
Datum: 16.11.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 32. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 32 O 217/12
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:1116.32O217.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

1

Die Klägerin nimmt den Beklagten persönlich in Haftung wegen behaupteter Pflichtverletzungen als Insolvenzverwalter der T1 Werbeagentur T GmbH.

2

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte ist der Insolvenzverwalter der T1 Werbeagentur T GmbH, die ihrerseits Eigentümerin von 4 Einheiten in der Wohnanlage A-Straße ist. Zugunsten der J ist eine Grundsuld hinsichtlich des Eigentums an den vier Einheiten in Höhe von 3.200.000 DM eingetragen. Zudem ist noch eine Grundsuld über 400.000 € zugunsten eines Herrn C eingetragen. Seit dem Jahre 2000 wurde eine der 4 Einheiten zu Wohnzwecken genutzt. Diese Einheit bewohnte der geschäftsführende Gesellschafter der Werbeagentur, Herr T. Diesbezüglich bestand auch seit dem Jahre 2000 ein entsprechender Mietvertrag. Im Jahre 2010 stellte die T1 die Zahlungen des Wohngeldes ein. Der Agenturbetrieb wurde ebenfalls eingestellt. Ein kleiner Teil der Räumlichkeiten wurde später von der P2 GmbH genutzt. Über das Vermögen der Werbeagentur wurde mit Beschluss des Amtsgerichtes Köln vom 13.01.2011 das Insolvenzverfahren eröffnet und der Beklagte zum Insolvenzverwalter bestellt. Der Beklagte verweigerte gegenüber der Klägerin die Entrichtung des Wohngeldes und begründete dies mit dem Einwand der Masseunzulänglichkeit. Mit Schreiben der Klägerin vom 17.02.2011 wurde der Beklagte daher aufgefordert, die Einheiten der Werbeagentur aus der Insolvenzmasse freizugeben, um eine unmittelbare Verwertung des Eigentums zu Gunsten

3

der Klägerin im Rahmen der Zwangsverwaltung bzw. Zwangsversteigerung zu ermöglichen. Der Beklagte erklärte daraufhin, dass mehrere Möglichkeiten der Verwertung geprüft würden. Eine Freigabe erfolgte nicht. Am 22.02.2011 zeigte der Beklagte gegenüber dem Amtsgericht Köln in dem Insolvenzverfahren die Masseunzulänglichkeit an. Die Masseunzulänglichkeit wurde am 25.02.2011 öffentlich bekannt gemacht. Am 04.03.2011 erteilte der Beklagte der GmbH den Auftrag, im Rahmen der Verwertung des Objektes als Maklerin tätig zu werden. Gleichzeitig wurde auch die B Immobilienverwertung GmbH Nord mit der Verwertung des Grundvermögens beauftragt. Entsprechende Anzeigen wurden geschaltet. Der Verwertungspreis wurde auf ca. 1.000.000,00 € beziffert. Ein Interessent konnte bis heute allerdings nicht gefunden werden. Mit Schreiben vom 13.05.2011 wies die Klägerin den Beklagten darauf hin, dass die Räumlichkeiten zum Teil als Wohnung an Herrn T vermietet, zum anderen Teil der P2 GmbH überlassen seien. Der Beklagte wurde aufgefordert, die gegenüber der Klägerin bestehenden Verbindlichkeiten aus den Mieteingängen zu begleichen. Der Beklagte reagierte auf dieses Schreiben zunächst nicht. Am 06.07.2011 leitete die J wegen des dinglichen Anspruchs in Höhe von 1.646.134,02 € die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes ein. Auf erneute Nachfrage der Klägerin antwortete der Beklagte schließlich mit einem Schreiben vom 07.07.2011. In diesem Schreiben erklärte er, dass es nach seiner Auffassung zumutbar sei, die Räume Herrn T zu überlassen, da bislang ohnehin noch keine anderen Interessenten zur Nutzung vorhanden seien. In Bezug auf die P2 GmbH sei ihm nicht bekannt, dass die Räume durch diese genutzt würden. Gleichfalls forderte der Beklagte Herrn T auf, die offenen Mietzinsen in Höhe von bis dahin 13.790,00 € sowie den laufenden Mietzins an die Insolvenzmasse zu zahlen. Herr T verweigerte die Zahlung. Mit Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 13.07.2011 wurde sodann die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet. Die Forderung der J valutiert in Höhe von 997.556,49 €. Der voraussichtlich erzielbare Veräußerungserlös des Objektes bewegt sich ebenfalls etwa in dieser Größenordnung und beträgt nach den Angaben des Beklagten ca. 980.000 €. Mit Schreiben vom 13.07.2011 stellte die Klägerin gegenüber dem Beklagten nochmals klar, dass sie der Auffassung sei, dass die Nutzer T und P2 GmbH aus den Räumen zu entfernen seien, da Betriebskosten verursacht würden und die Veräußerung behindert werde. Darauf antwortete der Beklagte mit Schreiben vom 20.07.2011, dass die Kündigung des Mietverhältnisses derzeit geprüft werde. Hinsichtlich der Nutzung der P2 GmbH sei immer noch nicht bekannt, dass diese die Räumlichkeiten nutze. Mit Schreiben vom 05.12.2011 kündigte der Beklagte schließlich das Mietverhältnis mit Herrn T außerordentlich. Die Räumungsfrist wurde bis zum 15.12.2011 bestimmt. Herr T räumte die Wohnung nicht. Am 09.01.2012 besichtigte der Beklagte unangemeldet die Räumlichkeiten. Dabei stellte er fest, dass Teile der gewerblich genutzten Räumlichkeiten von der P2 GmbH genutzt wurden. Der Beklagte forderte die P2 GmbH daraufhin zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung auf und forderte sie ebenfalls zur Räumung und Herausgabe der Räumlichkeiten auf. Unter dem 10.01.2012 erhob der Beklagte vor dem Amtsgericht Köln Klage auf Räumung der Wohnung gegen Herrn T. Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 15.05.2012 schlossen die Parteien einen dahingehenden Vergleich, dass die Räumlichkeiten bis spätestens zum 31.08.2012 geräumt an den Beklagten herauszugeben seien. In dem Prozess war es Herrn T nicht gelungen, nachzuweisen, dass er, wie er bislang stets behauptet hatte, Vorauszahlungen auf die Miete in einem Umfang von über 500.000 € geleistet hatte. Die rückständigen Mietzinsen wurden nicht eingeklagt. In dem Vergleich wurden diese nicht berücksichtigt, insbesondere nicht einbezogen oder abgegolten. Am 16.05.2012 setzte das Amtsgericht Köln den Verkehrswert des Grundbesitzes auf 1.090.000 € fest. Die liquide freie Masse beträgt derzeit 11.519,79 €. Von dieser Masse sind aktuell noch Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 116.030,64 € zu begleichen. Mit der Klage verfolgt die Klägerin einen Schadensersatzanspruch für die Monate Januar bis März 2012 in Höhe der monatlichen Wohngeldlast. Insgesamt beläuft sich diese auf 4.163,00 € pro Monat,

mithin 12.489,00 € für 3 Monate.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Beklagte nach § 61 InsO auf die Zahlung des Wohngeldes in Form des Schadensersatzes hafte. Der Beklagte habe seine Pflichten verletzt, da er die entsprechenden Mietforderungen bislang nicht von Herrn T gerichtlich beigetrieben habe. Zudem sei er nicht mit der notwendigen Konsequenz gegen die vorherige Nutzung durch Herrn T sowie die Nutzung durch die Firma P2 eingeschritten. Sie behauptet, dass dies für die Verwertung hinderlich gewesen sei. Darüber hinaus ist sie der Ansicht, dass der Beklagte den Grundbesitz jedenfalls habe freigeben müssen. Da er dies nicht getan habe, hafte er auch aus diesem Grunde für die nicht gezahlten Wohngeldverbindlichkeiten persönlich. Zudem habe der Beklagte keine hinreichenden Anstrengungen zur Verwertung des Grundbesitzes unternommen. 4

Die Klägerin beantragt, 5

den Beklagten zu verurteilen, an sie 12.489,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins aus jeweils 4.163,00 € ab dem 6. der Monate Januar, Februar und März 2012 zu zahlen. 6

Der Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

Er ist der Ansicht, dass er keinen Schadensersatz nach § 61 Insolvenzordnung schulde. Diese Norm sei auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zudem liege keine Pflichtverletzung vor, da er die ausstehenden Mietzinsen bzw. Nutzungsentschädigung noch einziehen könne und ihm bei der Verwaltung insoweit kein Vorwurf gemacht werden könne. Es sei auch keine Pflichtverletzung, dass er mit der Räumungsklage gegen Herrn T einige Monate zugewartet habe, da er zunächst die Prozessaussichten - insbesondere hinsichtlich der Liquidität des Herrn T - ausgelotet habe. 9

Hinsichtlich der Verwertungsbemühungen ist er der Ansicht, dass er solche in ausreichendem Maße durchgeführt habe, indem er zwei Gesellschaften mit der Verwertung beauftragt habe. Trotz des mangelnden Erfolges der Verwertungsmaßnahmen sei er nicht dazu verpflichtet gewesen, die Räumlichkeiten freizugeben. Selbst wenn er hierzu verpflichtet gewesen sein sollte, fehle es an einer Kausalität zwischen der Pflichtverletzung und dem behaupteten Schaden, da die Klägerin aufgrund der hohen Belastungen keine Befriedigung aus dem Erlös der Verwertung der Räumlichkeiten hätte erlangen können. 10

Entscheidungsgründe 11

Die zulässige Klage ist unbegründet. 12

Der Klägerin steht die geltend gemachte Forderung weder nach § 60 InsO noch nach § 61 InsO zu. 13

Die Klägerin stützt ihre Klage im Wesentlichen darauf, dass der Beklagte das Eigentum an den Räumlichkeiten hätte freigeben müssen und dass er die Masse, insbesondere die Räumlichkeiten unzureichend verwaltet habe, da er keine Mietzahlungen eingefordert und jedenfalls nicht rechtzeitig die Räumung veranlasst habe. Zudem stützt sie sich darauf, dass der Beklagte keine hinreichenden Verwertungsbemühungen unternommen habe. Keine der Argumentationen rechtfertigt indes einen Anspruch nach den §§ 60 oder 61 InsO. 14

Gemäß § 61 InsO ist der Insolvenzverwalter dem Massegläubiger zum Schadensersatz verpflichtet, wenn eine Massenverbindlichkeit, die durch eine Rechtshandlung des Insolvenzverwalters begründet worden ist, nicht voll erfüllt werden kann. Nach der zutreffenden Rechtsprechung des Landgerichts Stuttgart (Urteil v. 23.04.2008 – AZ 10 S 5/07, NZI 2008, 442 f.) sind im Falle einer „Nichtfreigabe“ von Wohneigentum zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft die Voraussetzungen des § 61 Insolvenzordnung nicht erfüllt. Nach verbreiteter Auffassung sind Wohngeldverbindlichkeiten, die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens und nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit entstehen, zwar Neumasseverbindlichkeiten im Sinne von § 209 I Nr. 2 InsO (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 28.04.2006 – 3 Wx 299/05, NZI 2007, 50 f.; LG Stuttgart, Urteil v. 23.04.2008 – AZ 10 S 5/07, NZI 2008, 442 f.). Eine Haftung des Insolvenzverwalters nach § 61 InsO für solche Verbindlichkeiten kommt aber nur dann in Betracht, wenn diese durch eine Rechtshandlung des Insolvenzverwalters im Sinne von § 61 InsO begründet worden sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Zwar kann auch eine unterlassene Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses im Hinblick auf die weiter anfallenden Mieten als haftungsbegründender Sachverhalt im Sinne von § 61 InsO angesehen werden. Die unterlassene Freigabe einer Eigentumswohnung bzw. eines Sondereigentums ist damit aber nicht gleichzusetzen und stellt daher keine Rechtshandlung im Sinne von § 61 InsO dar. Dies gründet darin, dass die Leistung, die ein Vermieter erbringt, etwas grundlegend anderes ist, als die Mitgliedschaft in einer Eigentümergeinschaft. Insbesondere kann man die Mitgliedschaft nicht als Dauerschuldverhältnis im mietrechtlichen Sinne ansehen. Entscheidend ist zudem der Grund der Verpflichtung zur Erbringung der jeweiligen Leistung. Im Falle der Eigentümergeinschaft folgt sie unmittelbar aus der Mitgliederstellung. Im Falle des Mietverhältnisses aus einer kündbaren schuldrechtlichen Verpflichtung.

Dem steht jedenfalls im vorliegenden Falle auch nicht die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf entgegen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 28.04.2006 – 3 Wx 299/05, NZI 2007, 50 f.). Zwar hält das OLG möglicherweise eine Haftung des Insolvenzverwalters nach § 61 InsO in einer solchen Konstellation für denkbar. Voraussetzung ist aber auch nach dem OLG Düsseldorf eine Pflichtverletzung des Insolvenzverwalters. Diese besteht in der Eingehung der Verbindlichkeit, obwohl für den Handelnden erkennbar war, dass die Masse nicht zur Befriedigung ausreichen wird. Eine solche Pflichtverletzung ist hier nicht hinreichend dargetan. Im Gegenteil hat der Beklagte substantiiert dargelegt, dass es gute Gründe für seine Art der Verwaltung gab und dass insbesondere nicht absehbar war und ist, dass eine Freigabe des Sondereigentums an den Räumlichkeiten geboten war und ist. Insoweit steht dem Insolvenzverwalter ein Ermessensspielraum zu. Im Gegensatz zur Entscheidung des OLG Düsseldorf - welches selbst die Haftungsvoraussetzungen nach § 61 InsO keineswegs bejaht oder geprüft hat – steht im vorliegenden Falle zudem ein wesentlich kürzerer Zeitraum der nicht erfolgten Freigabe in Rede, nämlich ca. 1,5 Jahre im Verhältnis zur dortigen Entscheidung, in der ein Zeitraum von mehr als 4 Jahren vorlag.

16

Auch der über die nicht erfolgte Freigabe hinausgehende Vorwurf der unsachgemäßen Verwaltung bzw. der unterlassenen Verwertung ist nicht geeignet, einen Anspruch nach § 61 InsO zu rechtfertigen. Anknüpfungspunkt des § 61 InsO ist allein die Tatsache, dass der Insolvenzverwalter weitere Masseverbindlichkeiten eingeht, obwohl er weiß, dass eine Masseunzulänglichkeit vorliegt. Der Fall einer unsachgemäßen Verwaltung und Verwertung wird von § 61 InsO aber nicht erfasst. Maßstab ist hier allein § 60 InsO.

17

Selbst wenn man eine Pflichtverletzung annehmen wollte, fehlt es jedenfalls auch an einem kausalen Schaden der unterlassenen Freigabe im Verhältnis zu den nicht gezahlten Wohngeldverpflichtungen. Denn es ist weder dargelegt, dass die Klägerin das

18

Sondereigentum selbst hätte verwerten können (insbesondere wird kein konkreter Interessent präsentiert), noch dass bei einer Verwertung eine Befriedigung gerade der Klägerin hätte erzielt werden können, da das Eigentum über den Verkehrswert hinaus belastet ist.

Die Voraussetzungen für eine Haftung nach § 60 InsO sind im vorliegenden Falle ebenfalls nicht erfüllt. Entsprechend der Entscheidung des LG Stuttgart (Urteil v. 23.04.2008 – AZ 10 S 5/07, NZI 2008, 442 f.) ist unter Hinweis auf die einschlägige BGH-Rechtsprechung (BGH, Urt. v. 21.04.2005 - IX ZR 281/03 - NW 2005, 2015; BGH, Urt. v. 01.02.2007 - IX ZR 178/05 - NW-RR 2007, 1205) ein Anspruch nach § 60 InsO zu verneinen. Dementsprechend handelt es sich bei der Freigabe im Insolvenzverfahren nicht um eine haftungsbewehrte Pflicht des Insolvenzverwalters, deren Erfüllung Dritte von ihm einfordern können und auf die sie unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch haben. Tatsächlich geht es bei der Freigabe nicht darum, dass der Insolvenzverwalter verpflichtet ist, einen Gegenstand aus der Insolvenzmasse zu entlassen. Vielmehr handelt es sich um eine freie und ungebundene Entscheidung des Insolvenzverwalters, der sich entschließen kann, einen unverwertbaren Gegenstand aus der Masse zu entlassen. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Freigabe eines Gegenstandes gegen den Verwalter. Vielmehr ist es ausschließlich dessen Sache zu entscheiden, ob er einen Gegenstand wieder der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Schuldners unterstellt. Wenn aber außenstehende Dritte keinen Anspruch gegenüber dem Insolvenzverwalter auf Freigabe eines Gegenstandes aus der Insolvenzmasse haben, kann die Wohnungseigentümergeinschaft aus der Unterlassung der Freigabe auch keinen Schadensersatzanspruch ableiten, was sowohl für § 60 InsO als auch für § 61 InsO gilt.

Soweit die Klägerin -materiell gesehen- vorträgt, dass der Beklagte gegen Herrn T bzw. die Nutzung durch die P2 GmbH konsequenter hätte vorgehen müssen, reicht dies nach Auffassung der Kammer ebenfalls nicht aus, um eine Pflichtverletzung des Insolvenzverwalters zu begründen. Im Rahmen des § 60 InsO ist der Massegläubiger hinsichtlich der Pflichtverletzung des Insolvenzverwalters darlegungs- und beweisbelastet. Um dieser Obliegenheit zu genügen, reicht allein der Vortrag nicht aus, dass der Beklagte noch kein Klageverfahren zur Beitreibung der ausstehenden Mietzinsen angestrengt hat. Denn entscheidend ist, dass bislang keinerlei Ansprüche gegen Mieter bzw. unberechtigte Nutzer „verloren“ sind. Der Beklagte hat sich die Geltendmachung der rückständigen Mietzinsen und Nutzungsentschädigung ausdrücklich vorbehalten. Eine Verjährung ist (noch) nicht zu befürchten. Insoweit ist es in das Ermessen des Beklagten als Insolvenzverwalter gestellt, wann er gerichtliche Schritte für geboten, erfolgversprechend und notwendig erachtet.

Soweit die Klägerin sich darauf beruft, dass eine Verwertung der Räumlichkeiten aufgrund der Tatsache, dass diese bis vor kurzem bewohnt bzw. von der Firma P2 genutzt wurden, schwieriger möglich war, ist der Vortrag unsubstantiiert. Es mag zwar sein, dass Immobilien in der Tat schwieriger zu verwerten sind, wenn diese nicht geräumt sind. Es ist aber in keiner Weise dargelegt, dass gerade dieses Problem Ursache dafür war, dass sich bislang kein Interessent für die Räumlichkeiten gefunden hat. Räumlichkeiten dieser Größe und insbesondere dieser Lage lassen sich auch in Zeiten des „Immobilienbooms“ nicht ohne weiteres in kürzester Zeit verwerten. Im Übrigen sind die Räumlichkeiten mittlerweile geräumt. Ein Interessent konnte aber immer noch nicht gefunden werden.

Auch soweit dem Beklagten vorgeworfen wird, dass er hinsichtlich der Verwertung keine genügenden Anstrengungen unternommen habe, ist der Vortrag der Klägerin unsubstantiiert. Der Beklagte hat konkret dargelegt, dass er die Immobilienabteilung der Kreisparkasse Köln mit der Verwertung bzw. der Suche nach einem Interessenten beauftragt hat. Gleiches gilt für

die weitere Maklerfirma, die auf solche bzw. derartige Fälle spezialisiert ist. Allein der Verweis darauf, dass der Immobilienmarkt boomt und dass die Räumlichkeiten ohne weiteres veräußer- oder vermietbar seien, reicht nicht. Gleiches gilt für die Behauptung, dass die in Dresden ansässige Maklerfirma nicht geeignet sei, um eine Verwertung voranzutreiben. Dieser Vortrag wird durch nichts gestützt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 I, 709 S. 1, 2 ZPO. 23

Die Ausführungen im nachgelassenen Schriftsatz bieten keinen Anlass, die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen. 24

Streitwert: 12.489,00 € 25