

Vormietrecht in der Insolvenz

Häufig vereinbaren die Parteien eines Geschäftsraummietvertrags „Vormietrechte“. Die Praxis fasst unter diesen Begriff eine ganze Reihe von rechtlichen Konstruktionen zusammen. Diese reichen von festen Optionen des Mieters bis hin zu einer rein geschäftspolitisch motivierten Zusage des Vermieters, im Falle der Vermietung weiterer Flächen diese dem Mieter anzubieten.

Das Kammergericht hat eine Entscheidung zu einem solchen Vormietrecht in der Insolvenz getroffen, die kürzlich veröffentlicht wurde (Beschluss vom 23.09.2010, 8 W 46/109).

In dieser Entscheidung definiert das Kammergericht als „Vormietrecht“ ein Recht des Mieters, welches an das Vorkaufsrecht, geregelt in §§ 463 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), angelehnt ist. Bei einem solchen Vormietrecht hat der Mieter das Recht, bzgl. ganz bestimmter Flächen in einen Mietvertrag einzutreten, den der Vermieter mit einem Dritten abgeschlossen hat und dessen Abschluss der Vermieter dem Mieter wiederum mitteilen muss. Das Eintrittsrecht in den mit dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag muss der Mieter innerhalb einer bestimmten Frist ausüben, die entweder vertraglich bestimmt ist oder nach dem Gesetz zwei Monate ab der Mitteilung seitens des Vermieters beträgt. Ein solches Vormietrecht kann für einen bestimmten Vermietungsfall, aber auch für sämtliche zukünftigen Fälle der Vermietung dieser Flächen bestellt werden.

Ein solches Vormietrecht für alle zukünftigen Fälle der Weitervermietung hatte der Mieter in in dem vom Kammergericht entschiedenen Fall.

Das Mietverhältnis entwickelte sich jedoch im entschiedenen Fall so, dass der Vermieter in Insolvenz ging und die Mietsache durch einen Käufer vom Insolvenzverwalter erworben wurde; diesem Erwerber stand damit ein Sonderkündigungsrecht nach § 111 der Insolvenzordnung (InsO) zu, welches er ausübte und damit das ursprüngliche Mietverhältnis beendete. Nach Abschluss eines weiteren Mietvertrags zwischen dem Erwerber und einem Dritten machte der Mieter nunmehr sein Vormietrecht aus dem Mietvertrag geltend, um das Mietobjekt weiter nutzen zu können.

Üblicherweise geht ein solches Vormietrecht - ebenso wie eine Mietoption - bei einer Veräußerung des Grundstücks auf den Erwerber gem. § 566 BGB über.

Nach der Entscheidung des Kammergerichts Berlin besteht das Vormietrecht aus dem ursprünglichen, zunächst auf den Erwerber übergegangenem Mietvertrag nach der Kündigung gerade nicht mehr. Dies folgt aus dem Zweck des Kündigungsrechts nach § 111 InsO, der es dem Erwerber gerade ermöglichen soll, ein auf ihn übergegangenes Mietverhältnis zu beenden, dies auch dann, wenn die Festmietzeit oder weitere Optionszeiträume, die dem Mieter nach dem Mietvertrag zustünden, noch nicht abgelaufen sind. Das Gleiche muss nach Ansicht des Kammergerichts für das Vormietrecht gelten, da es insoweit auch die gleiche Funktion wie eine Mietoption hat. Dies gilt sowohl für ein einmaliges Vormietrecht wie auch für ein Vormietrecht, das sich auf alle zukünftigen Vermietungsfälle erstreckt. Auch das Argument, dass der Erwerber es beim Vormietrecht in der Hand hat, das Mietverhältnis umzugestalten, indem er mit dem Dritten neue Konditionen vereinbart hat, welche der vormietberechtigte Mieter dann übernehmen müsste, lässt das Kammergericht nicht ausreichen. Dem Erwerber soll nach § 111 InsO vielmehr ermöglicht werden, über das erworbene Objekt völlig frei zu disponieren, und gerade auch einen Mieterwechsel herbeizuführen.

Diese Entscheidung ist nicht nur für den Verkauf aus der Insolvenzmasse und das dem Erwerber nach § 111 InsO zustehende Sonderkündigungsrecht relevant. Das Kammergericht hat ausdrücklich auf den Gleichlauf des Kündigungsrechts aus der Insolvenzordnung mit dem Kündigungsrecht nach § 57 a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) beim Erwerb durch Zwangsversteigerung hingewiesen. Ein Vormietrecht des Mieters schützt den Mieter daher auch nicht in der Zwangsversteigerung.