

Keine Haftung des Geschäftsführers für Mietverbindlichkeiten in der Insolvenz der GmbH



Die persönliche Haftung des Geschäftsführers in der Insolvenz seiner GmbH ist ein vielschichtiges Thema und ein Dauerbrenner in der anwaltlichen Praxis. Auch hier wurde schon mehrfach darüber berichtet; zuletzt über die persönliche Haftung des Geschäftsführers für offene Gehälter der Mitarbeiter der GmbH in Heft 5/2013. Der BGH hat

mit Urteil vom 22.10.2013 – II ZR 394/12 – in diesem Bereich wiederum eine weitreichende Entscheidung getroffen, die allerdings zugunsten des Geschäftsführers ausging, für Vermieter einer GmbH aber von weitreichender Bedeutung ist. In dem entschiedenen Fall hatte ein Vermieter seit mehreren Jahren einer GmbH Räume vermietet. Nachdem die GmbH mehrere Mieten nicht gezahlt hatte, wurde das Mietverhältnis mehrfach fristlos gekündigt. Wenige Tage nach einer Vereinbarung mit der GmbH über eine zeitnahe Herausgabe der Räume, stellte die GmbH einen Insolvenzantrag. Der Vermieter nahm den Geschäftsführer persönlich wegen der auf die Zeit nach Eintritt der Insolvenzreife entfallenden Mietzinsen in Anspruch. Grundsätzlich haftet der Geschäftsführer für Verträge, die er nach Eintritt der Insolvenzreife im Namen der GmbH abschließt, den sog. Neugläubigern persönlich; für die zuvor abgeschlossenen Verträge, d.h. gegenüber den sog. Altgläubigern hingegen nicht. Bei Dauerschuldverhältnissen ist sehr problematisch, ob eine persönliche Haftung für die nach Eintritt der Insolvenzreife erfolgten Überlassungen oder Dienstleistungen besteht. Der BGH urteilte, dass bei einem langjährigen, vor Eintritt der Insolvenzreife abgeschlossenen Mietvertrag der Vermieter grundsätzlich Altgläubiger ist und deshalb eine persönliche Haftung des Geschäftsführers für Mietverbindlichkeiten der Gesellschaft nicht besteht. Ausnahmsweise könne der Vermieter aber als Neugläubiger angesehen werden, wenn das Mietverhältnis vor Eintritt der Insolvenzreife gekündigt werden konnte, der Vermieter diese Kündigungsmöglichkeit aber nicht wahrnahm und danach einen Mietausfall erleidet. Praktisch führt das fast immer dazu, dass der Vermieter auf den Geschäftsführer nicht zugreifen kann.

Nach dem Gesetz kann nämlich ein Miet- oder Pachtverhältnis nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht mehr wegen Zahlungsverzuges aus der Zeit vor Insolvenzbeantragung durch den Vermieter/Verpächter gekündigt werden. Die vertragliche Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechtes bei Zahlungseinstellung ist nach der Rechtsprechung unwirksam. Und wenn der Mieter mit zwei Mieten im Verzug ist und demgemäß nach dem Gesetz der Mietvertrag gekündigt werden kann, liegt in aller Regel bereits eine Insolvenzreife der GmbH vor. Der Vermieter kann seine Mietzahlungsansprüche also nur zur Insolvenztabelle anmelden. Einem Vermieter, der sich hier absichern will, verbleibt nur, bei Vertragsabschluss eine Mietkaution zu verlangen und bei Zahlungsverzug frühzeitig zu kündigen, so dass der Mietausfall durch die Kautionsdeckung ist. Allerdings verbleibt dann das Risiko, dass die insolvente GmbH die Räume nicht herausgibt und dadurch ein Mietausfallschaden entsteht. Dieser Schaden kann dann wiederum nur zur Insolvenztabelle angemeldet werden.

*Prof. Dr. Andreas Klose, Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Steuerrecht und für Handels- und Gesellschaftsrecht*

HÜMMERICH & BISCHOFF
Rechtsanwälte-Steuerberater in Partnerschaft

Am Kanal 16-18, 14467 Potsdam
Tel.: 0331/74796-0
Fax: 0331/74796-25
andreas.klose@huemmerich-partner.de
www.huemmerich-partner.de

Unsere früheren Beiträge finden Sie auf unserer Internetseite unter Medien / Mandanteninformationen sowie auch weiterhin unter www.rechtsanwaelte-klose.com unter Publikationen.