

Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Brandenburg v.
30.06.2015 6 U 28/14

Quelle:



Verlag Dr. Otto Schmidt,
Köln

Fundstelle: MietRB 2015, 269-270

Normen: § 41 InsO, § 45 InsO, §
254 InsO, § 254b InsO

Zitiervorschlag: MietRB 2015, 269-270

Titelzeile

Mieterinsolvenz: Anmeldung des Räumungsanspruchs zur Insolvenztabelle?

Vorinstanz

LG Cottbus - 4 O 44/13

Leitsatz

Der Anspruch auf ordnungsgemäße Räumung muss als Insolvenzforderung zur Insolvenztabelle angemeldet werden, sofern er sich auf Gegenstände bezieht, die vor Insolvenzeröffnung in die Mieträume verbracht worden sind.

Das Problem Es geht um Gewerberäumen in Cottbus. Auf Insolvenzantrag der Mieterin ordnet das AG mit Beschluss v. 25.5.2012 Eigenverwaltung und Aufstellung eines Insolvenzplanes an. Das Insolvenzverfahren wurde mit Beschluss vom 30.7.2012 eröffnet. Im Anschluss daran kündigt die Mieterin das Mietverhältnis zum 31.10.2012. Sie zahlt die Mieten von August bis einschließlich Oktober 2012. Die offenen Mieten vor August 2012 meldet die Vermieterin zur Insolvenztabelle an. Das AG bestätigt durch Beschluss v. 16.10.2012 den Insolvenzplan. Mit Beschluss v. 31.10.2012, 19:10 Uhr, hebt das AG Düsseldorf das Insolvenzverfahren auf.

Am 2.11.2012 gibt die Mieterin die Schlüssel zurück. In den Mieträumen bleiben aber in größerem Umfang Gegenstände zurück, die Einzelheiten sind streitig. Die Vermieterin erhebt Klage und begehrt für die Zeit von November 2012 bis August 2013 Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB .

Die Entscheidung des Gerichts

Der OLG Brandenburg weist die Klage ab. Dabei lässt es offen, ob die zurückgelassenen Gegenstände dazu führen, dass die Mieterin die Räume i.S.v. § 546a BGB weiter nutze und der Vermieterin vorenthalte. Denn die Vermieterin könne nach Bestätigung des Insolvenzplanes die Räumung der zurückgelassenen Gegenstände nicht mehr verlangen und deshalb auch keinen Anspruch auf Entschädigung haben.

Zunächst sei zu differenzieren: Der Anspruch der Vermieterin auf Herausgabe der Mieträume im Wege der Aussonderung sei durch Rückgabe der Schlüssel erfüllt worden. Nicht erfüllt sei dagegen der Anspruch auf ordnungsgemäße Räumung. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Räumung sei bereits mit Abschluss des Mietver-

trags entstanden, bedingt durch das Ende des Mietvertrags (Verweis auf BGH v. 17.4.2008 – IX ZR 144/07, GE 2008, 865; v. 10.3.1994 – IX ZR 236/93, MDR 1994, 794 ff. = ZMR 1994, 314). Werde der Mietvertrag wie hier vor Insolvenzverfahren abgeschlossen, sei der Anspruch auf ordnungsgemäße Räumung Insolvenzforderung. Es spiele auch keine Rolle, dass der Anspruch erst mit Ablauf des 31.10.2012 nach Abschluss des Insolvenzverfahrens (= 31.10.2012, 19:10 Uhr) fällig geworden sei. Denn § 41 InsO ordne die Fälligkeit eines solchen Anspruchs bereits mit Beginn des Insolvenzverfahrens an. Diese Fälligkeitsanordnung möge zwar bei praktischer Betrachtung schwer nachvollziehbar sein, sie entspreche aber Sinn und Zweck des Insolvenzverfahrens. Die Mieträume müssten nämlich nicht zu Beginn des Insolvenzverfahrens geräumt werden. Lediglich sei der bis zur Insolvenzeröffnung schon entstandene Teilanspruch auf ordnungsgemäße Räumung gem. § 45 InsO in Geld zu schätzen und anzumelden. Dies gelte immer dann, wenn die Gegenstände, deren Räumung verlangt werde, wie hier bereits vor dem Insolvenzverfahren in die Räume verbracht worden seien. Der Räumungsanspruch sei nämlich insofern teilbar i.S.v. § 105 InsO (Verweis auf BGH v. 10.3.1994, a.a.O.) Der bis zum Insolvenzverfahren entstandene Anspruch auf ordnungsgemäße Räumung sei Insolvenzforderung so wie die bis zum Insolvenzverfahren entstandenen Mieten. Die Räumung von Gegenständen, die erst nach Eröffnung der Insolvenzverfahren in die Mieträume verbracht wurden, könne dagegen Masseverbindlichkeit sein. Eine solche Fallgestaltung liege hier aber nicht vor.

Zwar sei dieser Anspruch auf ordnungsgemäße Räumung nicht beziffert. Nach § 45 InsO hätte er aber dennoch angemeldet werden müssen, nämlich als nicht auf Geld gerichteter Anspruch, dessen Wert zu schätzen sei. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Räumung sei also Insolvenzforderung, aber nicht zur Insolvenztabelle angemeldet worden; daher gelte er nach Rechtskraft des Insolvenzplanes als erlassen, §§ 254 Abs. 1, 254b InsO.

Konsequenzen für die Praxis Entscheidend ist die Differenzierung zwischen der (bloßen) Herausgabe im Wege der Aussonderung und der darüber hinausgehenden ordnungsgemäßen Räumung als Insolvenzforderung (dazu auch *Bub/von der Osten*, FD-MietR 2008, 259888). Danach lässt sich alles andere schlüssig ableiten, ist jedoch – wie das OLG Brandenburg konzidiert – bei praktischer Betrachtungsweise kaum nachvollziehbar. Wie so manches im Insolvenzrecht.

Beraterhinweis Die Insolvenz des Mieters ist der Krisenfall für den Vermieter. Spezialisierte rechtliche Beratung ist erforderlich. Ganz allgemein lässt sich sagen: Lieber erst einmal zu viel zur Insolvenztabelle anmelden als zu wenig.

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