BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 282/13

Verkündet am:
16. Oktober 2014
Preuß
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZVG § 152 Abs. 2; InsO § 143 Abs. 1 Satz 1

Der Zwangsverwalter eines vermieteten Grundstücks kann eine Räumungsklage auch nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters nicht auf die insolvenzrechtliche Anfechtbarkeit des Mietvertrages stützen.

BGH, Urteil vom 16. Oktober 2014 - IX ZR 282/13 - OLG Karlsruhe in Freiburg
LG Konstanz

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 2014 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kayser, den Richter Vill, die Richterin Lohmann, den Richter Dr. Pape und die Richterin Möhring

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 19. November 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit Vertrag vom 18. Dezember 2008 mietete die Beklagte von der O. GmbH (fortan: Schuldnerin oder Vermieterin) Büro- und Lagerflächen im Umfang von insgesamt 641 qm auf dem Grundstück S. in V. . Mit einer ergänzenden Vereinbarung vom 22. Oktober 2009 wurden weitere Räumlichkeiten in den im Übrigen unverändert fortgeltenden Vertrag einbezogen. Unter dem 23. Oktober 2009 beantragte die Vermieterin die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen. Nach Eröffnung am 30. Juni 2010 focht der Insolvenzverwalter die

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Mietverträge an und verlangte die Herausgabe der Mieträume. Am 15. Dezember 2010 wurde die Zwangsverwaltung des Grundstücks S. angeordnet und die Klägerin zur Zwangsverwalterin bestellt.

2 Mit ihrer am 7. Juni 2011 bei Gericht eingegangenen Klage hat die Klägerin zunächst Räumung und Herausgabe der Mieträume verlangt. Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Während des Berufungsverfahrens wurde das Grundstück zwangsversteigert. Nachdem der Erwerber von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und die Beklagte das Grundstück geräumt hatte, hat die Klägerin die Klage für erledigt erklärt und beantragt, der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Die Beklagte hat sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen. Sie hat weiterhin die Abweisung der Klage beantragt. Am 18. April 2012 wurde die Zwangsverwaltung im Hinblick auf den Zuschlagsbeschluss vom 12. März 2012 aufgehoben. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt sei. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision will die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

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

I.

4 Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die vom Insolvenzverwalter erklärte Insolvenzanfechtung sei berechtigt und die Beklagte daher zur Räumung der Mietsache verpflichtet gewesen. Die Voraussetzungen einer Anfechtung nach § 133 Abs. 2, § 138 Abs. 2 InsO analog seien erfüllt. Jedenfalls der Vertrag vom 22. Oktober 2010 habe die Gläubiger unmittelbar benachteiligt.

II.

5 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Mit der Begründung des Berufungsgerichts kann eine Erledigung der Hauptsache nicht festgestellt werden.

6 1. Die Hauptsache ist erledigt, wenn die Klage im Zeitpunkt des nach ihrer Zustellung eingetretenen erledigenden Ereignisses zulässig und begründet war und durch das behauptete Ereignis unzulässig oder unbegründet wurde (BGH, Urteil vom 17. Juli 2003 - IX ZR 268/02, BGHZ 155, 392, 395; vom 14. März 2014 - V ZR 115/13, WM 2014, 1180 Rn. 7). Die Parteien streiten im Wesentlichen darüber, ob die Klage im Zeitpunkt der Räumung begründet war.

7 2. Grundlage des Anspruchs der Klägerin war § 152 ZVG in Verbindung mit § 985 BGB.

8 a) Nach § 152 Abs. 1 ZVG hat der Verwalter das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestande zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen. Hat ein Dritter das zu verwaltende Grundstück unberechtigt in Besitz, kann und muss der Verwalter die Herausgabe des Grundstücks betreiben. War das

Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen worden, so ist der Miet- oder Pachtvertrag gemäß § 152 Abs. 2 ZVG allerdings auch dem Verwalter gegenüber wirksam.

9 b) Die Beklagte hatte den Besitz der Räumlichkeiten, deren Herausgabe und Räumung die Klägerin verlangt hat, aufgrund der Verträge vom 18. Dezember 2008 und vom 22. Oktober 2009 erlangt. Diese Verträge und das aus ihnen folgende Recht zum Besitz wirken gemäß § 152 Abs. 2 ZVG auch gegenüber der Klägerin, wenn sie nicht nach den allgemeinen Vorschriften nichtig oder wirksam gekündigt worden sind. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen und der Klägerin kann aus der vom Insolvenzverwalter über das Vermögen der Vermieterin erklärten, aber nicht weiterverfolgten Anfechtung eine Nichtigkeit der vertraglichen Vereinbarungen vom 18. Dezember 2008 und vom 22. Oktober 2009 nicht hergeleitet werden.

10 aa) Gemäß § 129 Abs. 1 InsO kann der Insolvenzverwalter nach Maßgabe der §§ 130 bis 146 InsO die Rechtshandlungen anfechten, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorgenommen worden sind und die Insolvenzgläubiger benachteiligen. Anders als die in §§ 119 ff BGB geregelte zivilrechtliche Anfechtung einer Willenserklärung ist die Insolvenzanfechtung kein Gestaltungsrecht, sondern ein schuldrechtlicher Anspruch (BGH, Urteil vom 21. September 2006 - IX ZR 235/04, NZI 2007, 42 Rn. 14 ff; vgl. auch BGH, Urteil vom 25. April 1962 - VIII ZR 43/61, WM 1962, 603, 604 zu § 37 KO). Sie wird nicht "erklärt", sondern wie jeder andere schuldrechtliche Anspruch auch außergerichtlich oder gerichtlich geltend gemacht (vgl. bereits BGH, Urteil vom 20. März 1997 - IX ZR 71/96, BGHZ 135, 140, 149 f zu § 37 KO). Die Rechtsfolgen einer erfolgreichen Anfechtung ergeben sich aus § 143 InsO. Was durch die anfechtbare Handlung aus dem Vermögen des Schuldners veräußert, weggegeben

oder aufgegeben ist, muss zur Insolvenzmasse zurückgewährt werden. Die Insolvenzanfechtung hat also nicht die Unwirksamkeit der angefochtenen Rechtshandlung zur Folge (BGH, Urteil vom 21. September 2006, aaO Rn. 15; vom 26. April 2012 - IX ZR 146/11, WM 2012, 1131 Rn. 32; Kreft in Festschrift Gero Fischer, 2008, S. 297, 302). Wird etwa die Abtretung einer Forderung angefochten und liegen die Voraussetzungen eines Anfechtungstatbestandes vor, hat der Anfechtungsgegner die Forderung rückabzutreten. Solange dies nicht erfolgt ist, bleibt er Inhaber der Forderung (BGH, Urteil vom 21. September 2006, aaO Rn. 18).

11 bb) Der vorliegende Fall weist allerdings die Besonderheit auf, dass die Begründung einer Verbindlichkeit, nämlich der Abschluss des Mietvertrages nebst der ergänzenden Vereinbarung, angefochten worden ist. Wird eine auf Abschluss eines gegenseitigen Vertrages gerichtete Willenserklärung insolvenzrechtlich angefochten, hat dies zur Folge, dass der Anfechtungsgegner sich nicht auf die angefochtene Erklärung berufen kann (BGH, Urteil vom 26. April 2012, aaO; vom 8. November 2012 - IX ZR 77/11, WM 2012, 2340 Rn. 24; Jaeger/Henckel, InsO, § 143 Rn. 37; HK-InsO/Kreft, 7. Aufl., § 143 Rn. 4; MünchKomm-InsO/Kirchhof, 3. Aufl., § 143 Rn. 16a, 54; Jacoby in Kübler/Prütting/Bork, InsO, 2011, § 143 Rn. 25; Paulus, AcP 155 (1956), 277, 326 f; Gerhardt, Die systematische Einordnung der Gläubigeranfechtung, S. 331; vgl. auch Hahn/Mugdan, Die gesamten Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen, Band 4, Nachdruck 1983, S. 151: "... bewendet es bei der Wirkungslosigkeit der Handlung"). Einer weitergehenden Rückgewähr bedarf es nicht. Folge der Anfechtung ist also, dass der Vertrag als nicht bestehend behandelt wird. Der Insolvenzverwalter kann, wenn er auf Erfüllung des Vertrages in Anspruch genommen wird, dessen Anfechtbarkeit einwenden, ohne zuvor auf Rückgewähr der Vertragserklärungen des Schuldners klagen zu müssen.

12 cc) Diese Rechtswirkung tritt jedoch ausschließlich im Verhältnis zur Insolvenzmasse ein, nicht im Verhältnis zu Dritten.

13 (1) Dem Wortlaut des § 143 InsO lässt sich die Beschränkung der Rechtsfolgen der Anfechtung auf das Verhältnis des Anfechtungsgegners zur Insolvenzmasse nicht entnehmen. Die Anfechtungsvorschriften der Insolvenzordnung sind jedoch im Grundsatz denjenigen der Konkursordnung nachgebildet worden. Nach § 29 KO, der Vorgängervorschrift des § 129 InsO, konnten Rechtshandlungen "als den Konkursgläubigern gegenüber unwirksam" angefochten werden. Mit dieser Formulierung sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass das angefochtene Rechtsgeschäft "selbst wenn dessen Anfechtbarkeit richterlich ausgesprochen wird, als an sich gültig bestehen" blieb und "seine Wirkung unter den handelnden Theilen nach dem Inhalt des Geschäfts" behielt; ihm wurden lediglich "die Wirkungen nach der oben angegebenen Richtung für die Konkursgläubiger entzogen" (Hahn/Mugdan, Die gesamten Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen, Band 4, Nachdruck 1983, S. 123). Der Gesetzgeber der Insolvenzordnung hat die Worte "als den Konkursgläubigern gegenüber unwirksam" bewusst nicht übernommen. Damit sollte jedoch nur zum Ausdruck gebracht werden, dass die Anfechtbarkeit einer Rechtshandlung nicht als relative Unwirksamkeit aufzufassen ist, sondern im Regelfall einen obligatorischen Rückgewähranspruch begründet (BT-Drucks. 12/2443 S. 157 zu § 144 RegE). Die Bestimmungen über die Insolvenzanfechtung sollten also nicht dahingehend verallgemeinert werden, dass sich neben dem Insolvenzverwalter auch Dritte auf die Anfechtbarkeit eines Rechtsgeschäfts berufen können. Wirkung gegenüber jedermann erlangt eine Anfechtung vielmehr erst mit der Erfüllung des Anfechtungsanspruchs durch den Anfechtungsgegner.

14 (2) Nichts anderes gilt, wenn die anfechtbare Rechtshandlung in der Begründung einer Verbindlichkeit besteht. Im Verhältnis zur Insolvenzmasse bedarf es zwar keines Vollzugs der Rückgewähr. Der Insolvenzverwalter kann eine Inanspruchnahme bereits mit dem Einwand der Anfechtbarkeit abwehren. Damit bleibt der Vertrag jedoch bestehen; der Schuldner, der den Vertrag vor der Eröffnung geschlossen hat, bleibt aus ihm verpflichtet (MünchKomm-InsO/ Kirchhof, aaO § 143 Rn. 16a; Jaeger/Henckel, aaO § 143 Rn. 95). Der Verwalter, der zunächst die Anfechtung des Vertrages erklärt und vom Anfechtungsgegner einen ausdrücklichen Verzicht auf die Rechte aus diesem Vertrag verlangt hat, kann in den von § 242 BGB gezogenen Grenzen von der Verfolgung des Rückgewähranspruchs Abstand nehmen und gemäß § 103 InsO die Erfüllung des Vertrages verlangen (BGH, Urteil vom 25. April 1962 - VIII ZR 43/61, WM 1962, 603 zu § 37 KO; Jaeger/Henckel, aaO Rn. 40; MünchKomm-InsO/ Kirchhof, aaO Rn. 16a). Aufgehoben wird der Vertrag nicht bereits durch die vom Insolvenzverwalter erklärte oder gerichtlich geltend gemachte Anfechtung, sondern erst mit der Zustimmung oder einer entsprechenden Verurteilung des Anfechtungsgegners. Allenfalls dann kommt eine Wirkung der Anfechtung auch gegenüber Dritten in Betracht. Die Beklagte hat der vom Insolvenzverwalter erklärten Anfechtung des Mietvertrages und der ergänzenden Vereinbarung nicht zugestimmt. Dem eigenen Vortrag der Klägerin nach hat sie der Aufforderung des Verwalters, die Mietsache zu räumen, nicht Folge geleistet.

15 dd) Dieses Ergebnis ändert sich nicht deshalb, weil die Klägerin als Zwangsverwalterin in dem durch § 152 ZVG beschriebenen Umfang auch Eigentümerrechte geltend machen, etwa einen Herausgabeanspruch aus § 985 BGB durchsetzen kann. Der auf das Insolvenzverfahren bezogene Anfechtungsanspruch nach §§ 129 ff InsO ist von dieser Befugnis nicht umfasst.

III.

16 Das angefochtene Urteil kann folglich keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, ist sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO). Dieses wird nunmehr zu prüfen haben, ob die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung, auf welche die Klägerin die Räumungsklage ursprünglich auch gestützt hatte, zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt hat.

Kayser Vill Lohmann

Pape Möhring

Vorinstanzen:
LG Konstanz, Entscheidung vom 20.01.2012 - 2 O 224/11 D -
OLG Karlsruhe in Freiburg, Entscheidung vom 19.11.2013 - 13 U 27/12 -