



### Mietverträge zwischen GmbH und Gesellschafter in der Insolvenz

Bei mittelständischen Unternehmen ist es üblich, dass das Betriebsgrundstück nicht der GmbH gehört, sondern ihr vom Gesellschafter vermietet wird. Hintergrund hierfür ist, dass im Falle einer Insolvenz der Gesellschaft das Grundstück nicht in die Insolvenzmasse fallen soll. Geht es der Gesellschaft wirtschaftlich schlecht, so werden die

Mietzahlungen an den Gesellschafter häufig nicht mehr gezahlt. Nach der bis zur GmbH-Reform im November 2008 geltenden Rechtslage konnte ein Gesellschafter in der Insolvenz der GmbH Darlehensforderungen und ihnen wirtschaftlich gleichstehende Forderungen, zu denen auch offene Mietzinsforderungen gerechnet wurden, nicht geltend machen. Waren während der Krise Zahlungen der GmbH auf derartige Forderungen erfolgt, konnte der Insolvenzverwalter die gezahlten Beträge vom Gesellschafter zurückverlangen.

Mit der GmbH-Reform gab es weitreichende Änderungen. Darlehensforderungen und ihnen wirtschaftlich entsprechende Forderungen gegen die Gesellschaft kann der Gesellschafter in der Insolvenz nach wie vor nicht geltend machen. Hat er hierauf in den letzten zwölf Monaten vor Insolvenzantrag Zahlungen von der GmbH erhalten, muss er diese zurückzahlen. In der Rechtsliteratur ist umstritten, ob nach der neuen Gesetzessystematik zu den wirtschaftlich einer Darlehensforderung gleichstehenden Forderungen auch Mietzinsforderungen des Gesellschafters gegen seine GmbH gehören. Als soweit ersichtlich erstes Oberlandesgericht hat nun das OLG Schleswig mit rechtskräftigem Urteil vom 13.01.2012 - 4 U 57/11 - entschieden, dass nach neuem Recht eine Mietzinsforderung grundsätzlich keine einem Darlehen wirtschaftlich entsprechende Forderung ist. Der Gesellschafter kann damit Mietzinsforderungen gegen seine GmbH in deren Insolvenz zur Insolvenztabelle anmelden. Hat er in den vergangenen zwölf Monaten vor der Insolvenzantrag Mietzahlungen erhalten, muss er diese auch nicht an den Insolvenzverwalter zurückzahlen. Dies gilt nach dem OLG Schleswig jedenfalls dann, wenn die Mietzahlungen auf die laufenden Mieten erfolgt sind. Etwas

anderes könne sich aber ergeben - dies hat das Gericht offen gelassen -, wenn die Zahlungen innerhalb der letzten zwölf Monate vor der Insolvenzantrag nicht auf die laufenden Monate, sondern auf ältere offene Mietzinsforderungen erfolgten. In diesem Falle könnten die Mietzinsforderungen einer Darlehensforderung wirtschaftlich entsprechen. Bestehen also offene Mietzinsforderungen eines GmbH-Gesellschafters gegen seine GmbH, sollte die GmbH nicht auf die ältesten Mietforderungen zuerst, sondern auf die laufenden Monate Zahlungen erbringen. Dies muss aber beim Verwendungszweck der Überweisung angegeben werden, denn sonst wird kraft Gesetzes die älteste Forderung zuerst getilgt. Im Falle einer späteren Insolvenz kann der Insolvenzverwalter dann diese Zahlungen nicht mehr zurückverlangen. Allerdings besteht die Gefahr, dass die älteren, noch offenen Forderungen verjähren. Die Verjährungsfrist beträgt grundsätzlich drei Jahre ab Ende des Jahres, in dem die Mietzahlungsforderung entstanden ist. Hier müssen gegebenenfalls verjährungshemmende Maßnahmen ergriffen werden.

*Prof. Dr. Andreas Klose, Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Steuerrecht und für Handels- und Gesellschaftsrecht*

**HÜMMERICH & BISCHOFF**  
Rechtsanwälte-Steuerberater in Partnerschaft

**Am Kanal 16-18, 14467 Potsdam**

**Tel.: 0331/74796-0**

**Fax: 0331/74796-25**

**[andreas.klose@huemmerich-partner.de](mailto:andreas.klose@huemmerich-partner.de)**

**[www.huemmerich-partner.de](http://www.huemmerich-partner.de)**

Unsere früheren Beiträge finden Sie auf unserer Internetseite unter Medien / Mandanteninformationen sowie auch weiterhin unter [www.rechtsanwaelte-klose.com](http://www.rechtsanwaelte-klose.com) unter Publikationen.