

IMMOBILIEN INFO

29.06.2015

Kündigung wegen Altrückständen in der Insolvenz des Mieters

BGH, Urteil vom 17.06.2015, VIII ZR 19/14

Im Fall der Insolvenz des Mieters gibt es von Gesetzes wegen für eine bestimmte Zeit eine Kündigungssperre. Der BGH hat die bisherige Praxis zu Gunsten der Vermieter entschärft.

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt vom Mieter nach einer fristlosen Kündigung Räumung.

Von März 2009 bis Oktober 2012 zahlte der Mieter die Miete gar nicht oder nur zum Teil. Im Juni 2010 wurde über das Vermögen des Mieters das Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet. Am 01.07.2010 erklärte der Treuhänder die „Freigabe“ des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO.

Im Oktober 2012 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Dabei berief sie sich auf die seit März 2009 aufgelaufenen Mietrückstände von knapp 15.000 Euro. Der Mieter meint, die Kündigung könne wegen § 112 Insolvenzordnung (InsO) nicht auf Mietschulden gestützt werden, die vor der Insolvenz entstanden sind.

Der BGH gibt der Vermieterin Recht. Die fristlose Kündigung war in Ordnung. Mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung („Freigabe des Mietverhältnisses durch den Treuhänder/Insolvenzverwalter“) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfällt die mit dem Insolvenzantrag verbundene Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO. Nach Wegfall der Kündigungssperre durch die Freigabe des Mietverhältnisses könne eine außerordentliche Kündigung dann auch auf Mietrückstände gestützt werden, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. Die Enthaltungserklärung bewirke, dass das Mietverhältnis in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurückfällt, so dass eine Kündigung möglich ist.

Ungünstig für den Vermieter ist das Insolvenzverfahren des Mieters natürlich dennoch. Zunächst greift nämlich die Kündigungssperre. Die

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

Freigabe wird erst nach der Erklärung des Treuhänders/Verwalters und Ablauf der regelmäßigen Kündigungsfrist wirksam.

§ 109 InsO Schuldner als Mieter oder Pächter

(1) Ein Miet- oder Pachtverhältnis über [...] Räume, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen ist, kann der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer oder einen vereinbarten Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung kündigen; die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende, wenn nicht eine kürzere Frist maßgeblich ist.

Ist Gegenstand des Mietverhältnisses die Wohnung des Schuldners, so tritt an die Stelle der Kündigung das Recht des Insolvenzverwalters zu erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können. [...]

§ 112 InsO Kündigungssperre

Ein Miet- oder Pachtverhältnis, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen ist, kann der andere Teil nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht kündigen:

1. wegen eines Verzuges mit der Entrichtung der Miete oder Pacht, der in der Zeit

vor der Eröffnung eingetreten ist.

2. wegen einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners.

Kappungsgrenzenverordnung kommt in BW zum 1.7.

Bei uns in Baden-Württemberg kommt die Begrenzung von Mieterhöhungen auf 15% in zahlreichen Kommunen zum 01.07.2015. Gleichzeitig wird in diesen Gemeinden die Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen von drei auf fünf Jahre verlängert: Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Denzlingen, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, Leimen, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Neckarsulm, Offenburg, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stuttgart, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar.

Bisher haben Bayern, Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Brandenburg und Schleswig-Holstein die Kappungsgrenze abgesenkt.

Die Absenkung der Kappungsgrenze, die bestehende Mietverhältnisse betrifft, ist nicht mit der Mietpreisbremse für neue Mietverträge identisch. Auch diese will die Landesregierung umsetzen. Die Verordnung hierfür soll aber erst später in Kraft treten.

Verkäufer muss nach Gutachten nicht weiter Schaden erforschen, um Arglist auszuschließen

LG Flensburg, Urteil vom 23.03.2014, 4 O 181/14

Zwei Jahre nach Kauf der Eigentumswohnung stellt der Käufer Feuchtigkeitsschäden fest. Seine Nachforschungen beim Verwalter ergeben, dass bereits vor dem Verkauf an ihn Feuchtigkeitsschäden bekannt gewesen waren. Ein Sachverständiger hatte dann Ursachenerforschungen betrieben. Im Gutachten schlägt der Sachverständige eine umfassende weitere Mangelersforschung oder ein Zuwarten mit anschließender neuerlicher Schadensbeurteilung vor, nachdem die höchsten Grundwasserstände im Umfeld vorhanden gewesen seien. Der Verkäufer wählt natürlich die zweite Variante und lässt die Sache zunächst ruhen. Nachdem sich keine weiteren Feuchtigkeitseinwirkungen feststellen ließen, hält der Sachverständige einen vorangegangenen Wasserschaden möglicherweise für schadenskausal, ohne jedoch eine abschließende Beurteilung vorzunehmen. Die vom Sachverständigen vorgeschlagenen Arbeiten ließ der Verkäufer durchführen.

Der Käufer stellt sich jetzt auf den Standpunkt, dass die Arbeiten nur die Auswirkungen nicht aber die Ursache des Problems beseitigt haben. Der Verkäufer habe arglistig getäuscht, weil er die Sache verschwiegen habe. Er hätte den Käufer über die möglichen weiteren Ursachen aufklären müssen.

Nach dem Landgericht war das Vorgehen des Verkäufers in Ordnung. Zeige ein Sachverständiger zwei Möglichkeiten zur weiteren Schadensbeurteilung auf und wählt der spätere Verkäufer die für ihn günstigere Variante, liege in einem späteren Verschweigen nicht bereits eine arglistiges Verhalten. Vielmehr sei dies insbesondere dann nachvollziehbar, wenn der Sachverständige bei der weiteren Schadensaufklärung nachvollziehbare weitere Ursachen einer Feuchtigkeitseinwirkung aufzeige. Auch wenn der Sachverständige keine abschließende Stellungnahme fertige, der spätere Veräußerer aber auch den insoweit dennoch empfohlenen Schadensbeseitigungsempfehlungen des Sachverständigen folge, begründe dies vielmehr den aus Sicht des späteren Veräußerers nachvollziehbaren Versuch einer endgültigen Schadensbeseitigung. Der Käufer trage die Beweislast, dass der Verkäufer arglistig gehandelt habe, also dass er gerade trotz Gutachten nicht guten Gewissens von einer endgültigen Beseitigung der Feuchtigkeitsproblematik ausgegangen ist.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

