


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 17.06.2015 VIII ZR 19/14	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2015, 294-295
		Normen:	§ 112 InsO, § 109 InsO
		Zitiervorschlag:	MietRB 2015, 294-295

Titelzeile

Mieterinsolvenz: Freigabe des Wohnraummietverhältnisses beendet die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO !

Vorinstanz

LG Kassel - 1 S 73/13

Leitsatz

Hat der Treuhänder das Wohnraummietverhältnis nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO freigegeben, entfällt die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO . Der Vermieter kann dann eine fristlose Kündigung auf Mietrückstände vor Insolvenzantrag stützen.

Das Problem Die Parteien schließen 1988 einen Wohnraummietvertrag, wonach der Mieter zuletzt eine monatliche Miete von 530,90 € zu zahlen hat. Auf Antrag des Mieters v. 20.5.2010 wurde am 17.6.2010 das Verbraucherinsolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet. Am 1.7.2010 erklärt der Treuhänder die Freigabe des Mietverhältnisses; am 18.1.2012 wird das Insolvenzverfahren aufgehoben. Das Restschuldbefreiungsverfahren läuft.

Von März 2009 bis Oktober 2012 zahlt der Mieter wegen Schimmelbefalls in mehreren Zimmern keine oder nur einen Teil der Miete. Der Vermieter kündigt seit März 2009 mehrfach wegen Zahlungsverzugs, u.a. mit Schreiben v. 23.10.2012, welches sich auf spezifizierte Mietrückstände i.H.v. 14.806,32 € bezieht. In der Räumungsklage streiten die Parteien u.a. darum, ob trotz laufenden Restschuldbefreiungsverfahrens die Mietrückstände vor Insolvenzantrag zu berücksichtigen sind.

- 294 -

MietRB 2015, 294-295

- 295 -

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Auch die Mietrückstände vor Insolvenzantragstellung seien für die Kündigung zu berücksichtigen. Nach der Freigabeerklärung des Treuhänders stehe dem § 112 Nr. 1 InsO nicht mehr entgegen. Der Treuhänder habe am 1.7.2010 das Mietverhältnis gem. § 109 Abs. 1 S. 2 InsO wirksam freigegeben. Bei einer solchen Erklärung gehe das Mietverhältnis wieder in die alleinige Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Mieters über (Verweis u.a. auf BGH v. 9.4.2014 - VIII ZR 107/13 , MietRB 2014, 193 u. 194 = MDR 2014, 643 = ZMR 2015, 201). Fraglich sei, ob dann die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO entfalle, der Vermieter eine Kündigung also auch auf Mietrückstände vor Insolvenzantrag stützen kann. Eine Auffassung verneine dies im Wesentlichen aus Gründen des Mieterschutzes; zum Teil solle sich dieser Schutz und die Sperrwirkung auch auf das Restschuldbefreiungs-

verfahren erstrecken (Verweis u.a. auf *Flatow*, NZM 2011, 607, 614 f.). Nach anderer Auffassung entfalle die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO mit der Freigabeerklärung gem. § 109 Abs. 1 S. 2 InsO ; denn es gehe bei der Kündigungssperre nicht um sozialen Mieterschutz, sondern um insolvenzrechtliche Ziele, welche Massebefangenheit des Mietverhältnisses voraussetze (Verweis u.a. auf *Hinz*, NZM 2014, 137, 150).

Der BGH schließt sich der zweiten Auffassung an und nennt dafür im Wesentlichen folgende Gründe: § 112 InsO beruhe auf der insolvenzrechtlichen Überlegung, dass die wirtschaftliche Einheit des Schuldnervermögens nicht zur Unzeit auseinandergerissen werde. Sie diene dem Schutz der Insolvenzmasse und nicht dem Schutz des vertragsuntreuen Mieters, der vor Insolvenzantragstellung die Miete nicht bezahlt habe. Diesem Verständnis entspreche auch der Wille des Gesetzgebers. Der Insolvenzverwalter solle das Mietverhältnis des vertragstreuen Mieters nicht nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO kündigen können, um so die Mietkaution zur verwertbaren Masse zu ziehen (Verweis auf BT-Drucks. 14/5680, 27). Mit Einführung des § 109 Abs. 1 S. 2 InsO habe der Gesetzgeber also den vertragstreuen Mieter schützen wollen, aber nicht den Mieter, der vor Insolvenzantragstellung Mietrückstände habe auflaufen lassen. Dabei sei auch die Wertung des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b) BGB zu berücksichtigen: Für den Vermieter sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei einem Verzug von zwei Monatsmieten unzumutbar, ohne dass es einer Interessenabwägung bedürfe. Der Mieter sei damit auch nicht schutzlos gestellt. Denn wenn er im Restschuldbefreiungsverfahren eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs erhalte, so könne er die Rückstände entweder aus dem pfändungsfreien Vermögen begleichen; dies stelle keine Benachteiligung der übrigen Gläubiger dar und könne nicht zur Versagung der Restschuldbefreiung führen. Oder es kann sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichten.

Konsequenzen für die Praxis Der BGH hat den Meinungsstreit zu §§ 109 Abs. 1 S. 2, 112 Nr. 1 InsO überzeugend entschieden. Das Wohnraummietrecht besteht eben nicht nur aus sozialem Mieterschutz.

Beraterhinweis Der insolvente Mieter muss schnell handeln, wenn das Mietverhältnis freigegeben wird. Kann er die Mietrückstände nicht aus eigenen Mitteln begleichen – das wird oft der Fall sein –, muss er sich frühzeitig darum kümmern, dass sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet. Anderenfalls riskiert er eine fristlose Kündigung.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2015, 291 (vorstehend).