Gesetzliches Bestandgeberpfandrecht und Mieterinsolvenz. Eine Entscheidung des OLG Wien.

Description

Date Created
28.05.2021
Meta Fields
Inhalt : Hat ein Mieter einen **KÃ¼ndigungsverzicht** abgegeben oder liegt ein **befristetes MietverhÃ¤ltnis** vor, ist der Mieter rechtlich an das MietverhÃ¤ltnis fÃ¼r die Dauer des KÃ¼ndigungsverzichts bzw. fÃ¼r die Dauer der Befristung insoweit gebunden, als dadurch eine ordentliche KÃ¼ndigung nach MaÃ?gabe der vertraglichen Regelungen ausgeschlossen ist. In der Mieterinsolvenz kann aber der **Insolvenzverwalter** das MietverhÃ¤ltnis unbeschadet eines KÃ¼ndigungsverzichts bzw. unbeschadet einer Befristung **dennoch vorzeitig beenden**. Diese MÃ¶glichkeit wird auch regelmÃ¤Ã?ig in Anspruch genommen, wenn die Aufrechterhaltung des MietverhÃ¤ltnisses aus Sicht der Insolvenzmasse unzweckmÃ¤Ã?ig ist. Damit entgehen dem Vermieter die kalkulierten Mieteinnahmen fÃ¼r die Restlaufzeit der Befristung bzw. fÃ¼r die verbleibende Dauer des KÃ¼ndigungsverzichts, wofÃ¼r er aber einen **Anspruch auf Schadenersatz** erhÃ¤lt (Â§ 23 IO). Der Schadenersatzanspruch ist aber lediglich eine **Insolvenzforderung**, sodass der Vermieter auf die Insolvenzquote verwiesen ist. Zur Absicherung des Mietzinses sieht das Mietrecht ein gesetzliches Pfandrecht des Vermieters (**Bestandgeberpfandrecht**) an den in das Mietobjekt eingebrachten EinrichtungsgegenstÃ¤nden und Fahrnissen vor (Â§ 1101 ABGB). In der Mieterinsolvenz ist eine Geltendmachung des Pfandrechts fÃ¼r den vorgenannten Schadenersatzanspruch naheliegend. Wirtschaftlich hieÃ?e es, dass der Vermieter durch einen Anspruch auf abgesonderte Befriedigung aus diesen Pfandsachen eine hÃ¶here Befriedigung seines Schadenersatzanspruches als die Insolvenzquote erwarten kann. Unbestritten gilt das **gesetzliche Pfandrecht zunÃ¤chst fÃ¼r fÃ¤llige Mietzinse**, wobei in der Mieterinsolvenz die Geltendmachung fÃ¼r zurÃ¼ckliegende Mietzinse - zur Vermeidung einer AushÃ¶hlung der Insolvenzmasse - auf die im letzten Jahr vor ErÃ¶ffnung des Insolvenzverfahrens angefallenen Mietzinse beschrÃ¤nkt ist. Von dieser BeschrÃ¤nkung ist die Verpachtung landwirtschaftlicher Liegenschaften aber ausgenommen. Das OLG Wien befasste sich jÃ¼ngst in der **Entscheidung vom 27.10.2020, 6 R 180/20i,** mit der Frage, ob **das gesetzliche Pfandrecht auch fÃ¼r den Schadenersatzanspruch nach Â§ 23 IO** gilt. Das **OLG Wien verneinte** nach ausfÃ¼hrlicher BeschÃ¤ftigung mit dem Meinungsstand im Schrifttum und mit der historischen Entwicklung des Â§ 1101 ABGB **diese Frage**. BegrÃ¼ndet wird diese Ansicht im Kern mit dem sinngemÃ¤Ã?en Argument, dass Â§ 1101 ABGB als gesetzliche Sonderregelung Entgelte fÃ¼r eine tatsÃ¤chlich erfolgte GebrauchsÃ¼berlassung absichern will, demgegenÃ¼ber die insolvenzrechtliche Schadenersatzforderung wegen der fehlenden Abgeltungsfunktion fÃ¼r eine GebrauchsÃ¼berlassung keinen Entgeltcharakter hat. Das OLG Wien schloss sich damit der Ã¼berwiegenden Meinung in der Literatur an (vgl. *z.B. Lovrek* in *Rummel/Lukas*, ABGB^4 Â§ 1101 ABGB Rz 8 f mwN; anderer Ansicht *Riss* in KLS, IO Â§ 23 Rz 22). **Fazit:** Der gut begrÃ¼ndeten Entscheidung des OLG Wien ist zuzustimmen; fÃ¼r die Praxis bedeutet das freilich, dass durch vertraglich vereinbarte Bereitstellung geeigneter Sicherheiten vorgesorgt werden muss.