
RECHTECK

Keine Teilkündigung – auch im Insolvenzrecht nicht

Wird über das Vermögen eines gewerblichen Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, beendet die Kündigung des Insolvenzverwalters gemäß § 109 InsO den Mietvertrag auch gegenüber den Mitmietern. Mit seiner aktuellen Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass eine Teilkündigung auch im Insolvenzrecht nicht möglich ist. Der Kläger hatte zunächst nur mit einem Mieter einen Gewerberaummietvertrag geschlossen. Später trat der Beklagte als weiterer Mieter in das Mietverhältnis ein. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des ursprünglichen Mieters kündigte der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis. Dies beende das Mietverhältnis als Ganzes, so dass der Vermieter nach Beendigung auch vom – nicht insolventen – Mitmieter keine Miete mehr verlangen kön-



ne, so das oberste Gericht. Die Richter weisen darauf hin, dass die Vertragsparteien die Folgen einer solchen Kündigung mit Hilfe einer vertraglichen Regelung aber abändern können. BGH, Urteil vom 13. März 2013, Az. XII ZR 34/12.

Einheitlicher Pachtvertrag bei Teilung des Grundstücks

Wird ein verpachtetes Grundstück geteilt und werden die Teile an unterschiedliche Erwerber veräußert, erfolgt dadurch kei-

ne Teilung des Pachtvertrages. Vielmehr werden die einzelnen Erwerber sämtlich Verpächter und damit Mitgläubiger. Dies erfordert der Schutz des Pächters. Ein solches Pachtverhältnis kann grundsätzlich nur von allen Verpächtern gemeinsam gekündigt werden. Möglich ist aber auch, dass die Verpächter einen von ihnen ermächtigen, das Pachtverhältnis zu kündigen. Eine solche Ermächtigung kann auch stillschweigend erfolgen. Der Ermächtigte darf im eigenen Namen über das fremde Rechte verfügen – im Gegensatz zu einem Vertreter, der im fremden Namen handelt. Eine solche Kündigung, ausgesprochen von einem Verpächter, der von den übrigen Verpächtern ermächtigt ist, ist wirksam, so das OLG Hamm, Urteil vom 21. Februar 2013, Az. 10 U 109/12.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover