

Fall Nr. 6

Die T-mbH (fortan: Schuldnerin) schloss mit den Kl. als Vermietern im Januar 2005 einen Staffelmietvertrag, mit dem sie deren Wohnung in A. für die gewerbliche Weitervermietung bis Juni 2015 mietete. § 2 der Allgemeinen Bedingungen für die gewerbliche Zwischenvermietung lautet:

Die Mieterin trägt das wirtschaftliche Risiko der Erstvermietung, Weitervermietung und des Mietausfalls aus der Kaltmiete.

Im April 2007 vermietete die Schuldnerin diese Wohnung an die P-GmbH als Endmieterin weiter. Die von der Schuldnerin an die Kl. für Juli und Oktober 2007 zu entrichtenden Mieten blieben offen. Mit Schreiben vom 15. 10. 2007 wies die Schuldnerin die Endmieterin – nach entsprechender schriftlicher Mitteilung an die Kl. – an, die bislang an sie gezahlte Miete an die Kl. zu zahlen. Die Endmieterin überwies von Dezember 2007 bis Juni 2008 monatlich 530 Euro an die Kl.

Nachdem am 11. 3. 2008 ein Gläubiger einen Insolvenzantrag gestellt hatte, wurde am 28. 7. 2008 das Verfahren über das Vermögen der Schuldnerin eröffnet und der Bekl. zum Insolvenzverwalter bestellt. Die Schuldnerin ist seit November 2007 zahlungsunfähig. Nach Eröffnung kündigte der Bekl. das Zwischenmietverhältnis mit den Kl. zum 31. 10. 2008.

Die Kl. nehmen den Bekl. auf Zahlung der von August bis Oktober 2008 geschuldeten Mieten zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 1 533 Euro in Anspruch. Der Bekl. macht geltend, die Direktzahlungen der Endmieterin stünden der Masse zu. In Höhe der Klageforderung rechnet er gegen diese auf. Den nach seiner Berechnung überschießenden Betrag von 3 237 Euro macht er im Wege der Widerklage geltend. Die Kl. entgegnen, sie hätten ohne eine insolvenzfeste Übertragung der schuldnerischen Ansprüche gegen die Endmieterin auf sie das Mietverhältnis mit der Schuldnerin fristlos gekündigt und damit deren Krise zu Lasten aller noch verschärft. Im Übrigen hätten Sie weder von der Zahlungsunfähigkeit noch von dem Eröffnungsantrag Kenntnis erlangt.

Haben Aufrechnung und Widerklage Aussicht auf Erfolg?