



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Oberlandesgericht Rostock, Urteil vom 23.10.2025, Az.
3 U 54/25**

Gründe:

I.

1 Die Parteien streiten über die Wiederauffüllung einer Mietsicherheit vor dem Hintergrund eines über das Vermögen des Mieters durchgeführten Insolvenzverfahrens.

2 Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes einschließlich der gestellten Anträge und der Prozessgeschichte wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

3 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und dazu unter anderem ausgeführt, der Mieter könne jedenfalls nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens auf Leistung der offenen Kautions verklagt werden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des angegriffenen Urteils Bezug genommen.

4 Gegen das ihr am 28.05.2025 zugestellte landgerichtliche Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer am 26.06.2025 erhobenen und nach Fristverlängerung bis zum 18.08.2025 mit Eingang am 07.08.2025 begründeten Berufung. Sie macht geltend, auch ein Anspruch auf Sicherheitsleistung sei ein Recht auf eine geldwerte, aus dem Vermögen des Schuldners betreibbare Leistung, sodass es sich im Falle seiner Begründung vor Verfahrenseröffnung um eine Insolvenzforderung handele. Die Theorie eines für die Dauer des Insolvenzverfahrens „ruhenden Anspruchs“ sei dem deutschen Insolvenzrecht fremd und führe im Widerspruch zu der Anordnung des § 45 InsO zu einer nicht vorgesehenen Ausnahme von dem Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung. Ebenso wenig hätten die Parteien in ihrem ersten Nachtrag zu dem Mietvertrag einen neuen Anspruch auf Sicherheitsleistung als Neuverbindlichkeit vereinbart; vielmehr könne nur die Erstreckung der bestehenden Sicherheit – vermutlich mit Blick auf § 767 Abs. 1 Satz 3 BGB – gemeint gewesen sein.

5 Die Beklagte beantragt,

das angefochtene Urteil des Landgerichts abzuändern und die Klage abzuweisen.

6 Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

7 Sie verteidigt die angegriffene Entscheidung.

8 Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II.

9 Die zulässige Berufung ist unbegründet. Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Klägerin einen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 68.287,50 € aus der vertraglichen Abrede der Parteien über die Stellung einer Mietsicherheit im Hinblick auf deren Wiederauffüllung nach ihrer berechtigten Inanspruchnahme während des Mietverhältnisses hat (vgl. dazu Lindner-Figura/Oprée/Stellmann-Moeser/Moeser, Handbuch Geschäftsraum-miete, 5. Aufl., 2023, § 12 Rn. 85 m. w. N.). Denn die Beklagte ist hinsichtlich dieser Forderung nicht gemäß § 227 Abs. 1 InsO mit einer in dem Insolvenzplan vorgesehenen Befriedigung der Klägerin als Insolvenzgläubigerin in der restlichen Höhe dieser Verbindlichkeit befreit.

10 1. Ausgehend von der Darstellung des Streitstandes hierzu in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ist der streitgegenständliche Anspruch zunächst nicht als Insolvenzforderung im Sinne von § 38 InsO einzuordnen. Vielmehr fügt er sich von vornherein nicht in das allgemeine Schema einer Differenzierung (nur) zwischen Masseverbindlichkeiten und Insolvenzforderungen ein, sondern ist weder das eine noch das andere und kann – jedenfalls – bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters ohne sich daraus ergebende Beschränkungen verfolgt werden (vgl. Schmidt-Futterer-Flatow, Mietrecht, 16. Aufl., 2024, § 108 InsO Rn. 18 f. m.w. N.).

11 a. Nicht zuletzt entstehen ab diesem Zeitpunkt neue Forderungen des Vermieters gegen den Mieter auf laufende Mieten, bei denen es sich trotz der Begründung des Mietverhältnisses vor dem Insolvenzverfahren nicht (mehr) um Masseverbindlichkeiten oder Insolvenzforderungen handelt. Nach dem Zweck der Mietsicherheit erschlosse sich dann nicht, warum der Vermieter insoweit auf eine Absicherung in Höhe lediglich einer Insolvenzquote des ursprünglich vereinbarten Kautionsbetrages beschränkt bleiben sollte, obwohl die auf sein Sicherungsinteresse ausgerichtete vertragliche Regelung dazu fortbestünde und das Verlangen einer Wiederauffüllung der Mietsicherheit zumindest ansonsten, d. h. unabhängig von einer zwischenzeitlichen Insolvenz des Mieters immer rechtfertigte. Es könnte daher auch erwogen werden, mit dem Rückfall des Mietvertrages an den Mieter nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens und nun als Neuforderungen für ihn entstehenden Mietverbindlichkeiten (spätestens) in diesem Zusammenhang entsprechend eine neue Entstehung des Anspruchs des Vermieters auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit anzunehmen (vgl. auch KG, Beschluss vom 03.03.2008, Az.: 22 W 2/08, – zitiert nach juris –, Rn. 12, zur Entstehung des Anspruches auf Wiederauffüllung einer Mietsicherheit [erst] nach ihrer Inanspruchnahme).

12 b. Dagegen spräche insbesondere nicht, dass eine Einordnung des Wiederauffüllungsanspruches als Neuforderung zur Folge hätte, dass der Vermieter für seine vor Verfahrenseröffnung begründeten Insolvenzforderungen, für die er im Verfahren – wenn überhaupt – nur eine quotale Befriedigung erlangte, vollständige Befriedigung finden könnte, indem er gegen den Kautionsrückgewähranspruch des Mieters aufrechnete, anschließend die Wiederauffüllung der Sicherheit verlangte und sogleich erneut gegen den „neuen“ Kautionsrückgewähranspruch des Mieters aufrechnete, um sodann nochmals Wiederauffüllung der Sicherheit zu verlangen (vgl. so aber Jauch/Dahl/Linnenbrink, Mietrecht in Krise und Insolvenz, 3. Aufl., 2022, § 3 Rn. 164 m. w. N.). Denn eine derartige Aufrechnungslage kann von vornherein nicht eintreten. Zum einen ist der Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Kaution aufschiebend bedingt durch die Beendigung des Mietverhältnisses sowie die Rückgabe der Mietsache (vgl. Schmidt-Futterer-Flatow, a. a. O., § 551 Rn. 87 m. w. N.), und gegen eine aufschiebend bedingte

Forderung kann nicht aufgerechnet werden, weil sie noch gar nicht entstanden ist (vgl. Säcker/Rixecker/Oetker/Limberg-Schlüter, MüKo BGB, 9. Aufl., 2022, § 387 Rn. 38 m. w. N.). Zum anderen unterliegen angemeldete und durch den Insolvenzverwalter festgestellte Forderungen aus der Zeit vor Verfahrenseröffnung der Verteilung und der Schuldner wird nach allgemeinen insolvenzrechtlichen Prinzipien – unter anderem eben § 227 Abs. 1 InsO für ein hier durchgeführte Insolvenzplanverfahren – im Übrigen frei; damit bestünden nach Abschluss des Insolvenzverfahrens umgekehrt gar keine (teilweise) offenen Mietforderungen zu Gunsten des Vermieters aus der Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mehr, mit denen er überhaupt gegen einen Anspruch des Mieters auf Kautionsrückgewähr aufrechnen könnte (vgl. zur Nieder, Insolvenz des Mieters und Filialisten: Typische mietrechtliche Problemkreise und Lösungsansätze, NZI 2018, 465/468).

13 2. Eine Rechtskraftwirkung der Eintragung in die Tabelle gemäß § 178 Abs. 3 InsO zum Nachteil der Klägerin steht dem im Weiteren nicht entgegen, weil die Feststellung von Nicht-Insolvenzforderungen zur Tabelle keine Urteilswirkung im Sinne dieser Vorschrift erzeugt (vgl. Stürner/Eidenmüller/Schoppmeyer-Schumacher/Hidding, MüKo InsO, 5. Aufl., 2025, § 178 Rn. 64 m. w. N.).

III.

14 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

15 Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

16 Die Revision war gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO zuzulassen, weil die Sache grundsätzliche Bedeutung hat. Zu der Einordnung einer Forderung des Vermieters auf Wiederauffüllung einer von ihm in Anspruch genommenen Mietsicherheit in der Insolvenz des Mieters entweder als Masseverbindlichkeit, Insolvenzforderung oder immer außerhalb des Insolvenzverfahrens geltend zu machenden Anspruch werden in der Literatur ganz unterschiedliche Meinungen vertreten. Es handelt sich um eine Rechtsfrage, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, sodass sie allgemein von Bedeutung ist. Eine höchstrichterliche oder auch nur anderweitige obergerichtliche Entscheidungen sind dazu – soweit ersichtlich – noch nicht ergangen (vgl. Zöller-Heßler, ZPO, 36. Aufl., 2026, § 543 Rn. 13 m. w. N.).

IV.

17 Die Festsetzung des Streitwertes für das Berufungsverfahren ergibt sich aus §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, 3 ZPO.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de