



Landgericht Berlin

Beschluss

Geschäftsnummer: 19 T 78/16

08.11.2016

Amtsgericht Schöneberg

In dem Insolvenzverfahren

Schuldners und
Beschwerdeführers,

- Verfahrensbevollmächtigter
Rechtsanwalt Martin Schübler,
Schloßstraße 28, 12163 Berlin,-

Treuhänder:

hat die Zivilkammer 19 des Landgerichts Berlin am 08. November 2016 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Berlin Stobbe, den Richter am Landgericht Busson und den Richter am Landgericht Thul

b e s c h l o s s e n :

1. Auf die sofortige Beschwerde des Schuldners vom 02.05.2016 wird der Beschluss dem Amtsgerichts vom 14.04.2016 aufgehoben und der Antrag des Treuhänders vom 04.04.2016 zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens fallen der Insolvenzmasse zur Last.
3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

G r ü n d e :

Die sofortige Beschwerde des Schuldners ist statthaft gemäß §§ 6 Abs. 1, 204 Abs. 1 Satz 2 InsO und auch zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt, §§ 4 InsO, 567 ff. ZPO.

Sie hat in der Sache auch Erfolg, da das Insolvenzgericht zu Unrecht auf Antrag des Treuhänders die Nachtragsverteilung bezüglich der Mietkaution der ehemaligen Mietwohnung des Schuldners angeordnet hat.

Mit Beschluss vom 07. März 2011 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen de
(künftig: Schuldner) eröffnet und zum Treuhänder
bestellt.

Mit Beschluss vom 15.03.2012 wurde auch zum Treuhänder für die
Wohlverhaltensperiode bestellt; mit Beschluss vom 04.05.2012 wurde das Insolvenzverfahren
aufgehoben.

Zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens war der Schuldner Mieter einer Wohnung
in der strasse Berlin.

Für diese Wohnung hatte er eine Mietkaution hinterlegt, welche zuletzt in Höhe von 1.510,74 Euro valutierte.

Das Mietverhältnis wurde vom Schuldner zum 31.08.2015 gekündigt.

Die Mietkaution wurde am 02.03.2016 durch die Hausverwaltung an den Schuldner ausgekehrt.

Der Treuhänder hatte bereits im Jahr 2011 gegenüber der Vermieterin bezüglich des Mietverhältnisses die Erklärung gemäß § 109 InsO abgegeben.

Mit Schriftsatz vom 04.04.2016 stellte der Treuhänder bezüglich dieser Mietkaution den Antrag auf Anordnung der Nachtragsverteilung.

Nachdem das Insolvenzgericht zunächst mit Verfügung vom 08.04.2016 (Blatt 147 der Akten) Bedenken insoweit angemeldet hatte und eine Antragsrücknahme anregte, hat es sodann dennoch mit dem angefochtenen Beschluss vom 14.04.2016 entsprechend dem Antrag des Treuhänders die Nachtragsverteilung bezüglich der Mietkaution angeordnet.

Der Beschluss gilt dem Schuldner als zugestellt am 18.04.2016, nachdem dieser am 15.04.2016 zur Post aufgegeben worden ist.

Der Schuldner hat hiergegen mit Schreiben vom 02.05.2016, welches am selben Tag bei Gericht per Fax eingegangen ist, sofortige Beschwerde eingelegt.

Nach Ansicht des Treuhänders ist die Mietkaution nicht von seiner Enthaltungserklärung gegenüber der Vermieterin umfasst, da in ein etwaiger Rückzahlungsanspruch des Schuldners zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Enthaltungserklärung zwar noch nicht fällig, aber bereits aufschiebend bedingt entstanden war.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 21.05.2014 - IX ZR 136/13 - sei insoweit nicht einschlägig.

Der Schuldner ist dem gegenüber der Ansicht, dass mit der Haftungserklärung des Treuhänders nach § 109 Abs. 1 Nr. 2 InsO die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis bezüglich des Mietverhältnisses mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung in vollem Umfang wieder auf ihn übergegangen sei und hiervon auch die Mietkaution umfasst gewesen sei.

Die sofortige Beschwerde des Schuldners ist begründet, da ein Fall des § 203 InsO vorliegend nicht gegeben ist.

In Betracht kommt hier allein ein Fall des § 203 Abs. 1 Nr. 3 InsO, da hiervon auch grundsätzlich ein Freiwerden der Mietkaution während der Wohlverhaltensphase umfasst ist (BGH NZI 2014, 1064).

Es ist zwar zutreffend, dass der etwaige Rückzahlungsanspruch bezüglich der Mietkaution grundsätzlich in die Insolvenzmasse fällt, da dieser Anspruch bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens, wenn auch aufschiebend bedingt, entstanden ist.

Die Frage ist jedoch, ob auf Grund der Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters gegenüber dem Vermieter diese Forderung enthaftet worden ist und ebenfalls wieder in die Verfügungsbefugnis des Schuldners gefallen ist.

Dem könnte, der Ansicht des Treuhänders folgend, entgegenstehen, dass der Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Mietkaution bereits vor Ablauf der Frist des § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO jedenfalls entstanden ist und daher nicht von den Wirkungen der Enthaltungserklärung umfasst sein könnte.

Der Bundesgerichtshof hat in der zitierten Entscheidung vom 22.05.2014 diese Frage ausdrücklich offen gelassen.

Nach Auffassung der Kammer ist aus dieser Entscheidung jedoch die Intension des Bundesgerichtshofs zu lesen, dass im Falle einer Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders sämtliche gegenseitigen Ansprüche aus dem bestehenden Mietverhältnis der Insolvenzmasse entzogen sein sollen.

Der Bundesgerichtshof hat in dieser Entscheidung erstmals dahingehend entschieden, dass mit dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders hinsichtlich der Wohnung des Schuldners der Mieter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mietvertragsverhältnis in vollem Umfang zurückerlangt.

Der Bundesgerichtshof hat hierbei die Vorschrift des § 109 Abs. 1 InsO erweiternd ausgelegt, da in dieser Vorschrift ausdrücklich nur von etwaigen Forderungen des Vermieters die Rede ist, nicht jedoch von etwaigen Forderungen des Mieters.

Der Bundesgerichtshof begründet diese erweiternde Auslegung damit, dass es für alle Beteiligten sinnvoll und angemessen ist, eine willkürliche Aufteilung von Forderungen aus dem Mietverhältnis zu vermeiden.

Denn bliebe die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Verwalters im Übrigen für das Mietverhältnis bestehen, hätte dies für die Masse erhebliche Nachteile, etwa da Ansprüche des Mieters gegen der Vermieter auf Mängelbeseitigung, Schadensersatz oder Minderung des Mietzinses vom Verwalter oder Treuhänder auf Kosten der Masse geltend gemacht werden müssten.

Auch für den Schuldner wäre es äußerst unpraktikabel, wenn er Erklärungen gegenüber dem Vermieter nicht selbst, sondern nur durch den Verwalter mit dessen Einverständnis abgeben könnte.

Schließlich, und dies ist für die Kammer von entscheidender Bedeutung, hätte eine solche Konstellation auch nachteilige Folgen für den Vermieter, weshalb auch dessen Schutz den Gesamtübergang sämtlicher gegenseitiger Ansprüche aus dem Verhältnis verlangt.

Denn dem Vermieter würden bestehende Aufrechnungsmöglichkeiten dadurch entzogen werden, dass die nach § 387 BGB erforderliche Gegenseitigkeit der Ansprüche durch die Enthaltungserklärung aufgelöst würde. Könnte der Vermieter danach entstehende Ansprüche nur gegen den Schuldner geltend machen, während gegen ihn gerichtete neue Ansprüche aus dem Mietvertrag der Masse zustünden, hätte er wegen der Unzulässigkeit der Aufrechnung Nachteile hinzunehmen, die mit dem Wesen des ansich unverändert fortgesetzten Mietvertrags nicht vereinbar wären. Selbst, wenn man § 404 BGB entsprechend anwenden würde, stünde einer Aufrechnung § 96 Abs. 1 Nr. 4 InsO entgegen.

Gerade dieser vom Bundesgerichtshof angesprochene Schutz des Vermieters gebietet es, nach Auffassung der Kammer zwingend, gerade auch den Rückforderungsanspruch des Mieters bezüglich der Mietkaution beim Schuldner zu belassen. Denn ansonsten könnte der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses und bestehender Forderungen gegenüber dem Mieter nicht mit diesem Rückforderungsanspruch aus der Mietkaution aufrechnen, was letztlich zur Folge hätte, dass Sinn und Zweck gerade einer solchen Mietkaution beseitigt würde.

Der Vermieter müsste also auf jeden Fall die erhaltene Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses an die Insolvenzmasse auskehren, selbst, wenn er berechnigte Ansprüche gegenüber dem Schuldner als Mieter besäße, sei es aus rückständigen Mieten oder Schadensersatzansprüchen wegen nicht ordnungsgemäß zurückgegebener Mietsache.

Zwar sprechen die Erläuterungen des Gesetzgebers zur Neuregelung des § 109 InsO dem Wortlaut nach dafür, dass dieser davon ausgegangen ist, dass die Mietkaution in der Insolvenzmasse verbleibt (vgl. Bundestagsdrucksache 14/5680, Seite 27 zu Nr. 11).

Aber bereits der Bundesgerichtshof hat in der zitierten Entscheidung angemerkt, dass diese konkrete Folge dem Gesetzgeber unter Umständen nicht bewusst gewesen ist.

Allerdings hat auch der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 09.04.2014 (Aktenzeichen VIII ZR 107/13) bereits darauf hingewiesen, dass es dem Gesetzgeber bei der Änderung des § 109 InsO nicht vorrangig darum gegangen sei, dass die Kautionsmasse zu Verfügung stehe, sondern vielmehr der Mieter davor bewahrt werden sollte, dass der Treuhänder den Mietvertrag kündigt, um die Kautionsmasse verwerten zu können.

Auch hieraus wird deutlich, dass der Bundesgerichtshof davon ausgeht, dass eine Auslegung des § 109 InsO dahingehend, dass auch ein etwaiger Rückzahlungsanspruch bezüglich einer Mietkaution beim Schuldner verbleiben soll, nicht dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers widerspräche.

Es ist daher für sämtliche Beteiligte angemessen und sinnvoll, dass nach Enthftungserklärung durch den Insolvenzverwalter oder Treuhänder ein etwaiger Rückzahlungsanspruch bezüglich einer Mietkaution als nicht mehr zur Masse angehörig angesehen wird, wobei davon auszugehen ist, dass der Wille des Gesetzgebers einer solcher Lösung nicht entgegen steht.

Dem „Dilemma“, dass Ansprüche des Schuldners auf Rückzahlungen der Mietkaution bereits vor Verfahrenseröffnung entstanden sind und daher grundsätzlich in die Masse fallen, kann nach Auffassung der Kammer dahingehend begegnet werden, dass im Hinblick auf die Regelung des § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO, welche ausdrücklich nicht auf das Entstehen eines Anspruchs, sondern auf dessen Fälligkeit abstellt, Gleiches auch für etwaige Ansprüche des Mieters gelten sollte.

Der Wortlaut des § 109 InsO betrifft lediglich Ansprüche des Vermieters, nicht jedoch solche des Mieters.

Nachdem der Bundesgerichtshof entschieden hat, dass über diesen Wortlaut hinaus auch etwaige Ansprüche des Mieters durch die Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders umfasst sein sollen und daher die Verwalter- und Verfügungsbefugnis bezüglich des Mietverhältnisses in vollem Umfang wieder auf den Mieter und Schuldner übergeht, ist es nach Auffassung der Kammer gerechtfertigt, auch die in § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO getroffene Fälligkeitsregelung auf die etwaigen Ansprüche des Mieters zu übertragen.

Es erscheint daher im Sinne einer Gleichbehandlung als sachgerecht, dass auch hinsichtlich solcher Mieteransprüche nicht auf deren Entstehung, sondern auf deren Fälligkeit abgestellt wird, und somit Rückzahlungsansprüche bezüglich einer Mietkaution, welche erst nach Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Treuhänders fällig werden, ebenfalls dem Schuldner als Mieter zustehen.

Der Beschluss des Amtsgerichts Schöneberg vom 14.04.2016 war nach alledem aufzuheben und der diesem Beschluss zu Grunde liegende Antrag des Treuhänders zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 4 InsO, 97 Abs. 1 ZPO.

Die Rechtsbeschwerde war gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2 ZPO zuzulassen, da die Rechtssache gemäß § 574 Abs. 2 Nr. 1 ZPO grundsätzliche Bedeutung besitzt.

Die vorliegend zur Entscheidung gestellte Frage bezüglich der Mietkaution dürfte sich einerseits in einer Vielzahl von Fällen stellen.

Hinsichtlich dieser Frage besteht Uneinigkeit in der Literatur und ebenso bei den Instanzgerichten.

Der Bundesgerichtshof hat diese Frage bisher nicht eindeutig entschieden, weshalb es angezeigt ist, diese Rechtsfrage einer Entscheidung durch den Bundesgerichtshof zuzuführen.

Um diese Möglichkeit zu eröffnen, war die Rechtsbeschwerde zuzulassen.

Berlin, den 08. November 2016

Landgericht Berlin, Zivilkammer 19

Stobbe

Busson

Thul