

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Guthaben aus Nebenkostenabrechnung bei nachfolgender Insolvenz des Mieters

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 11.11.2004 klargestellt, dass eine Aufrechnungslage für die Auskehr von Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung mit Abschluss des Mietvertrages entsteht.

Zum Sachverhalt:

Die Mieterin leistete für September bis November keinerlei Mietzins. Im Februar des darauffolgenden Jahres wurde das Insolvenzverfahren über die Mieterin eröffnet. Als im Juli die Abrechnung der Nebenkosten für das vorangegangene Jahr erstellt wurde und sich hieraus ein Guthaben ergab, erklärte der Vermieter die Aufrechnung mit dem rückständigen Mietzins für September.

Der Insolvenzverwalter erhob Zahlungsklage.

Die Entscheidung:

Der Klage des Insolvenzverwalters blieb der Erfolg versagt. Seitens des Vermieters erfolgte die nicht zu beanstandende Aufrechnung.

Maßgeblich war insoweit die Fälligkeit der Mietzinsforderung für September, mithin vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Der Abrechnungszeitraum, für welchen ein Guthaben ausgewiesen wurde, lag ebenfalls vor Insolvenzeröffnung, so dass die Bedingung zur Auskehrung bereits eingetreten war, lediglich die Fälligkeit trat erst durch nachfolgende Abrechnung ein. Somit ist die Forderung, mit der Aufrechnung erklärt wurde, früher fällig geworden als die Forderung des Insolvenzverwalters.

Fazit:

Bestehen Forderungen aus der Zeit vor Insolvenzeröffnung, so kann bei Abrechnungsguthaben für Zeiträume vor Insolvenzeröffnung die Aufrechnung erklärt werden. Eine Zahlung an die Insolvenzmasse führt zum Ausfall der eigenen, älteren Forderung.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz
RAin Noreen Walther

RA Karsten Winkler
RA Martin Alter

RA Manfred Alter
RA Michael Schlicke

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de