

Gericht: BGH
Aktenzeichen: IX ZR 62/19
Dokumenttyp: Rechtsprechung
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln

Fundstelle: MietRB 2021, 15-16
Norm: § 55 InsO
Zitiervorschlag: MietRB 2021, 15-16

Titelzeile

Mieterinsolvenz: Räumungspflicht nach Teilerfüllung nur Insolvenzforderung

Vorinstanz

zu IX ZR 62/19, KG - 8 U 6/18

Leitsatz

Räumt der Insolvenzverwalter teilweise, indem er Mietereinrichtungen entfernt, so bleibt der Anspruch auf vollständige Räumung Insolvenzforderung - sofern der

- 15 -

MietRB 2021, 15-16

- 16 -

Insolvenzverwalter den Rahmen einer teilweisen Erfüllung der Räumungspflicht nicht überschreitet.

Das Problem Vermietet ist die Teilfläche eines Grundstücks zur Errichtung einer Lagerhalle und zur Lagerung von Materialien. Im Mietvertrag verpflichtet sich die Mieterin, die von ihr zu erstellenden baulichen Anlagen bei Vertragsbeendigung zu entfernen. Zu Beginn des Mietverhältnisses errichtet die Mieterin auf dem Grundstück eine Leichtbaumetallhalle.

Mit Beschluss v. 1.4.2016 eröffnet das Insolvenzgericht das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieterin und bestellte einen Insolvenzverwalter. Dieser kündigt den Mietvertrag zum 31.7.2016. Die Vermieterin macht mit Schreiben v. 1.8.2016 geltend, dass der Insolvenzverwalter das Grundstück nicht zurückgegeben und nicht geräumt habe. Daraufhin entfernt dieser u.a. die Leichtbaumetallhalle, belässt aber die für die Halle von der Mieterin eingebauten Fundamente auf dem Grundstück. Die Vermieterin verlangt vom Insolvenzverwalter vollständige Räumung des Grundstücks und Zahlung einer Nutzungsentschädigung von August 2016 bis März 2017.

Die Entscheidung des Gerichts Der BGH gibt dem Insolvenzverwalter Recht. Sowohl die beantragte Räumung wie die Nutzungsentschädigungen seien nur Insolvenzforderungen, keine sonstigen Mas-severbindlichkeiten i.S.v. § 55 InsO .

Ende der Mietvertrag nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens, so habe wegen des Räumungsanspruchs des Vermieters die Abgrenzung zwischen Masseverbindlichkeit und Insolvenzforderung grundsätzlich danach zu erfolgen, wann das Räumungsgut auf das Mietgrundstück verbracht worden sei. Soweit die zu räumenden Gegenstände und Einrichtungen bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf dem Mietgrundstück vorhanden seien, begründe der Räumungsanspruch eine Insolvenzforderung. Denn der Räumungsanspruch des Vermieters entstehe aufschiebend bedingt bereits mit Abschluss des Mietvertrags. Diese Grundsätze würden auch für Einrichtungen gelten, die der Mieter mit der Mietsache verbunden habe. Seien die Einrichtungen bereits bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorhanden gewesen, stelle der Anspruch auf Beseitigung nur eine Insolvenzforderung dar.

Daran ändere sich nichts, wenn der Insolvenzverwalter eine Räumungsverpflichtung des Schuldners teilweise erfülle. Stelle der Räumungsanspruch des Vermieters eine Insolvenzforderung dar, bleibe es für den nicht erfüllten Teil dabei, dass es sich um eine Insolvenzforderung handle. Eine Masseverbindlichkeit gem. § 55 Abs. 1 InsO komme erst in Betracht, wenn der Insolvenzverwalter mit der Entfernung einer Einrichtung nicht nur den Räumungsanspruch (teilweise) erfülle, sondern weitergehende Rechte zugunsten der Masse beanspruche und dabei in Rechte des Vermieters eingreife, also den Rahmen einer teilweisen Erfüllung des mietvertraglichen Räumungsanspruchs überschreite. Daran fehle es jedenfalls dann, wenn der Insolvenzverwalter nur eine Einrichtung entferne, die im Eigentum des Schuldners stehe, und die Mietsache abgesehen von der Trennung der Einrichtung nicht weiter verändert werde.

Auch die geltend gemachte Nutzungsentschädigung sei eine Insolvenzforderung und keine Masseverbindlichkeit i.S.v. § 55 InsO. Für eine Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO müsste der Insolvenzverwalter die Mietsache nach der Eröffnung des Verfahrens für die Masse in Anspruch nehmen. Dies sei hier nicht der Fall. Auch § 55 Abs. 1 Nr. 2 Fall 2 InsO sei nicht einschlägig. Ein solcher Anspruch komme in Betracht, wenn der Insolvenzverwalter dem Vermieter die Sache vorenthalte. Auch dies sei hier nicht der Fall.

Konsequenzen für die Praxis Dogmatisch überzeugt das Urteil. Das Ergebnis erscheint dennoch unbefriedigend. Denn der Insolvenzverwalter kann nun (wertvolle) Einrichtungen sanktionslos entfernen, wenn dadurch nur die Mietsache nicht nachteilig verändert wird (vgl. auch *Cymutta*, NZI 2020, 997).

Beraterhinweis Die Insolvenz des Mieters kann dem Vermieter eine Fülle von Problemen bereiten. Das betrifft nicht nur die Durchsetzung des Räumungsanspruchs, sondern etwa auch die Rückzahlung von Mieten, die der Insolvenzverwalter angefochten hat (hierzu: *Wichert*, MietRB 2020, 278). Wegen dieser und anderer Nachteile einer möglichen Insolvenz sollte der Vermieter bei Zahlungsrückständen frühzeitig an eine fristlose Kündigung des Mietvertrags gem. § 543 BGB denken. Besser ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende.

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