

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## Urteil des Bundesgerichtshofs zum Wohnungsherausgabeanspruch des Vermieters gegen den Insolvenzverwalter

Urteil vom 19.06.2008, Az. IX ZR 84/07

Nach dem nunmehr mit Gründen veröffentlichten Urteil des BGH kann ein Vermieter bei einem beendeten Mietverhältnis den Insolvenzverwalter nur dann auf Herausgabe der Wohnung in Anspruch nehmen, wenn der Insolvenzverwalter die Wohnung in Besitz genommen hat und daran für die Masse ein Recht beanspruchte. Neu ist an dieser Rechtssprechung, dass dies sowohl für die vor als auch die nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens beendeten Wohnraummietverträge gelten soll.

Der BGH stellt zunächst klar, dass der Herausgabeanspruch des vermietenden Eigentümers aus § 985 bzw. § 546 BGB ohne Rücksicht darauf, ob das Mietverhältnis vor oder nach Insolvenzeröffnung beendet wurde, ein Aussonderungsrecht begründet. Dieses Recht bestehe aber nur, wenn der auszusondernde Gegenstand, hier also die Mietwohnung, durch „Wahrnehmung des Verwaltungsbesitzes durch den Insolvenzverwalter massebefangen“ geworden sei. Anderenfalls müsste der Vermieter allein den Mietschuldner persönlich in Anspruch nehmen.

Es kommt also darauf an, ob der Insolvenzverwalter Besitz an der Wohnung ausübt oder das Recht beansprucht, die Mietwohnung für die Masse zu nutzen. Eine solche Beanspruchung bzw. Ausübung wird in den seltensten Fällen anzutreffen sein.

Entscheidend für die Wohnungswirtschaft und in gleichem Maße lapidar begründet hat der BGH festgestellt, dass auch die Abgabe der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 Insolvenzordnung nicht auf Besitz an der Mietwohnung zuvor schließen lasse. Mit dieser Erklärung könne der Insolvenzverwalter „eine Enthftung der Masse von sämtlichen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis bewirken“. § 109 Abs. 1 Satz 2 lautet: „Ist Gegenstand des Mietverhältnisses die Wohnung des Schuldners, so tritt an die Stelle der Kündigung das Recht des Insolvenzverwalters zu erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können.“ Daraus wurde zum Teil geschlussfolgert, wenn der Insolvenzverwalter mit dieser Erklärung erst eine Freigabe aus der Insolvenzmasse bewirke, müsse er vor Wirkung der Freigabeerklärung konsequenter Weise die Wohnung als Masse zugehörig verwaltet haben. Ohne nähere Begründung vertritt der BGH die gegenteilige Rechtsauffassung und verweist den Vermieter einmal mehr an den ohnehin insolventen Mietschuldner.

In aller Regel wird daher eine Räumungsklage gegen den Insolvenzschuldner zu richten sein.

In der Praxis empfiehlt es sich daher, in solchen Fällen angesichts der abzusehenden Nichtbeitragsbarkeit der Klage- und Räumungsvollstreckungskosten von der Möglichkeit einer Vereinbarung mit dem Schuldner oder aber zumindest der vereinfachten Zwangsvollstreckung (Berliner Räumung o.a.), soweit möglich, Gebrauch zu machen.

Noreen Walther  
Rechtsanwältin

STRUNZ • ALTER  
RECHTSANWÄLTE