



04.05.2011

CAPITAL-SERIE **Mein Rechts-Tipp**

Steuerberater und Fachanwälte geben wöchentlich Ratschläge, wie Sie zu Ihrem Recht kommen und Steuern sparen.

weitere Folgen:

Mein Rechtstipp: Vermieter können Nebenkosten auch bei Ins...

OK



Mein Rechtstipp

Investor

Vermieter können Nebenkosten auch bei Insolvenz des Mieters einfordern

Der Bundesgerichtshof hat die Rechte von Vermietern gestärkt: Sie können nun leichter ausstehende Nebenkosten von Mietern einfordern - selbst wenn die zahlungsunfähig sind. Was es dabei zu beachten gilt, erklärt Rechtsanwalt Ulf Christiani aus Chemnitz.



Rechtsanwalt Ulf Christiani
Foto: Heuking Kühn Lüer Wojtek

Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern darüber, ob Nebkostennachforderungen berechtigt sind, beschäftigen deutsche Gerichte fortwährend. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte jetzt kürzlich zu entscheiden, wie mit Nebkostennachforderungen bei einer Insolvenz des Mieters umzugehen ist (Urteil vom 13.04.2011, Az.: VIII ZR 295/10).

Wird über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, stellt sich regelmäßig die Frage, ob Forderungen noch gegen den Mieter persönlich geltend gemacht werden können oder ob eine sogenannte Insolvenzforderung vorliegt. Letztere kann gegenüber dem Insolvenzverwalter des Mieters nur "zur Tabelle" angemeldet werden und wird damit allen-falls anteilig oder häufig auch gar nicht befriedigt.

Der BGH hatte nun einen Fall zu entscheiden, in dem über das Vermögen einer Wohnungsmieterin im April 2008 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Der bestellte Insolvenzverwalter erklärte im Mai 2008, dass Ansprüche aus dem Mietverhältnis nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können. Hintergrund für die Erklärung des Insolvenzverwalters ist eine Regelung in der Insolvenzordnung, wonach er bei Wohnraummietverhältnissen erklären kann, dass nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist - 3 Monate zum Monatsende - nicht mehr die Insolvenzmasse, sondern nur noch der (insolvente) Mieter für Ansprüche des Vermieters haftet.

Im November 2008 rechnete der Vermieter die Betriebskosten für das Jahr 2007 ab und machte die sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung gegenüber der Mieterin geltend. Deren Insolvenzverfahren wurde schließlich im März 2009 aufgehoben.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Anspruch auf Zahlung der Nebenkostennachforderung eine Insolvenzforderung darstellt. Kennzeichnend für eine Insolvenzforderung ist, dass der Anspruch bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sein muss. Dass die Nebenkostenabrechnung im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt war, ändert nach Auffassung des BGH nichts am Vorliegen einer Insolvenzforderung. Auch die vom Insolvenzverwalter vor der Erstellung der Nebenkostenabrechnung abgegebene Erklärung bewirkt nicht, dass die Nachforderung für den vor der Insolvenzeröffnung abgeschlossenen Abrechnungszeitraum keine Insolvenzforderung mehr darstellen würde. Nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens konnte der Vermieter seine Forderung jedoch wieder gegenüber dem Mieter geltend machen.

MEHR ZUM THEMA:

Die große Jagd auf Immobilien →

Beste Chancen auf mietfreie Zeit in Berlin →

Wie Vermieter mit säumigen Mietern fertig werden →

Mein Rechtstipp:

Die Einstufung der Nebenkostennachforderung als Insolvenzforderung hat zur Folge, dass diese Forderung - solange das Insolvenzverfahren läuft - nicht gegen den Mieter persönlich geltend gemacht werden kann. Vielmehr müssen Vermieter entsprechende Ansprüche zur Insolvenztabelle anmelden. Die Anmeldung des Anspruchs im Insolvenzverfahren hat dabei auch zur Folge, dass die Verjährung in Höhe des angemeldeten Betrags gehemmt wird. Wird die Forderung des Vermieters im Insolvenzverfahren - wie in der Praxis üblich - nicht oder nur mit einer Quote ausgeglichen, sollte der Vermieter nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens seine Forderung dann wieder gegen den Mieter geltend machen. Dies gilt selbstverständlich nur, wenn die finanzielle Situation des Mieters eine tatsächliche Realisierung erwarten lässt. Dann jedoch bestehen gute Chancen, die noch ausstehenden Zahlungen zu erhalten.

Ulf Christiani ist Rechtsanwalt bei Heuking Kühn Lüer Wojtek am Standort in Chemnitz.