BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 163/02

Verkündet am:
3. April 2003
Preuß
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

InsO § 55 Abs. 1 Nr. 2, § 108 Abs. 2; BGB § 535 Abs. 1 Satz 2 n.F.

Im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Vermieters begründet der Anspruch des Mieters auf Herstellung eines zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache unabhängig davon, ob der mangelhafte Zustand vor oder nach Eröffnung des Verfahrens entstanden ist, bei fortdauerndem Mietverhältnis eine Masseschuld.

BGH, Urteil vom 3. April 2003 - IX ZR 163/02 - LG Hildesheim
AG Hildesheim

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. April 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft und die Richter Kirchhof, Dr. Fischer, Raebel und Dr. Bergmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Hildesheim vom 20. Juni 2002 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Verwalter in dem am 1. Oktober 1999 eröffneten Insolvenzverfahren über das Vermögen der W.
GbR. Die Schuldnerin ist Vermieterin der von dem Kläger seit 1984 gemieteten und bewohnten Räume H. straße in H.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten, die Fenster in der Küche, im Schlaf-, Bade- und Kinderzimmer sowie die Balkontür der Wohnung in wind- und wasserdichten Zustand zu versetzen, gangbar zu machen und deren milchige und blinde Fensterscheiben gegen klare Scheiben auszutauschen. Der Beklagte verweigert die Vornahme der verlangten Maßnahmen mit der Begründung, die Mängel seien bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorhanden gewesen und begründeten daher lediglich eine Insolvenzforderung. Die

Vorinstanzen haben den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Dagegen wendet sich dieser mit seiner zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dem Kläger stehe ein Anspruch auf Erfüllung des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages als Masseverbindlichkeit zu. Das Mietverhältnis bestehe nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens weiter, weil die Mietsache vor Verfahrenseröffnung dem Mieter überlassen worden sei. Die vom Kläger behaupteten Mängel der Mieträume, die bei Vertragsschluß unstreitig fehlerfrei gewesen seien, lägen vor. Auf den zwischen den Parteien streitigen Entstehungszeitpunkt komme es nicht an. Da die Mängelbeseitigung wie die Gebrauchsüberlassung vertragliche Hauptleistungspflicht sei, schulde die Masse den uneingeschränkten Mietgebrauch auch dann, wenn das Mietobjekt schon vor der Verfahrenseröffnung mangelhaft gewesen sei. Die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache aus § 536 BGB a.F. bzw. § 535 BGB n.F. korrespondiere unmittelbar mit der wiederkehrend geschuldeten Gegenleistung, dem zu leistenden Mietzins. Der Vermieter sei ungeachtet möglicherweise bestehender Minderungsansprüche immer zur vollen Erfüllung verpflichtet, wobei sich der Anspruch ebenso wiederkehrend letztlich mit jeder vom Mieter erbrachten Mietzinsrate erneuere. Der vom Vermieter geschuldete Anspruch verteile sich damit weder auf die gesamte Laufzeit des Vertrages noch

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

ändere sich mit Beendigung des Mietverhältnisses sein Inhalt. Die geleistete Mietzinsrate komme monatlich der Masse zugute; diese schulde im unmittelbarem Gegenzug die volle und wirtschaftlich gleichwertige Gebrauchsgewährung. Dem Mieter, der aufgrund der Insolvenz nicht kündigen könne und das Mietverhältnis vertragstreu zu erfüllen habe, könne damit billigerweise nicht zugemutet werden, auf die Gegenleistung auch nur teilweise zu verzichten.

II.

Die gegen diese Erwägungen des Berufungsgerichts gerichteten Angriffe der Revision greifen nicht durch.

1. Das Berufungsgericht ist rechtlich zutreffend davon ausgegangen, daß das Mietverhältnis nicht durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Vermieterin beendet worden ist, sondern gemäß § 108 Abs. 1 Satz 1 InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fortbesteht (zu Ansprüchen, die aus einem vor Verfahrenseröffnung beendeten Mietverhältnis herrühren, vgl. BGHZ 148, 252). Ansprüche aus einem nach § 108 Abs. 1 Satz 1 InsO fortbestehenden Mietverhältnis sind Masseverbindlichkeiten, wenn ihre Erfüllung für die Zeit nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen muß (§ 55 Abs. 1 Nr. 2 Fall 2 InsO). Ansprüche für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens kann der Mieter dagegen nur als Insolvenzgläubiger geltend machen (§ 108 Abs. 2 InsO).

2. Der von dem Kläger geltend gemachte Anspruch auf Herstellung eines zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB n.F., § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F.) ist ein echter Erfül-

lungsanspruch, der dem Mieter neben seinen Gewährleistungsrechten nach den § 536 ff BGB n.F. (§§ 537 ff BGB a.F.) zusteht (vgl. BGHZ 84, 42, 45 f; BGH, Urt. v. 18. Juni 1997 - XII ZR 63/95, NJW 1997, 2674, 2675; Kraemer, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. III B Rn. 1374). Die Erhaltung der Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand ist die vertragliche Gegenleistung zur Mietzahlung (BGHZ 92, 363, 367; 108, 1, 6; Soergel/Heintzmann, BGB 12. Aufl. §§ 535, 536 Rn. 299; Staudinger/ Emmerich, BGB §§ 535, 536 Rn. 32). Die Erhaltungspflicht des Vermieters ist eine Dauerverpflichtung (RGRK/Gelhaar, BGB 12. Aufl. §§ 535, 536 Rn. 28).

3. Daraus folgt, daß der Mieter, der nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache verlangt, selbst dann keinen Anspruch für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens (§ 108 Abs. 2 InsO) geltend macht, wenn der mangelhafte Zustand bereits vor Eröffnung des Verfahrens bestanden hat. Um Ansprüche für die Zeit vor Eröffnung des Verfahrens handelt es sich nur, wenn Gewährleistungsansprüche auf einen bereits vor Eröffnung entstandenen Mangel gestützt werden. Der Anspruch auf Herstellung eines zum vertragsgemäßen Gebrauchs geeigneten Zustandes ist dagegen nicht auf eine Leistung "für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens" gerichtet, sondern die Erfüllung dieses Anspruches soll für die Zeit nach der Eröffnung erfolgen. Mit der Fortdauer des Mietverhältnisses besteht auch die Erhaltungspflicht des Vermieters nach Verfahrenseröffnung weiter und ist vertragliche Gegenleistung des vom Mieter an die Masse weiter gezahlten Mietzinses. Der Anspruch des Mieters auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache begründet daher unabhängig davon, ob der mangelhafte Zustand vor oder nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden ist, keine Insolvenzforderung (§ 108 Abs. 2 InsO), sondern eine Mas-

severbindlichkeit gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO (ebenso Kübler/Prütting/ Tintelnot, InsO § 108 Rn. 31; MünchKomm-InsO/Eckert, § 108 Rn. 70).

Soweit für die gegenteilige Auffassung angeführt wird, der Anspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes sei deshalb eine Insolvenzforderung, weil der schuldrechtliche Grund dafür vor Eröffnung des Verfahrens gelegt worden sei (so MünchKomm-InsO/Ehricke, § 38 Rn. 68; ähnlich Franken, Mietverhältnisse in der Insolvenz, 2002, S. 148 Rn. 441; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 8. Aufl. Rn. 1561), kann dem nicht zugestimmt werden. Ob ein Anspruch nach § 108 Abs. 2 InsO insolvenzrechtlicher Natur ist oder ob er eine Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO darstellt, richtet sich nach der zu entgeltenden Leistung. Die genannten Vorschriften sollen wie schon früher die Regelung des § 59 Abs. 1 Nr. 2 KO gewährleisten, daß derjenige, der seine vollwertige Leistung weiterhin zur Masse erbringen und sie der Masse damit zugute kommen lassen muß, die dafür zu entrichtende volle Gegenleistung erhalten und nicht auf eine Insolvenzforderung beschränkt sein soll (so BGHZ 72, 263, 266 zu § 59 Abs. 1 Nr. 2 KO; vgl. ferner MünchKomm-InsO/Hefermehl § 55 Rn. 140; Uhlenbruck/ Berscheid, InsO 12. Aufl. § 55 Rn. 46; Eckert ZIP 1997, 2077). Der aus

der Erhaltungspflicht folgende Erfüllungsanspruch auf Herstellung eines zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache geeigneten Zustands stellt aber, wie dargelegt, ein Äquivalent für die an die Masse zu erbringenden Mietzahlungen dar.

Kreft Kirchhof Fischer

Raebel Bergmann