



Auszahlung der Mietkaution bei Mieterinsolvenz

12.09.2017 Fachinformation

Der BGH hat am 16. März 2017 (Az. IX ZB 45/15, MieterMagazin 2017/35) entschieden, dass in dem Fall, in dem der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis des Schuldners eine Enthaltungserklärung abgibt, der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer Mietkaution vom Insolvenzbeschluss frei ist.

Im zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, wem die Kautionszahlung zusteht, wenn das Mietverhältnis eines ehemals im Verbraucherinsolvenzverfahren befindlichen Mieters endet und der Treuhänder nach Eröffnung der Insolvenz die Freigabe des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 InsO erklärt hatte.

Im zu entscheidenden Fall wurde im Oktober 2012 über das Vermögen des Mieters das Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet und der Insolvenzverwalter bestellt. Im Dezember 2012 gab der Insolvenzverwalter gegenüber dem Vermieter der Wohnung eine Enthaltungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO ab. Mit Beschluss vom 22. April 2014 wurde das Insolvenzverfahren aufgehoben und am 31. Juli 2014 endete das Mietverhältnis. Der Vermieter überwies die Kautionszahlung auf das Anderkonto des Insolvenzverwalters, der die Anordnung der Nachtragsverteilung über das Guthaben veranlasste.

Kautionszahlung gehört nicht mehr zur Insolvenzmasse und steht daher dem Mieter zu

Das Insolvenzgericht hat diesen Antrag abgelehnt und der BGH ist dieser Rechtsauffassung gefolgt. Der BGH hat entschieden, dass der Anspruch des Mieters auf die Mietkaution nicht mehr zur Insolvenzmasse gehört, wenn der Insolvenzverwalter eine Enthaltungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgegeben hat. Die mit der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO verbundene Freigabe erstreckt sich nach Auffassung des Gerichts auf dasjenige Vermögen des Mieters, das der weiteren Durchführung des Mietvertrags zuzuordnen ist. Vom Insolvenzbeschluss frei würden daher insbesondere alle mietvertraglichen Forderungen des Schuldners, die erst nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Enthaltungserklärung entstünden.

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung einer geleisteten Mietkaution entsteht zwar aufschiebend bedingt bereits mit der Leistung der Kautionszahlung. Nach Sinn und Zweck der Mietkaution ist der Anspruch auf Rückzahlung jedoch der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung zuzuordnen. Somit ist mit der Freigabe auch der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung aus dem insolvenzbefangenen Vermögen ausgeschieden und steht dem Mieter zu.

Downloads

09-17_mieterinsolvenz_anlage

112.11 KB
PDF

