



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert

## Vermieterpfandrecht an Fahrzeugen

Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen d.h. auch an den Fahrzeugen des Mieters (§ 562 Abs.1 BGB). Das Pfandrecht erlischt allerdings mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück (§ 562a BGB). Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt

ist, der Entfernung zu widersprechen (§562b Abs.1 BGB). Ein Widerspruch ist allerdings nicht berechtigt, wenn die Entfernung der Sachen (hier: der Fahrzeuge) den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht (§ 562a S.2 BGB). Bei Geschäftsräumen bedeutet dies, dass der Vermieter der Entfernung nicht widersprechen kann, wenn das Benutzen der Fahrzeuge für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderlich ist.

Dazu hat der BGH jetzt entschieden, dass das Vermieterpfandrecht bereits bei einem vorübergehenden Entfernen erlischt.

Der Wortlaut des § 562a BGB unterscheidet nämlich nicht zwischen einem vorübergehenden und einem dauerhaften Entfernen. Deshalb erlösche das Pfandrecht des Vermieters eines Betriebsgrundstücks an den Fahrzeugen des Mieters jedesmal, wenn diese im Rah-

men des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs das Mietgrundstück verlassen.

Allerdings entsteht das Pfandrecht neu, wenn die Fahrzeuge zurückkehren. Die Konsequenz: Nur wenn ein Fahrzeug im Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf dem Grundstück steht, kann das Vermieterpfandrecht die vor der Insolvenzeröffnung entstandenen Forderungen des Mieters insolvenzfest sichern. Befand

sich das Fahrzeug in diesem Zeitpunkt jedoch nicht auf dem Grundstück und wurde es erst nach Insolvenzeröffnung dort wieder abgestellt, sichert das dann neu entstandene Vermieterpfandrecht nur Masseschulden des Mieters aus dem nach Insolvenzeröffnung fortbestehenden Mietverhältnis; nicht aber die Forderungen aus der Zeit vor Insolvenzeröffnung (BGH, Urteil v. 06.12.2017, XII ZR 95/16).