

Kündigung wegen Mietrückstand bei Verbraucherinsolvenz des Mieters

Vermieter dürfen grundsätzlich einem Mieter nicht kündigen, weil dieser Verbraucherinsolvenz anmeldet. Gibt jedoch der Insolvenz-Treuhänder das Mietverhältnis frei, können Vermieter eine Kündigung mit Mietrückständen begründen, die vor Beginn des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. Dies entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) der Bundesgerichtshof. BGH, Az. VIII ZR 19/14

Hintergrundinformation:

Viele verschuldete Privatleute nutzen heute die Möglichkeiten des Verbraucherinsolvenzverfahrens. Ist das Insolvenzverfahren erst einmal eröffnet, darf der Vermieter des Schuldners ihm nicht mehr kündigen, weil dieser vor dem Insolvenzantrag Mietschulden angesammelt hat oder weil sich die Vermögensverhältnisse des Mieters verschlechtert haben. So steht es in § 112 der Insolvenzordnung. Aber: In der Verbraucherinsolvenz hat ein Treuhänder das Sagen über das Vermögen des Schuldners. Dessen Aufgabe entspricht der eines Insolvenzverwalters: Er soll im Interesse der Gläubiger das Vermögen des Schuldners verwerten. Der Treuhänder darf zwar nicht im Namen des Schuldners dessen Wohnung kündigen. Er darf aber eine sogenannte „Freigabeerklärung“ abgeben, durch die das Mietverhältnis nicht mehr unter das Insolvenzrecht fällt. **Der Fall:** Ein Mieter wohnte seit 1988 in seiner Wohnung. Im Jahr 2010 beantragte er die Eröffnung des Verbraucherinsolvenzverfahrens. Es kam zur Einsetzung einer Treuhänderin über sein Vermögen. Diese erklärte die Freigabe des Mietverhältnisses nach § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO. Der Vermieter kündigte daraufhin mit der Begründung, dass vor dem Insolvenzantrag bereits erhebliche Mietschulden bestanden hätten. Der Mieter hielt diese Kündigung für unwirksam. **Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof entschied nach Mitteilung des D.A.S. Leistungsservice, dass die Kündigung wirksam sei. Durch die Freigabeerklärung falle das Mietverhältnis nicht mehr unter das Insolvenzrecht. Der Vermieter könne also entgegen der Regelung des Verbraucherinsolvenzverfahrens wegen Mietschulden kündigen, die schon vor dem Insolvenzantrag bestanden hätten. Die Kündigungssperre im Insolvenzrecht diene dem Schutz der Insolvenzmasse und nicht dem des Schuldners vor Verlust seiner Wohnung. Der Mieterschutz sei auch im Insolvenzfall gewährleistet, da der Mieter ja den Mietrückstand aus seinem pfändungsfreien Vermögen oder mit Hilfe öffentlicher Stellen zahlen könne.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 17.06.2015, Az. VIII ZR 19/14