

Achtung bei direkten Zahlungen des Untermieters an den Hauptvermieter – Anmerkung zu Urteil des BGH vom 20.01.2011, IX ZR 58/10

I.

Üblicherweise werden Mietverträge zwischen dem Vermieter und der Person, welche die Wohnung bewohnen soll direkt abgeschlossen. Der Vermieter kann aber auch mit einem sog. Zwischenmieter einen gewerblichen Zwischenmietvertrag schließen, bei dem der Zwischenmieter sich verpflichtet, das Objekt an einen Endmieter weiter zu vermieten (siehe § 565 BGB).

Auch bei Mietverhältnissen, bei denen es nur Vermieter und Mieter gibt, kann der Mieter das Objekt an einen Dritten untervermieten. Die besprochene Entscheidung des BGH zeigt, dass der Vermieter bei Zahlungen des Untermieters (bzw. des Endmieters) an ihn direkt aufpassen muss.

II.

Die Klägerin vermietete an die spätere Insolvenzschuldnerin eine Wohnung zur gewerblichen Weitervermietung. Die Insolvenzschuldnerin vermietete die Wohnung an eine GmbH als Endmieterin. Die Insolvenzschuldnerin blieb zwei Monatsmieten offen und wies die Endmieterin an, die Miete nicht mehr an sie selber zu zahlen, sondern an die Klägerin. Dies geschah so über 7 Monaten von Dezember 2007 bis Juni 2008. Im Juli 2008 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Schuldnerin eröffnet und der Beklagte zum Insolvenzverwalter bestellt. Dieser kündigte das Zwischenmietverhältnis mit der Klägerin zum 31.10.2008. Mit der Klage machte die Klägerin Zahlung rückständiger Miete vom Beklagten geltend. Der Beklagte hat widerklagend die Rückzahlung der für Dezember 2007 bis Juni 2008 gezahlten Mieten gefordert und insolvenzrechtlich angefochten. Erst- und zweitinstanzlich ist die Klage der Klägerin abgewiesen worden und der Widerklage teilweise stattgegeben worden. Der BGH hat die Revision der Klägerin abgewiesen. Sie hätte nach dem Mietvertrag mit der Insolvenzschuldnerin keinen Anspruch darauf gehabt, die Zahlungen der Endmieterin zu erhalten. Dies sei daher insolvenzrechtlich anfechtbar, so dass der Beklagte diese Mieten zu Recht gefordert habe.

III.

1.

Wird wegen Zahlungsunfähigkeit das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet, ist dies für den Vermieter ein schwerwiegender Einschnitt. Betroffen hiervon sind aber nicht nur die zukünftigen Mieten, sondern gegebenenfalls auch bereits gezahlte Mieten.

2.

a)

Die Insolvenzordnung (InSO) sieht eine Reihe von Tatbeständen vor, die es dem Insolvenzverwalter ermöglichen, Rechtshandlungen des Insolvenzschuldners (insbesondere Zahlungen) insolvenzrechtlich anzufechten. Ist die Anfechtung wirksam, müssen bereits erhaltene Mieten oder sonstige Sicherheiten zurückgewährt werden.

b)

Ein Anfechtungstatbestand liegt u.a. vor, wenn eine Rechtshandlung vorgenommen wird, die dem Vermieter eine Sicherung oder Befriedigung gewährt, die er nicht oder nicht in der Art oder nicht zu der Zahlungszeit zu beanspruchen hatte (sog. inkongruente Deckung, § 131 InSO). Im vorliegenden Fall sah der Mietvertrag mit der Insolvenzschuldnerin keine Berechtigung der Klägerin vor, Zahlungen direkt von dem Endmieter verlangen zu können. Die Klägerin hatte nur einen Anspruch auf Zahlung

der Miete gegen die Insolvenzschuldnerin. Daher lag eine inkongruente Deckung vor. Zahlungen, die im zweiten oder dritten Monat vor der Antragstellung auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder danach geleistet werden, sind danach anfechtbar. Dies führte im besprochenen Fall dazu, dass die Klägerin die bereits erhaltenen Mieten zurückerstatten musste.

2.

Für den Vermieter ist es daher gefährlich, Zahlungen des Endmieters anzunehmen. Dies eröffnet die Gefahr, dass solche Zahlungen zurückerstattet werden müssen. Dieser Gefahr kann nur dadurch begegnet werden, dass im Mietvertrag ein Anspruch des Vermieters auf die Zahlungen des Endmieters begründet wird. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung des BGH eine derartige Regelung insolvenzfest nur bei Begründung des Mietverhältnisses begründet werden können soll.

3.

Ein weiterer Anfechtungsgrund kann gegeben sein, wenn dem Vermieter die Zahlungsunfähigkeit des Mieters bekannt ist. Zu der Frage, wann Kenntnis von der Zahlungsunfähigkeit vorliegt, gibt es detaillierte Rechtsprechung. Sollten Zweifel bestehen, ob Zahlungen deswegen zurückzuzahlen sein könnten, sollte dies anwaltlich geprüft werden.

IV.

Zahlungen des Endmieters an den Vermieter (anstatt an den Zwischenmieter) können ein insolvenzrechtliches Anfechtungsrecht begründen. Ebenso kann ein insolvenzrechtliches Anfechtungsrecht gegeben sein, wenn dem Vermieter die Zahlungsunfähigkeit des Zwischenmieters bekannt ist und in Kenntnis dieser Zahlungsunfähigkeit Rechtshandlungen des Zwischenmieters vorgenommen werden. Um hier keine Fehler zu machen, die letztlich dazu führen, dass bereits vereinnahmt Zahlungen an den Insolvenzverwalter wieder herausgegeben werden müssen, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.