
Datum: 24.03.2006
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 O 856/03
ECLI: ECLI:DE:LGK:2006:0324.16O856.03.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die I Massivhaus GmbH (welche später umfirmierte in I Massivhaus Holding GmbH; im folgenden: I GmbH) war aufgrund Mietvertrags vom 17.02.1992 (Bl. 26 ff GA) Mieterin von Geschäftsräumen im Objekt T-Straße in Köln. Ursprünglich war Vermieterin eine Fa. X GmbH & Co. KG. Von dieser erwarb die Klägerin das Objekt zum 01.01.1999 und zeigte den Vermieterwechsel mit Schreiben vom 26.01.1999 an. Der Mietvertrag war auf 10 Jahre ab dem 01.04.1992 befristet und endete am 31.03.2002.

2

Mit notariellem Ausgliederungsvertrag vom 24.02.2000 (Bl. 181 ff GA) übertrug die I GmbH im Wege der Ausgliederung (§ 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG) ihren gesamten "Teilbetrieb Bau" nebst Eigentum an beweglichen Sachen an die I Massivhaus GmbH & Co. KG (die spätere Insolvenzschildnerin; im folgenden I KG); dies wurde im Handelsregister eingetragen am 09.05.2000. Die I GmbH war die einzige Kommanditistin der I KG. Zum "Teilbetrieb Bau" gehörte nach § 2 Ziff. 1 a) des Vertrages u.a. der Betrieb in der T-Straße in Köln, mitübertragen wurden gem. § 2 Ziff. 1 d) und § 4 des Vertrages i.V.m. Anlage 3 zum Vertrag (Bl. 100 ff GA) die Miet- und Leasingverträge nach dem Stand vom 30.06.1999. Die Klägerin wurde von der Ausgliederung nicht ausdrücklich in Kenntnis gesetzt. Die Mietzahlungen erfolgten nach Ausgliederung durch die I KG. Ab November 2001 wurden die Nutzung des

3

Mietobjekts und die Mietzahlungen an die Klägerin eingestellt, Mitarbeiter waren dort nicht mehr zugegen. Die letzte Miete war von der I KG am 02.10.2001 mit einem Betrag von 15.877,02 DM überwiesen worden (Bl. 46 117 GA).

Der Beklagte wurde durch Beschluß des Amtsgerichts Düsseldorf vom 06.11.2001 (Bl. 98 f GA) zum vorläufigen "schwachen" und durch Beschluß vom 09.08.2002 endgültig zum Insolvenzverwalter über das Vermögen der I KG ernannt. 4

Ende 2001/Anfang 2002 nahm eine Fa. F2 die Inventarisierung der Gegenstände im Mietobjekt vor. 5

Mit Schreiben vom 04.12.2001 machte die Klägerin gegenüber der I GmbH wegen des Zahlungsrückstandes ein Vermieterpfandrecht geltend und leitete das Schreiben auch dem Beklagten zu (Bl. 58 ff GA). Sie forderte den Beklagten spätestens mit Schreiben vom 11.10.2002 (Bl. 61 GA) zur Herausgabe der Schlüssel des Objektes auf. Der Beklagte bestritt, im Besitz von Schlüsseln zu sein. Am 07.11.2002 rief die Zeugin I2, eine selbständige Immobilienverwalterin, welche regelmäßig für den Beklagten tätig ist, bei der Klägerin an und teilte mit, es sei ein Schlüssel aufgefunden worden; mit Schreiben des Beklagten gleichen Datums (Bl. 68 GA) wurde mitgeteilt, ein Schlüssel habe sichergestellt werden können, welcher aber noch zur Entfernung der Möbel benötigt werde. Mit Schreiben vom 09.01.2003 (Bl. 70 GA) verlangte die Klägerin vom Beklagten die Räumung der Mietsache. Im März 2003 wurde das Objekt geräumt und ab April 2003 von der Klägerin anderweit vermietet. 6

Die Klägerin nahm im Februar und März 2002 die Deutsche Bank aus einer Bürgschaft der I GmbH in Anspruch und erhielt insgesamt 37.610,63 € ausgezahlt, welche sie auf Mietrückstände von November 2001 bis März 2002 verrechnete. Mit der Klage begehrt die Klägerin eine Restmiete für den Monat März 2002 in Höhe von 4.103,78 €, außerdem Nutzungsentschädigung/ Schadensersatz für die Monate April 2002 bis einschließlich März 2003 in Höhe von 100.114,56 €, insgesamt verlangt sie Zahlung von 104.218,34 €. 7

Die Klägerin behauptet, die vertragliche Miete habe im November 2001 und danach 8.342,88 € betragen. Die I KG sei mit Ausgliederung Mieterin des Objekts geworden. Der Beklagte habe die Schlüssel zum Mietobjekt ab November 2001 besessen und dieses ausschließlich zur Lagerung der Massegegenstände benutzt. Er habe der Fa. F2 den Auftrag zur Inventarisierung erteilt und dieser Schlüssel ausgehändigt. Die Klägerin habe ihn bereits im März 2002 telefonisch zur Herausgabe der Schlüssel aufgefordert. Der Beklagte habe – jedenfalls vertreten durch die Fa. F2 - Besitz an den Räumen ergriffen und die Klägerin gezielt vom Besitz ausgeschlossen. 8

Die Klägerin beantragt, 9
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 104.218,34 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit (= 29.01.2004) zu zahlen.

Der Beklagte beantragt, 11

die Klage abzuweisen. 12

Der Beklagte behauptet, die Miete habe nur 6.998,10 € betragen. Mieterin sei auch nach Ausgliederung die I GmbH geblieben, da im Ausgliederungsvertrag hinsichtlich der Miete nur ein Freistellungsanspruch vereinbart worden sei und die Klägerin dem Mieterwechsel nie 13

zugestimmt habe. Er habe das Mietobjekt nicht in Besitz genommen und keine Schlüssel dafür innegehabt. Die I KG habe mit seiner Zustimmung der Fa. F2 den Auftrag zur Inventarisierung erteilt und einen Schlüssel ausgehändigt. Die Inventarisierung habe vom 15.11.2001 bis zum 16.01.2002 gedauert. Der Schlüssel sei in der Folge bei der Fa. F2 verblieben, da die Rückgabe an den Geschäftsführer der Komplementärin der I KG irrtümlich unterblieben sei. Erst aufgrund eines Schreibens der Klägerin vom 11.10.2002 habe der Beklagte auf Nachfrage der Zeugin I2 bei der Fa. F2 hiervon erfahren. Der Schlüssel sei dann an Frau I2 übergeben worden, die in Unkenntnis des geführten Schriftverkehrs von einer möglichen Räumungsverpflichtung ausgegangen sei und sich telefonisch gegenüber der Klägerin bereit erklärt habe, für die Sicherstellung des Schlüssels Sorge zu tragen. Bei dieser sei der Schlüssel sodann verblieben, sei insbesondere nicht dem Beklagten übergeben oder in dessen Kanzleiräume gebracht worden. Er habe niemals die tatsächliche Gewalt über die Mieträume erlangt und Besitz erst recht nicht aktiv ergriffen, auch habe er die Klägerin niemals aktiv vom Besitz ausgeschlossen. Die Verwertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung habe einen Nettoerlös von 2.550 € ergeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 14

Die Kammer hat aufgrund des Beweisbeschlusses vom 24.09.2004 Zeugenbeweis erhoben. Auf das Sitzungsprotokoll vom 27.01.2006 (Bl. 270 ff GA) wird wegen der Einzelheiten Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die zulässige Klage ist unbegründet. 17

I. 18

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Landgericht Köln gem. § 29 a ZPO örtlich zuständig, da die Mietsache in seinem Bezirk gelegen ist und die Klägerin einen Sachverhalt behauptet (worauf es für die Zuständigkeitsfrage allein ankommt), wonach die Insolvenzschuldnerin - I KG – Mieterin des Objekts war. Die gegen den Beklagten persönlich geltend gemachten Schadensersatzansprüche hängen wiederum so eng mit dem behaupteten Mietverhältnis zusammen, daß das Landgericht Köln auch insoweit örtlich zuständig ist. 19

II. 20

Gegen den Beklagten in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter der I KG ("Beklagten zu 2.") stehen der Klägerin Ansprüche auf Zahlung von Miete und Nutzungsentschädigung als Masseschuld gem. § 55 InsO i.V.m. §§ 535, 546 a BGB nicht zu. 21

Es ist zu unterscheiden zwischen Ansprüchen vor und nach endgültiger Eröffnung des Insolvenzverfahrens. 22

1. 23

Für die Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 06.08.2002 hat die Klägerin keine Ansprüche gegen die Masse. Etwaige Ansprüche auf Miete und Nutzungsentschädigung können gem. § 108 Abs. 2 InsO von der Klägerin nur als Insolvenzgläubigerin geltend gemacht werden, nicht aber als Massegläubigerin; Ansprüche als Insolvenzgläubigerin macht die Klägerin jedoch nicht klageweise geltend. Zwar geht § 55 Abs. 2 S. 2 InsO als speziellere 24

Vorschrift dem § 108 Abs. 2 InsO grundsätzlich vor. Jedoch ist § 55 Abs. 2 S. 2 InsO auf den vorläufigen "schwachen" Insolvenzverwalter weder direkt noch entsprechend anwendbar, denn § 55 Abs. 2 S. 2 InsO betrifft seinem Wortlaut und Sinnzusammenhang zu Satz 1 der Vorschrift nach nur Handlungen des vorläufigen ("starken") Insolvenzverwalters, auf den die Verfügungsbefugnis über das Vermögen des Schuldners übergegangen ist und ist auch nicht entsprechend auf den vorläufigen "schwachen" Insolvenzverwalter anwendbar (BGHZ 151, 353 ff = BGH ZIP 2002, 1625). Vorliegend ist dem Beklagten aber bei Bestellung zum vorläufigen Insolvenzverwalter gerade nicht die Verfügungsbefugnis über das Vermögen der I KG übertragen worden.

2. 25

Auch für die Zeit nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens stehen der Klägerin Masseansprüche gem. § 55 InsO nicht zu. Insoweit kommt aus vorstehenden Gründen nur § 55 Abs. 1 als Anspruchsgrundlage in Betracht, da der Beklagte bis zur Eröffnung nur als vorläufiger "schwacher" Insolvenzverwalter tätig war. § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO ist nicht einschlägig, denn er setzt ein bestehendes Vertragsverhältnis voraus. Der Mietvertrag war aber im Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits durch Zeitablauf beendet, da er auf den 31.03.2002 befristet war und nicht verlängert wurde. 26

Aber auch aus § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO i.V.m. § 546 a BGB kann die Klägerin keine Ansprüche herleiten. Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung aufgrund eines Mietvertrages, der bereits vor Insolvenzeröffnung endete, begründet eine Masseverbindlichkeit nur, soweit der Insolvenzverwalter aktiv Besitz an der Mietsache für die Masse ergreift und den Vermieter gegen dessen Willen gezielt ausschließt; hiervon ist etwa auszugehen bei Betriebsfortführung durch den Insolvenzverwalter in den Mieträumen oder beim Auswechseln der Schlösser bei gleichzeitiger Hinderung des Vermieters am Betreten der Mieträume (vgl. BGHZ 130, 38 ff = BGH ZIP 1995, 1204; OLG Dresden, ZIP 1998, 1725; OLG Köln, EwR 2002, 583; Franken/Dahl, Mietverhältnisse in der Insolvenz, 2. Aufl. 2006, Rdnr. 39). Dies ist indes vorliegend nicht der Fall. Denn die Beweisaufnahme hat ergeben, daß der Beklagte nicht aktiv die Mieträume in Besitz genommen und die Klägerin gezielt vom Besitz ausgeschlossen hat. 27

Zunächst ist aufgrund der glaubhaften Aussage des Zeugen F2 zur Überzeugung der Kammer bewiesen, daß nicht der Beklagte den Auftrag zur Inventarisierung gegeben hat. Denn der Zeuge F2 hat schlüssig, nachvollziehbar, widerspruchsfrei und glaubhaft bekundet, der Auftrag zur Inventarisierung sei seiner Firma von der "Fa. I" erteilt worden, vertreten durch den Geschäftsführer L; an diese sei auch die Rechnung gegangen. Dies ist aus eigenem Erleben des Zeugen glaubhaft bekundet worden. Daß der jetzige Prozeßbevollmächtigte des Beklagten nach glaubhaftem Bekunden des Zeugen bei Auftragserteilung zugegen war und diese vermittelt hat, macht demgegenüber nicht den Beklagten zum Auftraggeber. Die bekundete Auftragserteilung durch den Geschäftsführer L fügt sich schließlich in den objektiven Umstand, daß der Beklagte zu diesem Zeitpunkt nur vorläufiger "schwacher" Insolvenzverwalter war und damit gar keinen Anlaß hatte, die Inventarisierung selbst zu beauftragen. Da der Beklagte nicht den Auftrag zur Inventarisierung erteilt hat, kann in dem Auftrag keine aktive Inbesitznahme der Mieträume durch ihn gesehen werden. 28

Soweit der Zeuge F2 weiter bekundet hat, den Schlüssel zum Objekt hätten seine mit der Inventarisierung beauftragten Mitarbeiter durch den Hausmeister des Objekts erhalten, stellt dies zwar eine Bekundung vom Hörensagen dar, deren Aussagewert geschwächt ist. Durch wen letztendlich der Schlüssel an die Fa. F2 übergeben worden ist, spielt aber schon 29

deswegen keine Rolle, weil der Schlüssel jedenfalls zur Durchführung der von der Insolvenzschriftführerin selbst beauftragten Inventarisierung übergeben wurde.

Selbst wenn der Beklagte den Schlüssel übergeben hätte, könnte hieraus keine aktive Inbesitznahme hergeleitet werden. Allerdings ergibt sich aus der Aussage des Zeugen F2 dafür keinerlei objektiver Anhaltspunkt. Gegen eine Schlüsselübergabe durch den Beklagten spricht letztlich auch die glaubhafte Aussage der Zeugin I2, die bekundet hat, sie habe durch den Geschäftsführer L erfahren, der Schlüssel befinde sich wohl noch bei der Fa. F2, was nämlich dafür spricht, daß diese den Schlüssel auch von Seiten der Insolvenzschriftführerin erhalten hat. Soweit die Klägerin nunmehr im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 02.03.2006 vorträgt, die Sekretärin der Insolvenzschriftführerin habe den Schlüssel – nach Mitteilung von Herrn L - durch die Mitarbeiter der Insolvenzschriftführerin K und M an die Fa. F2 gegeben, widerspricht sie selbst im übrigen ihrem ursprünglichen Vortrag einer Schlüsselübergabe durch den Beklagten. 30

Schließlich hat der Zeuge F2 glaubhaft bekundet, der Schlüssel sei in der Folge – ohne dies dem Beklagten mitzuteilen – bei der Fa. F2 verblieben, da dies so üblich sei. Dies steht ebenfalls im Einklang mit der glaubhaften Bekundung der Zeugin I2. 31

Auch aus der Erlangung des Schlüssels durch die Zeugin I2 kann eine aktive Besitzergreifung durch den Beklagten nicht gefolgert werden. Diese hat nämlich schlüssig, nachvollziehbar und glaubhaft bekundet, sie habe dem Mitarbeiter der Klägerin Jesse auf dessen beharrliches Drängen hin zugesagt, sich um den Verbleib des Schlüssels zu kümmern und habe schließlich erfahren, daß dieser bei der Fa. F2 verblieben sei. Damit hat sie aber nicht im Auftrag des Beklagten gehandelt und ist ihr Verhalten ihm nicht zurechenbar. 32

Schließlich ist keine aktive Besitzergreifung unter gleichzeitigem Ausschluß der Klägerin vom Besitz darin zu sehen, daß der Beklagte mit Schreiben vom 07.11.2002 mitgeteilt hat, der Schlüssel werde noch zum Entfernen der Möbel benötigt. Auch hierin kann eine aktive Besitzergreifung zugunsten der Masse nicht gesehen werden, denn die Nichtrückgabe des Schlüssels allein bedeutet lediglich eine nicht ordnungsgemäße Herausgabe, nicht aber eine aktive Besitznahme (OLG Dresden a.a.O.). Auch ist es nicht ausreichend für eine aktive Inbesitznahme, wenn der Insolvenzverwalter lediglich die im Besitz des Schuldners befindlichen Sachen sicher aufbewahren will, weil ein solcher Gewahrsam auch fremdnützig sein kann (vgl. BGHZ 148, 252 = BGH ZIP 2001, 1469 unter Hinweis auf BGHZ 130, 38). Schließlich muß zu der aktiven Inbesitznahme hinzutreten der gleichzeitige Ausschluß des Vermieters vom Besitz; so ist nicht einmal der Austausch von Schlössern durch den Insolvenzverwalter ausreichend, wenn dieser den Vermieter nicht zugleich auch gezielt am Betreten der Mieträume hindert (vgl. OLG Dresden, a.a.O.) Hierfür jedoch fehlt es an objektiven Anhaltspunkten und entsprechendem Vortrag. Insbesondere ist es nicht ausreichend, daß die Klägerin nicht über Schlüssel zum Objekt verfügte. Für einen zielgerichteten Ausschluß der Klägerin vom Besitz ist weiter die positive Kenntnis des Beklagten hiervon erforderlich, welche sich aber entgegen der Auffassung der Klägerin jedenfalls nicht aus ihrem Schreiben vom 11.10.2002 ergibt oder auch nur aufdrängt. 33

III. 34

Auch der Beklagte persönlich ("Beklagter zu 1.") haftet nicht gem. § 60 InsO auf Schadenersatz für den Mietausfall der Klägerin. 35

36

Für die Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens haftet der Beklagte nicht, weil er nur vorläufiger "schwacher" Insolvenzverwalter war und als solcher die Rückgabe der Mietsache nicht schuldet.

Für die Zeit nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens haftet der Beklagte nicht, weil das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Eröffnung bereits beendet war und er die Mieträume nach oben Gesagtem nicht für die Masse in Besitz genommen hat. Zudem hat die Klägerin Räumung der Mietsache erstmals mit Schreiben vom 09.01.2003 gegenüber dem Beklagten geltend gemacht. Verlangt der Vermieter vom Insolvenzverwalter seines ehemaligen Mieters die im Besitz des Schuldners verbliebene Mietsache zurück, so handelt es sich bei diesem Rückforderungsanspruch um ein Aussonderungsrecht gem. § 47 InsO, welches dem Insolvenzverwalter gegenüber auch geltend gemacht werden muß; denn der Verwalter ist nicht verpflichtet, die Eigentumslage des Schuldnervermögens umfassend zu prüfen und nicht im Eigentum des Schuldners stehende Sachen unaufgefordert zurückzugeben (vgl. Franken/Dahl, a.a.O., Rdnr. 5). Soweit die Klägerin behauptet, telefonisch gegenüber dem jetzigen Prozessbevollmächtigten des Beklagten bereits am 18.03.2002 die Rückgabe der Schlüssel gefordert zu haben, kommt es auf diese Behauptung nicht an. Denn zu diesem Zeitpunkt war weder das Insolvenzverfahren eröffnet, noch der Mietvertrag beendet. Zudem ist das Herausgabeverlangen eines Schlüssels nicht gleichbedeutend mit der Geltendmachung eines Aussonderungsrechts wegen eines Anspruchs auf Räumung der Mietsache. Gleiches gilt für das Herausgabeverlangen des Schlüssels mit Schreiben vom 11.10.2002. Nach erstmaliger Räumungsaufforderung vom 09.01.2003 hat der Beklagte aber die Räumung alsbald veranlaßt. Damit hat er keine insolvenztypischen Pflichten verletzt und ist nicht zum Ersatz des Mietausfalls der Klägerin verpflichtet.

Soweit schließlich die Klägerin geltend macht, der Beklagte habe entgegen seinen Pflichten als Insolvenzverwalter den Erlös aus der Verwertung des Inventars der Mietsache nicht an sie abgeführt, kann dahinstehen, ob insoweit eine schuldhafte Pflichtverletzung des Beklagten gegeben ist. Denn der geltend gemachte Nutzungsausfallschaden ist hierdurch keinesfalls adäquat kausal verursacht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.

Streitwert: 104.218,34 €