

ZfIR 2015, A 4

BGH: Verbraucherinsolvenz – außerordentliche Wohnraumkündigung

Ein Vermieter kann in der Verbraucherinsolvenz des Mieters eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach der „Freigabe“ des Mietverhältnisses seitens des Insolvenzverwalters/Treuhänders (§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO) auf Mietrückstände stützen, die bereits vor der Insolvenzantragstellung entstanden sind, so der BGH (**BGH, Urt. v. 17.6.2015 – VIII ZR 19/14**). Außerdem äußerten sich die Richter dazu, in welchem Umfang ein Mieter neben der berechtigten Mietminderung zusätzlich Teile der Miete gemäß § 320 Abs. 1 BGB zurückhalten darf, solange der Vermieter Mängel der Mietwohnung nicht beseitigt.

In ihrer Begründung führten die Richter aus, dass die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung (auch Freigabeerklärung genannt) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfalle und eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände gestützt werden könne, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. Die Enthaltungserklärung bewirke, dass das Mietverhältnis nicht mehr mas-

ZfIR 2015, A 5

sebefangen ist, sondern in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurückfalle, so dass eine Kündigung grundsätzlich möglich sei. Sinn und Zweck der in § 112 Nr. 1 InsO geregelten Kündigungssperre stehen dem nicht entgegen, denn die Norm diene dem Schutz der Insolvenzmasse und einer möglichen Fortführung des Schuldnerunternehmens und gerade nicht dem persönlichen Schutz des bei Insolvenzantragsstellung im Zahlungsverzug befindlichen Mieters/Schuldners vor dem Verlust der Wohnung.

Mit Blick auf das Leistungsverweigerungsrecht habe daher die Vorinstanz die Besonderheiten des auf dauernden Leistungsaustausch gerichteten Wohnraummietverhältnisses außer Acht gelassen und wurde darüber hinaus weder dem Zweck des Zurückbehaltungsrechts noch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht. § 320 BGB diene im Rahmen eines Mietverhältnisses dazu, auf den Vermieter – vorübergehend – Druck auszuüben, damit dieser – allerdings der Natur der Sache nach nur für die Zukunft – wieder eine mangelfreie Wohnung bereitstellt.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 98/2015 vom 17.6.2015)