

Legal Update

Immobilienwirtschaftsrecht

Kündigung des Insolvenzverwalters eines gewerblichen Mieters beendet Mietvertrag auch für Mitmieter

Isabelle Menn, Maître en Droit
Essen, 23.08.2013

Die Insolvenz einer der beiden Parteien führt nicht automatisch zur Beendigung eines Mietverhältnisses. In der Insolvenz des Gewerbemieters kann der Insolvenzverwalter jedoch gemäß § 109 Abs. 1 InsO das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen, bzw. sofern die vertraglich vereinbarten Frist kürzer ist, mit der kürzeren vertraglichen Frist. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung ist gemäß § 109 Absatz 1 S. 3 InsO eine bloße Insolvenzforderung, die durch Anmeldung zur Tabelle geltend gemacht werden kann und dementsprechend nur mit der Quote befriedigt wird.

Wie es sich mit dem Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters verhält, wenn der Insolvenzschuldner nur einer von mehreren Mitmietern ist, regelt § 109 InsO nicht. Grundsätzlich kann bei einer Mehrheit von Mietern ein Mietvertrag nur einheitlich von allen oder gegenüber allen Mietern gekündigt werden, sog. „Grundsatz der Einheitlichkeit“. Dann wäre der Insolvenzverwalter auf die Mitwirkung des nicht insolventen Mitmieters angewiesen.

Die ganz überwiegende Auffassung geht davon aus, dass der Insolvenzverwalter unter Abweichung vom Grundsatz der Einheitlichkeit ohne die Mitwirkung des anderen Mitmieters das Mietverhältnis nach § 109 Abs. 1 InsO kündigen kann.

Umstritten ist jedoch, welche Auswirkungen die Kündigung im Hinblick auf den Mitmieter hat.

Teilweise wird vertreten, dass zwar der insolvente Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheidet, das Mietverhältnis jedoch zwischen Vermieter und dem solventen Mitmieter fortgesetzt wird. Andere Autoren differenzieren danach, ob der solvente Mitmieter ein eigenes Nutzungsinteresse am Mietobjekt hatte oder nur aus Gründen der Mithaft in das Mietverhältnis eingetreten ist. Im letzteren Fall soll der Mietvertrag zwar insgesamt beendet sein, der solvente Mitmieter schulde dem Vermieter aber Schadensersatz. Im Falle eines eigenen Nutzungsinteresses hingegen beende die Insolvenzverwalterkündigung nur das Mietverhältnis mit dem insolventen Mitmieter, der Mietvertrag bestehe zwischen dem sol-

venten Mitmieter und dem Vermieter fort. Die überwiegende Auffassung befürwortet eine Beendigung des Mietverhältnisses mit Wirkung auch für und gegen den solventen Mitmieter.

Der BGH hat diese Streitfrage nun geklärt.

Leitsatz

Wird bei einem gewerblichen Mietverhältnis über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, beendet die Kündigung des Insolvenzverwalters den Mietvertrag auch mit Wirkung für die Mitmieter (BGH, Urteil v. 13.03.2013, Az. XII ZR 34/12, NZI 2013, 414).

Sachverhalt

Mit Wirkung ab dem 01.01.2000 schloss der Kläger als Vermieter mit dem Mieter 1 einen Mietvertrag über gewerblich genutzte Räume. Ab Juli 2002 trat der Mieter 2 als weiterer Mieter in das Mietverhältnis ein. Mieter 1 und Mieter 2 betrieben in den Mieträumen ein medizinisches Labor als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts. Am 04.02.2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters 1 eröffnet. Der Insolvenzverwalter kündigte mit Schreiben vom 28.04.2009 gemäß § 109 InsO das Mietverhältnis zum Ablauf des 31.07.2009. Wer die Mieträume zu diesem Zeitpunkt noch nutzte, war streitig. Mit Schreiben vom 14.09.2009 machte der Vermieter gegenüber dem Mieter 2 sein Vermieterpfandrecht geltend, verschaffte sich am 30.10.2009 Zutritt und verwertete die in den Mieträumen vorgefundenen Gegenstände. Der Vermieter verklagte den Mieter 2 auf Zahlung der rückständigen Miete für September 2009, hilfsweise Nutzungsersatz oder Schadensersatz in Höhe der entgangenen Miete.

Entscheidung

Der BGH weist die Klage ab. Miete sei nicht geschuldet, denn das Mietverhältnis sei durch die vom Insolvenzverwalter erklärte Kündigung auch mit Wirkung für den Mieter 2 zum 31.07.2009 beendet worden. Nutzungs- oder Schadensersatzansprüche bestünden nicht, weil der Vermieter den Mietvertrag nicht als beendet ansah und ihm der notwendige Rücknahmewille gefehlt habe, der Mieter 2 habe daher nicht auf eine Räumung hinwirken müssen.

Der BGH bestätigt, dass auch der Insolvenzverwalter eines Mitmieters nach § 109 Abs. 1, S. 1 InsO ein Mietverhältnis kündigen kann. Insofern gebiete der Zweck des § 109 Abs. 1 S. 1 InsO, nämlich die Insolvenzmasse vor einem weiteren Anwachsen von Verbindlichkeiten aufgrund eines wirtschaftlich unrentablen Mietvertrags zu schützen, die Ausnahme vom Grundsatz, dass ein Mietvertrag nur einheitlich von allen oder gegenüber allen Mietern gekündigt werden kann.

Aus der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses folge, dass diese Kündigung das Mietverhältnis nur insgesamt beenden könne. Eine Kündigung mit Wirkung nur für einen von mehreren Mietern gestalte das Mietverhältnis zu Lasten der anderen Vertragsparteien um und sei als Teilkündigung unzulässig. Auch die Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und des Mitmieters führe nicht zu einem anderen Ergebnis, da zwar Fälle denkbar seien, in denen Vermieter und der verbleibende Mitmieter das Mietverhältnis gerne fortsetzen möchten, jedoch auch Fälle, in denen bspw. der Vermieter daran kein Interesse hat oder der Mitmieter wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die Mietzahlungen alleine aufzubringen. Im Übrigen könnten die Mietvertragsparteien eine entsprechende vertragliche Regelung aufnehmen, wonach das Mietverhältnis im Fall einer Kündigung nach

§ 109 Abs. 1 S. 1 InsO mit dem verbleibenden Mieter fortgesetzt wird, was hier jedoch nicht der Fall war.

Auch eine Differenzierung danach, ob der verbleibende Mitmieter ein eigenes Nutzungsinteresse an der Mietsache hatte oder nur aus Gründen der Mithaftung eintrat, scheidet aus, denn eine Kündigung müsse eindeutig und zweifelsfrei erkennen lassen, dass der Mietvertrag beendet werden soll und gegen wen sich die Kündigung richtet. Eine derartige Differenzierung genüge nicht der gebotenen Rechtssicherheit, zumal dem Vermieter die Gründe für den Beitritt zum Mietvertrag oft nicht bekannt seien.

Aus der Regelung in § 425 Abs. 1, Abs. 2 BGB folge nichts anderes. Zwar seien Mitmieter Gesamtschuldner und § 425 BGB sehe vor, dass bestimmte Tatsachen, bspw. Kündigungen, nur für und gegen denjenigen Gesamtschuldner gelten, bei dem sie eintreten. Davon seien jedoch Beendigungskündigungen bei Dauerschuldverhältnissen wie bspw. Mietverträgen nicht erfasst.

Anmerkung

Der BGH liegt mit seiner Entscheidung auf einer Linie mit den noch zu § 19 KO, der Vorgängernorm des § 109 InsO, ergangenen Entscheidungen (Reichsgericht, Urteil vom 11.7.1933, RGZ 141, 391; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1987, 1369; OLG Celle, NJW 1974, 2012) und der herrschenden Meinung in der miet- und insolvenzrechtlichen Literatur. Um die Masse zu schützen muss dem Insolvenzverwalter des Mitmieters die Kündigung möglich sein, aufgrund des Grundsatzes der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses und wegen der notwendigen Rechtssicherheit kommt nur eine Gesamtwirkung der Kündigung auch für den solventen Mitmieter in Betracht.

Ebenfalls umstritten ist die Frage, ob der Vermieter in diesem Fall den Schadensersatz wegen vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages nur durch Anmeldung zur Insolvenztabelle oder auch wirtschaftlich werthaltig gegenüber dem solventen Mitmieter geltend machen kann. Damit hatte sich der BGH jedoch nicht auseinanderzusetzen.

Aus dem kurz gefassten Sachverhalt geht im Übrigen nur hervor, dass zunächst der Mieter 1, und später zusätzlich der Mieter 2 die Mieterrolle einnahm, nicht etwa, dass stattdessen die Gesellschaft bürgerlichen Rechts („GbR“) als Mieter auftrat. Auch im Fall einer Außen-GbR kommt es darauf an, wer im Mietvertrag als Vertragspartner angegeben ist, dies kann sowohl die GbR selbst sein als auch die einzelnen Gesellschafter als Mitmieter, wie hier. Auf die Frage, ob auch im Fall der Insolvenz eines Gesellschafters einer mietenden GbR ein Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters des Gesellschafters nach § 109 InsO besteht, kam es daher nicht an.

Bewertung und Folgen für die Praxis

Das Urteil des BGH schafft eine klare Rechtslage für den Fall der Mitmieter-Insolvenz, auch wenn dies für den Vermieter misslich sein mag, der mit der Aufnahme eines weiteren Mitmieters meist eine bessere Absicherung bezweckt. Bezweckt der Vermieter tatsächlich nur eine Absicherung der Mietvertragserfüllung, sollte vertraglich eine Mithaft oder Bürgschaft und kein Beitritt als Mitmieter vereinbart werden.

Im Fall, dass tatsächlich mehrere Mitmieter Partei des Mietvertrags werden, kommt der ausdrückliche Hinweis des BGH auf eine mögliche vertragliche Vereinbarung zu tragen, wonach im Fall einer Kündigung aufgrund des insolvenzrechtlichen Sonderkündigungsrechtes das Mietverhältnis mit dem solventen Mitmieter fortgesetzt

wird. Bereits das Reichsgericht hatte auf diese Möglichkeit hingewiesen. Die Frage, ob eine derartige Klausel auch als Formulklausel wirksam wäre, wird bislang (noch) nicht diskutiert. Der BGH musste sich dazu nicht äußern, da der Mietvertrag keine derartige Klausel enthielt, er verwies allerdings ohne Einschränkung auf die Möglichkeit einer solchen Regelung.

Wer als Vermieter einen Mietvertrag mit mehreren Mietern schließt, kann sich daher auf das Urteil des BGH berufen und eine derartige Klausel aufnehmen. Wer den

sichersten Weg wählen will, sollte die Regelung individuell aushandeln. Da ohnehin besprochen und klar dokumentiert werden sollte, ob der Mietvertrag von mehreren Mitmietern oder stattdessen möglicherweise von einer GbR geschlossen wird, besteht hinreichender Anlass, eine derartige Vertragsklausel ins Spiel zu bringen. Es liegt auch im Interesse der Mieter, eine klare Regelung zu treffen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Frau Menn unter +49 201 38444-304 oder imenn@goerg.de an. Informationen zur Autorin finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90