


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 06.12.2017 XII ZR 95/16	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2018, 73
		Normen:	§ 562 BGB, § 562a BGB, § 50 InsO, § 166 InsO, § 170 InsO
		Zitiervorschlag:	MietRB 2018, 73

Titelzeile

Vermieterpfandrecht: Erlöschen bei vorübergehender Entfernung von Betriebsfahrzeugen?

Vorinstanz

zu XII ZR 95/16, OLG Düsseldorf - I-24 U 1/16

Leitsatz

Das Vermieterpfandrecht an einem Betriebsfahrzeug erlischt jedes Mal, wenn der Mieter es vorübergehend vom Grundstück entfernt, und entsteht jedes Mal neu, wenn er es später wieder auf dem Grundstück abstellt.

Das Problem Der Vermieter macht gegen den Insolvenzverwalter des Mieters wegen offener Mietforderungen vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens Ansprüche aus Vermieterpfandrecht geltend. Dieses betrifft u.a. den Erlös für zwei Lkw und einen Anhänger, welche der Insolvenzverwalter zuvor freihändig verwertet hat. Der Vermieter verlangt wegen seines Vermieterpfandrechts abgesonderte Befriedigung aus dem Erlös. Der Insolvenzverwalter wehrt sich u.a. mit dem Argument, dass die beiden Lkw und der Anhänger von Mitarbeitern des Mieters für Kundenbesuche und Auslieferungen vorübergehend vom Grundstück entfernt worden seien. Das OLG Düsseldorf gibt dem Vermieter weitgehend Recht. Denn durch das nur vorübergehende Entfernen von Betriebsfahrzeugen und Anhänger werde das bestehende Vermieterpfandrecht nicht aufgehoben. Der Insolvenzverwalter legt Revision ein.

Die Entscheidung

Der BGH hebt das Urteil des OLG Düsseldorf auf und verweist den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurück. Dies begründet der BGH im Wesentlichen wie folgt:

Ob eine vorübergehende Entfernung von Betriebsfahrzeugen das Vermieterpfandrecht gem. § 562a BGB aufhebt, sei umstritten. Nach einer Auffassung (Verweis u.a. auf OLG Frankfurt v. 19.5.2005 - 24 U 11/06, ZMR 2006, 609, 610), der auch das OLG Düsseldorf als Vorinstanz gefolgt ist, sei das nicht der Fall. Vielmehr komme es auf die endgültige Entfernung der Fahrzeuge vom Grundstück an. Nach einer anderen Auffassung (Verweis u.a. auf *Geldmacher* in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummieta, § 562a BGB Rz. 13 ff.) werde das Vermieterpfandrecht bei jeder Entfernung der Betriebsfahrzeuge aufgehoben und entstehe bei jeder Wiedereinbringung neu. Dieser zweiten Auffassung schließt sich der BGH an.

Für diese Auffassung sprächen Wortlaut und Entstehungsgeschichte des § 562a BGB. Auch diene diese Auffassung der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Denn es fehlten handhabbare Kriterien zur Unterscheidung zwischen einer bloß vorübergehenden und einer dauerhaften Entfernung des Betriebsfahrzeugs. Schließlich führe diese Auffassung zu vernünftigen Ergebnissen bei einer Konkurrenz zwischen Vermieter- und Werkunternehmerpfandrecht. Es wäre nämlich nicht gerechtfertigt, wenn sich im Falle einer Ausfahrt zur Reparatur das an den Besitz anknüpfende Werkunternehmerpfandrecht nicht gegenüber dem Vermieterpfandrecht durchsetze. Denn das Vermieterpfandrecht sei, weil es vom Einbrin-

gungswillen des Mieters abhängt, von vornherein schwächer ausgestaltet als das Werkunternehmerpfandrecht, welches der Besteller nicht beeinflussen kann.

Maßgeblich für die Entscheidung sei deshalb, ob die Betriebsfahrzeuge und der Anhänger zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung auf dem Betriebsgelände befanden oder nicht. Nur im ersten Fall seien die vor der Insolvenzeröffnung entstandenen streitgegenständlichen Forderungen des Vermieters durch das Vermieterpfandrecht insolvenzfest gesichert. Im zweiten Fall seien dagegen nur die Masseschulden aus dem nach der Insolvenzeröffnung fortbestehenden Mietverhältnisses gesichert. Dazu habe das OLG Düsseldorf keine Feststellungen getroffen.

Konsequenzen für die Praxis Die lange offene Streitfrage ist nun durch den BGH entschieden. Die Praxis wird sich darauf einstellen.

Beraterhinweis Im Falle einer drohenden Insolvenz des Mieters sollte der Vermieter überlegen, ob er nicht frühzeitig eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausspricht. Sonst drohen uneinbringliche Verluste. Auf sein Vermieterpfandrecht kann sich der Vermieter, wie der vorliegende Fall zeigt, nur bedingt verlassen.

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln