

---

## Insolvenzrecht

---

### **BGH: Räumungspflicht des Konkursverwalters hinsichtlich in der Masse vorgefundener Mietobjekte**

*Findet der Konkursverwalter in der Masse ein Mietobjekt vor, dann hat er dies in dem Zustand hinzunehmen, in dem es sich befindet. Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Konkursverwalter das Objekt zurückzugeben. Der BGH befaßt sich mit der Frage, ob der Konkursverwalter zusätzlich das Objekt von Gerümpel und nicht mehr benötigten Gegenständen zu räumen hat und es sich dabei um eine Masseverpflichtung handelt. Ferner erörtert der BGH die prozessuale Frage, wann der Konkursverwalter die Parteistellung als Beklagter erlangt, wenn die Klage gegen den Gemeinschuldner gerichtet war.*

**Leitsätze des Gerichts:** 1. Stellt das Gericht eine in Unkenntnis der Konkurseröffnung gegen den Gemeinschuldner gerichtete Klage dem Konkursverwalter zu, so wird zunächst weder der eine noch der andere zur beklagten Partei. Der Konkursverwalter erlangt die Parteistellung nicht vor der Erklärung, daß sich die Klage gegen ihn richtet.

2. Der Inhalt eines vor Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Mieters entstandenen, aber noch nicht erfüllten Rückgabeanspruchs (§ 556I BGB) ändert sich nicht, wenn er als Aussonderungsanspruch geltend gemacht wird (im Anschluß an BGHZ 86, 204 [211] = NJW 1993, 1049). Soweit er die Entfernung zurückgelassener Sachen umfaßt, ist er vom Konkursverwalter zu Lasten der Masse zu erfüllen (Fortführung von BGHZ 104, 304 = NJW 1988, 3264).

BGH, Urteil vom 5. 10. 1994 – XII ZR 53/93 (OLG Nürnberg)

**Sachverhalt:** Die Kläger kündigten vor Konkurseröffnung das Mietverhältnis bezüglich eines Lagergrundstücks gegenüber dem

Gemeinschuldner fristlos und forderten zur Räumung bis zum 31. 1. 1992 auf. Später erhoben sie Räumungsklage gegen den Gemeinschuldner in Unkenntnis der am 31. 1. 1992 erfolgten Konkursöffnung. Die Räumungsklage richtete sich später gegen den Konkursverwalter. Im Zeitpunkt der Konkursöffnung befanden sich aus dem Eigentum des Gemeinschuldners noch ältere Baumaterialien, Schutt und sonstige unverwertbare Hinterlassenschaften sowie ein schrottreifer LKW auf dem Lagergrundstück. Die Parteien streiten über den Umfang der Räumungsverpflichtung des Konkursverwalters, nachdem dieser das Mietobjekt zurückgegeben hatte, aber eine darüber hinausgehende Räumung nicht vornehmen wollte. Der Konkursverwalter wandte ein, der Aussonderungsanspruch beschränke sich auf die Verschaffung des Besitzes. Den Anspruch auf Räumung von Schutt und Schutt habe er zu Recht abgelehnt, da es sich insoweit um eine nicht bevorrechtigte Konkursforderung handele. Außerdem habe er die Freigabe sämtlicher Gegenstände auf dem Lagergelände erklärt und sei daher nicht mehr Schuldner des Räumungsanspruchs.

**Entscheidungsinhalt:** Zur prozessualen Problematik des Falles führt der Senat aus, daß die Klage zwar dem Konkursverwalter nach Konkursöffnung zugestellt worden sei. Eine Parteistellung des Konkursverwalters habe sich daraus jedoch nicht ergeben, da die Klage gegen den Gemeinschuldner gerichtet war. Infolgedessen wurde zunächst weder der Gemeinschuldner noch der Beklagte Prozeßpartei. Erst die Erklärung der Kläger, daß sich der mit der Klage verfolgte Anspruch auf Räumung und Herausgabe nunmehr gegen den Konkursverwalter richte, machte diesen zum Beklagten. Nach Meinung des Senats zur materiellrechtlichen Seite des Falles sind sowohl der Eigentumsherausgabeanspruch des Vermieters als auch dessen schuldrechtlicher Rückgabeanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses im Wege der Aussonderung gemäß § 43 KO gegen den Konkursverwalter geltend zu machen (s. u. Gründe). Auch wenn ein Mietverhältnis vor Konkursöffnung beendet worden sei, treffe nicht den Gemeinschuldner, sondern den Konkursverwalter die Rückgabepflicht. Dieser Anspruch wurde vom Konkursverwalter nicht erfüllt. Der Rückgabeanspruch des Vermieters aus § 556 I BGB umfaßt außer der Verschaffung der tatsächlichen Gewalt auch die Räumung. Dies gelte grundsätzlich auch im Konkurs des Mieters.

**Gründe (Originalauszug):** III. 1. Der gegenteiligen Auffassung, wonach Abwicklungs- und Erfüllungspflichten im Konkurs nicht gleichgestellt werden dürften und der Aussonderungsanspruch des Vermieters daher vom Konkursverwalter nicht in derselben Weise wie der Rückgabeanspruch erfüllt werden brauche, vermag der Senat nicht zu folgen.

Nach dieser Auffassung, die sich auf BGHZ 72, 263 beruft, dient die Aussonderung lediglich dem Zweck, dem Berechtigten den Besitz an der nicht zur Masse gehörenden Sache zu verschaffen, damit diese nicht bei der Verteilung mitverwertet werde. Dieser Zweck werde auch bei nicht gehöriger Erfüllung der Rückgabepflicht erfüllt. Im Ergebnis sei es daher nicht gerechtfertigt, die Konkursmasse für die Kosten der Entfernung auf dem Grundstück zurückgebliebener Sachen haften zu lassen.

Dem ist entgegenzuhalten, daß auch die Entscheidung BGHZ 72, 263... lediglich die Frage betraf, ob Abwicklungsansprüche des Vermieters (hier: der vertraglich vereinbarte Anspruch auf Erstattung der Kosten des Abbaus und der Abholung der Mietsache nach Vertragsbeendigung) einfache Konkursforderungen oder aber Masseschulden nach § 59 I Nr. 2 KO waren. Die Frage, ob der Rückforderungsanspruch aus § 556 I BGB als solcher im Konkurs nach § 59 KO privilegiert sein könne, hat der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung unter Hinweis darauf, daß ein solcher Anspruch unter § 43 KO falle, ausdrücklich offengelassen.

Die Ansicht, der Inhalt des Rückgabeanspruchs ändere sich, wenn dieser im Wege der Aussonderung geltend gemacht werde, findet im Gesetz keine Stütze. Denn § 43 KO trifft insoweit gerade keine Sonderregelung, sondern bestimmt, daß sich die Ansprüche auf Aussonderung „nach den außerhalb des Konkursverfahrens geltenden Gesetzen“ richten.

Das Ergebnis, daß in Fällen der vorliegenden Art die Konkursmasse mit Räumungskosten belastet werden kann, ist

auch nicht systemwidrig. Es geht dabei nicht darum, Ansprüche des Vermieters auf Wiederherstellung des früheren Zustandes der Mietsache oder wegen Schlechterfüllung von Mieterpflichten auf die Masse zu überwälzen. Vielmehr handelt es sich bei den Räumungskosten um Kosten, die erforderlich sind, um den Aussonderungsanspruch des Vermieters überhaupt erfüllen zu können. Derartige Kosten fallen auch der Masse zu Last, wenn es sich um die Aussonderung beweglicher Sachen handelt.

2. c) Ebensovienig konnte die am 24. 11. 1992 erklärte Freigabe der auf dem Grundstück lagernden Gegenstände die Räumung ersetzen. Sie führte lediglich dazu, daß nunmehr der Gemeinschuldner die Befugnis zurückerhielt, über diese Gegenstände zu verfügen. Schuldner des Anspruchs auf Räumung und Herausgabe blieb indes der Beklagte; er konnte sich dieser Verpflichtung nicht dadurch zu Lasten der Kläger entziehen, daß er durch Erklärung gegenüber dem Gemeinschuldner diesem die Verfügungsbefugnis über das Räumungsgut wieder übertrug – ebensovienig wie ein Mieter sich der Verpflichtung zur Räumung etwa entziehen kann, indem er sein Eigentum an zurückgelassenen Sachen aufgibt oder auf einen Dritten überträgt.

**Anmerkung:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes betrifft eine in der Konkursverwalterpraxis ständig vorkommende Sachverhaltskonstellation. Bisher ging die herrschende Meinung davon aus, daß der Anspruch auf Räumung von eingebrachten Sachen jedenfalls dann von dem Konkursverwalter nicht mehr als Masseverpflichtung zu erfüllen ist, wenn er die Gegenstände aus dem Konkursbeschlagnahme freigegeben hat (vgl. etwa *Kuhn/Uhlenbruck*, 11. Aufl. § 59 KO, Rdn. 121). Der BGH setzt anstelle dieser konkursrechtlichen Sicht des Problems nunmehr eine stärker an das Mietrecht angelehnte Auffassung. Zu überzeugen vermag die Auffassung des BGH nicht. Der BGH stellt zu formal auf den Gedanken ab, daß § 556 BGB einen Aussonderungsanspruch gewährt, dieser auf vollständige Räumung gerichtet ist und nicht erkennbar ist, was diesen Anspruch einschränkt. Dabei wird übersehen, daß es bei Räumung von Schutt und Gerümpel nicht mehr um ein Problem der Aussonderung geht, sondern entscheidend ist, wer die Kosten der Räumung zu tragen hat. Mit der Ansicht des BGH werden die Räumungskosten zu Masseschulden. Dies ist systemwidrig, weil der Schutt und das Gerümpel bereits vor Konkursöffnung auf das Grundstück verbracht wurden und mithin der Anspruch auf Räumung bereits zur Zeit der Konkursöffnung „begründet“ i. S. des § 3 I KO war (vgl. dazu *Kuhn/Uhlenbruck*, § 3, Rdn. 10). Damit sind diese Kosten Konkursforderungen. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Konkursverwalter die Gegenstände auf das Grundstück verbracht hat. Offen bleibt, ob der Konkursverwalter durch eine weitergehende Freigabe das Ergebnis hätte vermeiden können. Zu denken wäre gewesen an eine Freigabe des gesamten Mietverhältnisses einschließlich des Mietobjektes und der auf ihm lagernden Gegenstände (dazu *Kuhn/Uhlenbruck*, § 19 Rdn. 14). Nach der Diktion des BGH wäre der Gemeinschuldner dadurch zum Schuldner des Aussonderungsanspruchs geworden. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung in diesem Bereich weiter entwickeln wird. Es ist kaum anzunehmen, daß der BGH mit seiner Entscheidung bereits eine Endpunkt gesetzt hat. – *Dokumentation:* Originalwortlaut der Entscheidungsgründe in NJW 1994, 3232. – Aus der Rechtsprechung: BGHZ 86, 204; 104, 285; 72, 263; BGH, WiB 1994, 741 [Waldner]. – Aus der Literatur: *Ekert*, EWiR 1/93, 1245; *Kuhn/Uhlenbruck*, § 19 Rdn. 14 und § 59 Rdn. 12).

Rechtsanwalt Klaus Siemon, Düsseldorf