

Mieterinsolvenz: Wiederauffüllung der vom Vermieter „gezogenen“ Mietsicherheit

InsO §§ 38, 55, 108, 178, 203, 217

1. Der Anspruch des Vermieters eines Grundstücks auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit ist in der Insolvenz über das Vermögen des Mieters kein Anspruch für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens und damit keine Insolvenzforderung, wenn er allein der Sicherung von nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens neu entstehenden Verbindlichkeiten des Mieters dient.

2. Die Anmeldung und irrtümliche Feststellung einer Neuverbindlichkeit als Insolvenzforderung zur Tabelle führt nicht dazu, dass eine Forderung ihre Eigenschaft als Neuverbindlichkeit verliert und zur Insolvenzforderung wird.

BGH, Urt. v. 18.6.2026 – IX ZR 149/25 (OLG Rostock)

Zum Sachverhalt:

Die Bekl. mietete von der Kl. Laden- und Nebenflächen in einem Einkaufszentrum zum Betrieb eines Schuhgeschäfts. Das Mietverhältnis begann zum 1.1.2019 und ist auf zehn Jahre befristet. Nach Teil A Nr. 4 des Mietvertrags (MV) hat der Mieter eine Mietsicherheit iHv 75.875 EUR zu leisten. Teil D Nr. 6.3 MV gestattet dem Mieter, die Mietsicherheit als Bürgschaft der Versicherung beizubringen. Nach Teil B Nr. 7.3 MV ist der Vermieter berechtigt, sich aus dieser Mietsicherheit wegen seiner Ansprüche aufgrund des Mietvertrags zu befriedigen, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt. Sollte die Mietsicherheit vom Vermieter während der Mietzeit in Anspruch genommen werden, ist der Mieter zur unverzüglichen Wiederauffüllung auf den ursprünglichen Betrag verpflichtet. Bei einer Verwertung der Mietsicherheit ist der Vermieter befugt, diese nach seinem Ermessen auf die Forderungen gegen den Mieter zu verrechnen. Die Bekl. brachte die Mietsicherheit wie vereinbart in Form einer Bürgschaft der Versicherung bei.

Aufgrund eines Insolvenzantrags vom 23.7.2020 eröffnete das AG am 1.10.2020 das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Bekl., ordnete Eigenverwaltung an und bestellte einen Sachwalter. Am 27.11.2020 vereinbarten die Parteien mit Zustimmung des Sachwalters, das Mietverhältnis unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Insolvenzverfahrens bis 31.3.2033 zu verlängern. Die Kl. meldete mit Schreiben vom 13.11.2020 ausstehende Mietzahlungen für den Zeitraum von April bis August 2020 in Höhe von insgesamt 108.731,40 EUR als einfache Insolvenzforderungen zur Tabelle an. Die Forderungen wurden für den Ausfall in voller Höhe zur Tabelle festgestellt. Am 12.2.2021 teilte die Kl. dem Sachwalter mit, sie habe mit Valutastellung vom 9.2.2021 die Sicherheitsleistung iHv 75.875 EUR in Anspruch genommen und auf die ursprünglich angemeldeten Insolvenzforderungen angerechnet. Unter Berücksichtigung weiterer zur Anrechnung gelangter Gutschriften bestünden die ursprünglich angemeldeten Insolvenzforderungen nicht mehr. Zugleich meldete die Kl. ihren Wiederauffüllungsanspruch hinsichtlich der Mietsicherheit iHv 75.875 EUR nachträglich als Insolvenzforderung zur Tabelle an. Diese Forderung wurde in voller Höhe zur Tabelle festgestellt.

Der am 8.4.2021 angenommene und mit Beschluss des Insolvenzgerichts vom selben Tag bestätigte Insolvenzplan sah für die Gläubiger der Bekl. mit Insolvenzforderungen im Rang des § 38 InsO einen Teilerlass von 90 % ihrer Forderungen vor. Das Insolvenzverfahren wurde zum 2.5.2021 aufgehoben. Die Bekl. erbrachte auf die von der Kl. zur Tabelle angemeldete Forderung auf Wiederauffüllung der

Sicherheitsleistung eine Zahlung von insgesamt 7.587,50 EUR. Diesen Betrag rechnete die Kl. auf den von ihr nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens gegenüber der Bekl. geltend gemachten Wiederauffüllungsanspruch iHv 75.875 EUR an.

BGH: Mieterinsolvenz: Wiederauffüllung der vom Vermieter „gezogenen“ Mietsicherheit (NZM 2026, 757) 758

Das LG Neubrandenburg (ZMR 2025, 793 = BeckRS 2025, 26156) hat der auf Zahlung von 68.287,50 EUR gerichteten Klage stattgegeben. Berufung (OLG Rostock NZM 2026, 149) und Revision, vom OLG zugelassen, sind ohne Erfolg geblieben.

Aus den Gründen:

8 II. Die Kl. kann von der Bekl. aus Nr. 7.3 MV Wiederauffüllung der Mietsicherheit verlangen.

9 1. Ein Anspruch der Kl. auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit ist entstanden.

Die Parteien gehen zu Recht übereinstimmend davon aus, dass die Kl. wegen rückständiger Mietzahlungen für die Monate April bis August 2020 berechtigt die von der Bekl. gestellte Mietsicherheit in Anspruch genommen hat. Die vom Mieter insolvenzfest erbrachte Mietsicherheit bleibt dem Vermieter auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters als Sicherheit erhalten und dient der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben (Senat NZM 2022, 333 Rn. 10 ff.). Sinn der Mietsicherheit ist gerade die Absicherung des Vermieters gegen die Insolvenz des Mieters. Der Vermieter kann bestimmen, mit welcher Schuld des Mieters die Mietsicherheit nach Verwertung verrechnet werden soll; dabei kommt es bei einer Verrechnung nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht darauf an, ob die Ansprüche des Mieters als Masseverbindlichkeiten zu erfüllen sind oder ob es sich um Insolvenzforderungen handelt (Guhling/Günter, Gewerberaummieta/Geldmacher, 3. Aufl., Anh. BGB §§ 562-562d Mietsicherheiten Rn. 344 f.; Jaeger/Jacoby, InsO, 2. Aufl., InsO § 108 Rn. 161; vgl. auch Senat NZM 2022, 333 Rn. 12). Im Rahmen der Vertragsfreiheit haben die Parteien in Nr. 7.3 MV überdies vereinbart, dass die Bekl. zur unverzüglichen Wiederauffüllung der Mietsicherheit auf den ursprünglichen Betrag verpflichtet ist, wenn die Mietsicherheit von der Kl. während der Mietzeit in Anspruch genommen wird.

10 2. Die Bekl. kann der Klage nicht entgegenhalten, dass der geltend gemachte Wiederauffüllungsanspruch nach den Regelungen des Insolvenzplans erlassen worden ist. Zu Unrecht macht die Bekl. geltend, es handele sich bei dem von der Kl. verfolgten Wiederauffüllungsanspruch um eine vom Insolvenzplan erfasste Insolvenzforderung.

11 a) Die rechtliche Einordnung des Anspruchs des Vermieters auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit bei einer nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgten Inanspruchnahme der vom Mieter geleisteten Mietsicherheit ist allerdings umstritten.

12 aa) Nach einer Auffassung kann der Vermieter seinen Anspruch auf Zahlung einer vom Mieter bei Insolvenzeröffnung noch nicht geleisteten Mietsicherheit lediglich als Insolvenzforderung geltend machen (Uhlenbruck, InsO/Wegener, 16. Aufl., InsO § 108 Rn. 32; Karsten Schmidt, InsO/Ringstmeier/Doebert, 21. Aufl., InsO § 108 Rn. 24; Guhling/Günter, Gewerberaummieta/Geldmacher, Anh. BGB §§ 562-562d Rn. 346; BeckOK InsO/Berberich, 1.5.2026, InsO § 108 Rn. 54; Schach/Riecke, Mietrecht/Agatsy/Ormanschick, 5. Aufl., § 9 Rn. 85; Horst ZMR 2007, 167 [174]; zur Nieden NZI 2018, 465 [467]), denn der Anspruch des Vermieters auf Leistung der Mietsicherheit werde bereits mit Abschluss des Mietvertrags begründet. Auch der bei einer Inanspruchnahme der Mietsicherheit nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandene Wiederauffüllungsanspruch könne daher allenfalls den Rang einer Insolvenzforderung nach § 38

InsO bekleiden (Schach/Riecke, Mietrecht/Agatsy/Ormanschick, 5. Aufl., § 9 Rn. 85; zur Nieden NZI 2018, 465 [467 f.]), so dass der Vermieter nach Anmeldung der Forderung zur Insolvenztabelle nur Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der Insolvenzquote habe.

Nach Erteilung der Restschuldbefreiung oder nach Aufhebung eines Insolvenzverfahrens infolge Bestätigung eines Insolvenzplans und einer damit verbundenen Entschuldung des Mieters von weitergehenden Insolvenzforderungen lebe der vertragliche Wiederauffüllungsanspruch nicht wieder auf. Es widerspreche insolvenzrechtlichen Wertungen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens zu gleichen Konditionen als eine Art Zurückversetzung des Dauerschuldverhältnisses in ein Stadium vor der Insolvenz verstanden werde (zur Nieden NZI 2018, 465 [468]).

- 13** bb) Nach einer weiteren Auffassung ist der Anspruch auf Zahlung einer noch offenen oder auf Wiederauffüllung einer in Anspruch genommenen Mietsicherheit als Masseverbindlichkeit nach § 108 I InsO, § 55 I Nr. 2 InsO aus der Masse zu erfüllen. Die aus der Masse geleistete Sicherheit decke dann aber nur die auf der Fortsetzung des Mietvertrags beruhenden Ansprüche, jedoch keine Insolvenzforderungen oder Neuverbindlichkeiten des Schuldners, für die dieser nur mit seinem freien Vermögen hafte. Grund für diese Einordnung sei der Sicherungszweck dieses Anspruchs. Soweit Ansprüche des Vermieters offen stünden, die nach § 108 III InsO als Insolvenzforderungen zu qualifizieren seien, komme eine nachträgliche Absicherung dieser Forderungen zulasten der Masse nicht in Betracht. Werde der Vermieter aber durch § 108 I InsO verpflichtet, das Mietverhältnis insgesamt fortzusetzen, habe das nach Maßgabe dessen zu geschehen, was die Mietvertragsparteien ursprünglich vereinbart hätten. Daher könne der Vermieter für die künftigen Masseverbindlichkeiten eine Sicherung nach Maßgabe des Mietvertrags verlangen (Jaeger/Jacoby, InsO § 108 Rn. 162).
- 14** cc) Nach einer dritten Meinung ist für die rechtliche Qualifikation des Anspruchs auf Wiederauffüllung danach zu unterscheiden, aufgrund welcher Forderungen die Sicherheit reduziert worden sei. Handele es sich um Rückstände aus der Zeit vor Insolvenzeröffnung, also um Insolvenzforderungen, sei auch der Auffüllungsanspruch nur Insolvenzforderung (Pohlmann-Weide ZVI 2023, 424 [429]; Linnenbrink ZfIR 2026, 126 [127]). Handele es sich um Rückstände aus der Zeit nach Insolvenzeröffnung, sei der Wiederauffüllungsanspruch hingegen eine Neuverbindlichkeit (Pohlmann-Weide ZVI 2023, 424 [429]) oder bei der Verwendung der Mietsicherheit für einen vom Insolvenzverwalter zu vertretenden Anspruch eine Masseverbindlichkeit (Linnenbrink ZfIR 2026, 126 [127]).
- 15** dd) Nach einer vierten Meinung, der sich das BerGer. angeschlossen hat, ist der Anspruch auf erstmalige Zahlung oder auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit weder Masse- noch Insolvenzforderung (Börstinghaus/Siegmund, Miete/Börstinghaus, 8. Aufl., BGB § 551 Rn. 141; Schmidt-Futterer, Mietrecht/Flatow, 17. Aufl., InsO § 108 Rn. 18 f.; Flatow NZM 2011, 607 [617 f.]); Kaubisch DB 2026, 317 [318]).

Der Anspruch sei während des gesamten Zeitraums nur außerhalb des Insolvenzverfahrens vom Mieter zu befriedigen. Während des laufenden Insolvenzverfahrens stünden die Beschränkungen des § 87 InsO einer Geltendmachung gegenüber dem Schuldner nicht entgegen; auch Neugläubiger könnten während des laufenden Insolvenzverfahrens ihre Forderungen gegen den Schuldner geltend machen. Gleiches gelte ohnehin nach Verfahrensaufhebung.

- 16** b) Bei der Behandlung von Verbindlichkeiten des Schuldners ist zwischen Insolvenzforderungen, Masseverbindlichkeiten und Neuverbindlichkeiten zu unterscheiden.
- 17** aa) Ob eine Insolvenzforderung vorliegt, entscheidet sich gem. § 38 InsO maßgeblich danach, ob der Gläubiger einen zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Vermögensanspruch gegen den Schuldner hat. In der Rechtsprechung des Senats wird für eine Insolvenzforderung iSv § 38 InsO darauf abgestellt, ob der anspruchsbegründende Tatbestand schon vor Verfahrenseröffnung abgeschlossen ist, wobei nur die schuldrechtliche Grundlage des Anspruchs bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sein muss. Unerheblich ist hingegen, ob die Forderung selbst schon entstanden oder fällig ist (vgl. Senat NJW 2012, 609 Rn. 7; NJW 2021, 1469 = ZIP 2021, 642 Rn. 7 mwN).
- 18** bb) Eine Masseverbindlichkeit liegt hingegen nur in den im Gesetz angeführten Fällen vor. Ob eine sonstige Masseverbindlichkeit nach § 55 InsO vorliegt, entscheidet sich nicht maßgeblich nach dem Zeitpunkt ihrer Begründung. Entscheidend ist vielmehr, ob ein besonderer Bezug der Forderung zur Insolvenzmasse besteht, der ihren Vorrang als Masseverbindlichkeit vor anderen Forderungen – Insolvenzforderungen oder Neuverbindlichkeiten des Schuldners – rechtfertigt (Schoppmeyer ZIP 2025, 169 [174, 179]). Ausdruck dieses besonderen Bezugs zur Insolvenzmasse sind die in § 55 InsO geregelten Tatbestände.
- 19** cc) Erfüllt eine Forderung die Voraussetzungen einer Insolvenzforderung nach § 38 InsO nicht, handelt es sich nicht stets um eine Masseverbindlichkeit. Umgekehrt ist nicht jede Forderung, welche die Voraussetzungen einer Masseverbindlichkeit nach § 55 InsO nicht erfüllt, eine Insolvenzforderung, die dem Gläubiger der Forderung eine Teilhabe an der Verteilung der Insolvenzmasse gewährt. Die Forderung eines Gläubigers, die weder die Voraussetzungen einer Insolvenzforderung nach § 38 InsO erfüllt noch eine Masseverbindlichkeit iSv § 55 InsO oder der gesetzlichen Sonderbestimmungen ist, kann nur außerhalb des Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner geltend gemacht werden.
- 20** c) Für die insolvenzrechtliche Einordnung eines jeden Anspruchs ist daher richtigerweise zu prüfen, ob der Anspruch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Voraussetzungen in §§ 38, 54 f. InsO als Insolvenzforderung, Masseverbindlichkeit oder Neuverbindlichkeit des Schuldners einzuordnen ist. Zudem ist für Ansprüche aus einem Mietverhältnis des Schuldners über unbewegliche Gegenstände die besondere Regelung des § 108 InsO zu beachten. Gemäß § 108 I InsO bestehen solche Mietverhältnisse mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Ansprüche aus einem solchen Mietverhältnis sind nach § 55 I Nr. 2 Fall 2 InsO Masseverbindlichkeiten, soweit dessen Erfüllung für die Zeit nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen muss. Demgegenüber ordnet § 108 III InsO an, dass der andere Teil Ansprüche für die Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens nur als Insolvenzgläubiger geltend machen kann (vgl. BT-Drs. 12/2443, 147). Erfüllt der Anspruch aus einem Mietverhältnis weder die Anforderungen des § 55 I Nr. 2 InsO noch die des § 108 III InsO, handelt es sich regelmäßig um eine Neuverbindlichkeit.
- 21** d) Nach diesen Maßstäben handelt es sich bei dem im Streitfall von der Kl. geltend gemachten Wiederauffüllungsanspruch um keine Insolvenzforderung. Die Voraussetzungen des § 108 III InsO sind nicht erfüllt.
- 22** aa) Allerdings handelt es sich bei dem Anspruch der Kl. auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit um einen bereits zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Vermögensanspruch gegen die Bekl. Denn die für § 38 InsO ausreichende schuldrechtliche Grundlage des Anspruchs (vgl. Senat NJW 2021, 1469 = ZIP 2021, 642 Rn. 7 mwN) für einen bereits im Mietvertrag vereinbarten Anspruch auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit ist jedenfalls dann entstanden, wenn der Mieter Mieten bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens schuldig geblieben ist. Danach kommt es im Streitfall für die Begründung des Anspruchs der Kl. nicht auf den Zeitpunkt an, zu dem sie die

Mietsicherheit zur Begleichung ihrer offenen Mietforderungen gegen die Bekl. verwertet hat. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Bekl. die Mieten für die Monate ab April 2020 schuldig geblieben ist.

- 23** bb) Der Anspruch erfüllt jedoch im Streitfall nicht die Voraussetzungen des § 108 III InsO.
- 24** (1) Nach § 108 III InsO sind, auch wenn die Voraussetzungen des § 38 InsO im Übrigen erfüllt sein sollten, nur solche Ansprüche aus einem Mietverhältnis des Schuldners über Grundstücke Insolvenzforderungen, welche die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens betreffen. § 108 III InsO unterscheidet insoweit bei einem nach § 108 I 1 InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fortbestehenden Mietverhältnis in zeitlicher Hinsicht (vgl. auch BT-Drs. 12/2443, 147). § 108 III InsO hat eine Zäsurwirkung (Senat NZM 2013, 145 Rn. 11); sie führt in der Sache zu einer gespaltenen Behandlung in zeitlicher Hinsicht (vgl. MüKInsO/Hoffmann, 5. Aufl., InsO § 108 Rn. 154, 156). So sind rückständige Mieten und rückständige Betriebs- und Nebenkostenforderungen aus der Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens Insolvenzforderungen. Ansprüche des Vermieters auf Zahlung von Miete und Betriebs- und Nebenkosten sind dagegen Masseverbindlichkeiten, soweit die Erfüllung des Mietverhältnisses für die Zeit nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen muss (vgl. Senat NZM 2011, 404 Rn. 12; NZM 2021, 394 Rn. 3 mwN). Die Vorschrift begrenzt damit die Einordnung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis als Insolvenzforderungen.
- 25** (2) Der Anspruch auf Zahlung oder Wiederauffüllung einer Mietsicherheit ist ein Anspruch aus dem Mietverhältnis iSv § 108 III InsO. Insoweit genügt es, wenn, wie im Streitfall, der Anspruch auf Besicherung sich aus dem Mietvertrag ergibt und die Sicherheit für die Ansprüche aus dem Mietverhältnis versprochen wird. So ist in der Rechtsprechung des BGH geklärt, dass es sich beim Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf insolvenzfeste Anlage einer Barkautionsum einen (Gegen-)Anspruch aus dem Mietverhältnis handelt (Senat NZM 2009, 815 Rn. 10). Dem folgend hat der Senat die insolvenzrechtliche Einordnung des Anspruchs des Mieters auf insolvenzfeste Anlage einer Barkautionsum in der Insolvenz des Vermieters anhand der Vorgaben von § 108 I InsO, § 108 III InsO bestimmt (Senat NZM 2013, 145 Rn. 10 f.).
- 26** (3) Der von der Kl. geltend gemachte Wiederauffüllungsanspruch ist kein Anspruch, dessen Erfüllung für

BGH: Mieterinsolvenz: Wiederauffüllung der vom Vermieter „gezogenen“ Mietsicherheit (NZM 2026, 757) 760

die Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen muss.

Nach den Feststellungen des LG, auf die das BerGer. Bezug genommen hat, hat die Kl. die Mietsicherheit im Februar 2021 in voller Höhe in Anspruch genommen und auf die noch ausstehenden und von ihr zur Tabelle angemeldeten Mietforderungen für die Zeit ab April 2020 angerechnet. Unter Berücksichtigung weiterer zur Anrechnung gelangter Gutschriften waren die ursprünglich angemeldeten einfachen Insolvenzforderungen in voller Höhe erfüllt. Der danach geltend gemachte Anspruch der Kl. auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit bezog sich dementsprechend nicht mehr auf Verbindlichkeiten der Bekl. für die Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Vielmehr verlangt die Kl. die Wiederauffüllung der Mietsicherheit im Hinblick auf die wegen der Fortführung des Mietverhältnisses nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens neu entstehenden Verbindlichkeiten der Bekl. aus dem Mietverhältnis.

- 27** cc) Dass die Kl. im Streitfall eine Forderung auf Auffüllung der Mietsicherheit zur Insolvenztabelle angemeldet hat, die Forderung in voller Höhe zur Tabelle festgestellt worden ist und die Kl. aus der Insolvenzmasse in Höhe der Quote eine Zahlung erhalten hat, führt nicht dazu, dass dieser Anspruch

rechtlich als Insolvenzforderung iSv § 38 InsO einzuordnen ist. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei der Forderung der Kl. um eine Masseforderung oder um eine Neuverbindlichkeit handelte.

- 28** (1) Der Senat hat bereits entschieden, dass Masseforderungen auch durch Anmeldung, Anerkennung und Feststellung nicht zu Insolvenzforderungen werden (BGHZ 168, 112 = NJW 2006, 3068 Rn. 14 ff.). Die Rechtskraftwirkung des § 178 III InsO schließt die spätere Geltendmachung desselben Anspruchs als Masseforderung nicht aus. Die Bestimmungen über die Feststellung der Forderungen (§§ 174 ff. InsO) beziehen sich nach Wortlaut und Systematik nur auf Insolvenzforderungen. Das besondere Feststellungsverfahren dient nicht zur Klärung der rechtlichen Einordnung eines Anspruchs als Insolvenzforderung, sondern setzt die Anmeldung einer Insolvenzforderung voraus.
- 29** (2) Gleiches gilt für den Fall der irrtümlichen Feststellung einer Neuverbindlichkeit zur Tabelle. Der Gläubiger einer Neuverbindlichkeit ist nicht zu einer Teilhabe an der Verteilung der Insolvenzmasse berechtigt. Er ist auf den Zugriff auf das insolvenzfremde Vermögen des Schuldners oder auf eine Befriedigung aus dem ungewissen Neuerwerb des Schuldners nach Beendigung des Insolvenzverfahrens beschränkt.
- 30** e) Im Streitfall kann dahinstehen, ob es sich bei der Forderung der Kl. auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit (zunächst) um eine Masseverbindlichkeit gehandelt hat oder (von Beginn an) um eine Neuverbindlichkeit der Bekl.
- 31** aa) Die Einordnung eines Anspruchs auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit als Masseverbindlichkeit kommt nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen des § 55 I Nr. 2 InsO erfüllt sind. Unter § 55 I Nr. 2 InsO fallen die Verbindlichkeiten aus gegenseitigen Verträgen, soweit deren Erfüllung zur Insolvenzmasse verlangt wird oder für die Zeit nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen muss. Die Vorschrift soll gewährleisten, dass derjenige, der seine vollwertige Leistung weiterhin zur Masse erbringen und sie der Masse zugutekommen lassen muss, die dafür zu entrichtende volle Gegenleistung erhalten und nicht auf eine Insolvenzforderung beschränkt sein soll (vgl. Senat NZM 2003, 472 = ZIP 2003, 854 [855]). Entscheidend für Verbindlichkeiten aus einem Mietverhältnis ist damit, inwieweit diese Verbindlichkeit die Gegenleistung für den Teil einer Leistung aus einem gegenseitigen Vertrag darstellt, dessen Erfüllung zur Insolvenzmasse verlangt wird oder für die Zeit nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgen muss (Senat NZM 2021, 394 Rn. 3).
- 32** Bei der Pflicht zur Zahlung oder Wiederauffüllung der Mietsicherheit handelt es sich nicht um eine mietvertragliche Gegenleistung im engeren Sinn; sie steht mit der Gewährung des Gebrauchs der Mietsache in keinem inneren Zusammenhang. Sie beruht vielmehr auf der zwischen den Parteien des Mietvertrags getroffenen Sicherungsabrede. Allerdings ist der Anspruch auf Zahlung oder Wiederauffüllung der Mietsicherheit als Masseverbindlichkeit einzuordnen, wenn die Mietsicherheit der Sicherung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis dienen soll, die ihrerseits als Masseverbindlichkeiten nach Maßgabe des § 55 I Nr. 2 InsO einzuordnen sind. Die aufgrund eines solchen Wiederauffüllungsanspruchs durchgesetzte Mietsicherheit dient, soweit sie aus der Masse erbracht wird, allein der Sicherung von Masseverbindlichkeiten. Sofern nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens keine als Masseverbindlichkeiten einzuordnenden offenen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis mehr bestehen, ist die aus der Masse erhaltene Mietsicherheit an die Masse zurückzuleisten (vgl. § 203 I Nr. 2 InsO).
- 33** bb) Soweit der Vermieter den Wiederauffüllungsanspruch für die Mietsicherheit zur Sicherung seiner für die Zeit nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens bestehenden Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht, stellt der Wiederauffüllungsanspruch eine Neuverbindlichkeit dar.
- 34** cc) Hierauf kommt es im Streitfall jedoch nicht an. Der eigenverwaltende Schuldner haftet nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens für die Befriedigung des Wiederauffüllungsanspruchs unabhängig davon, ob dieser als Masse- oder als Neuverbindlichkeit einzuordnen ist.

- 35** Massegläubiger und Gläubiger von Neuverbindlichkeiten können ihre Ansprüche nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens unabhängig von Annahme und gerichtlicher Bestätigung des Insolvenzplans gegen die Bekl. geltend machen. Die Rechtsstellung der Masse- und der Neugläubiger kann im Gegensatz zur Befriedigung der Insolvenzgläubiger nicht durch einen Insolvenzplan abweichend von den Vorschriften der Insolvenzordnung geregelt werden; § 217 ! InsO sieht dies nicht vor. Dementsprechend bestimmte auch der Insolvenzplan der Bekl. lediglich, dass die Gläubiger mit Insolvenzforderungen im Rang des § 38 InsO eine Quotenzahlung erhalten, die 10 % ihrer Forderung entspricht, und im Übrigen auf ihre Insolvenzforderungen verzichten. Masse- und Neugläubiger der Bekl. werden von dieser Regelung nicht erfasst.

Anm. d. Schriftltg.:

Zur Nutzungsentschädigung in der Insolvenz vgl. BGH (Senat) NZM 2025, 42 – „Bargeschäft“/Gläubigerbenachteiligungsabsicht. Zu den Quellen der Rechtsprechung den Wohnraummietvertrag des Schuldners im Insolvenzverfahren betreffend vgl. Pape NZM 2026, 590.