Abs. 1 S. 1 InsO. Dazu das OLG Dresden im Wortlaut:

Die Regelung dürfe außerhalb von Spezialistenkreisen im Allgemeinen unbekannt sein. Es ist daher nicht ohne weiteres davon auszugehen, dass den an der Vertragsübernahme auf Seiten der Schuldnerin beteiligten Personen diese überaus spezielle Rechtsfolge bekannt war.

Die Beweisaufnahme habe ergeben, dass die für die AAG beteiligten Personen keine Kenntnis von § 108 Abs. 1 InsO gehabt hätten. Vielmehr habe der Eintritt der AAG in den Mietvertrag auf Umstrukturierung der innerhalb des Konzerns genutzten Immobilien beruht.

Konsequenzen für die Praxis

Positiv ist zu werten, dass das OLG Dresden den Gläubigerbenachteiligungsvorsatz umfassend prüft. Ohne eine solche Prüfung besteht die Gefahr der uferlosen Anfechtbarkeit nach § 133 Abs. 1 InsO (ähnlich *Würdinger*, NZI 2015, 176). Dennoch kann die Beweiswürdigung des OLG Dresden nicht ganz überzeugen. An der Vertragsübernahme war seitens der AAG ein Jurist maßgeblich beteiligt, der u.a. auch

Vorträge zum Insolvenzrecht hielt. Und dann soll ihm § 108 InsO nicht bekannt gewesen sein?

Beraterhinweis

Der Insolvenzverwalter des Mieters hat überraschend weitreichende Anfechtungsmöglichkeiten (vgl. *Pape*, NZM 2015, 313; *Seldeneck/Wichert/Fallak*, *Gewerbemiete*, 2013, Baustein 196). Angesichts dessen muss sich der Vermieter, wenn er von der anhaltenden Krise des Mieters erfährt, gut überlegen, ob er bestehende Kündigungsmöglichkeiten nutzt oder ob er den (schlechten) Ausgang der Krise abwartet.

RA Dr. Joachim Wichert, *aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten*, Frankfurt/M., www.aclanz.de

Mehr zum Thema: Die Nichtzulassungsbeschwerde wird unter dem Az. IX ZR 120/14 geführt.
