



Mietkautionsguthaben fällt nach Enthftungserklärung nicht in die Insolvenzmasse

10.07.2017 Fachinformation

Der BGH hat mit Beschluss vom 16. März 2017 (IX ZB 45/15) in WM 2017/296 f. entschieden, dass, sofern der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis des Schuldners eine Enthftungserklärung abgibt, der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer die gesetzlich zulässige Höhe nicht übersteigenden Mietkaution vom Insolvenzbeschluss frei wird.

Mit der Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters für ein Wohnraummietverhältnis wird der Mieter für die Zukunft von allen Beschränkungen des Insolvenzverfahrens befreit, sodass etwa eine Kündigung des Vermieters an ihn und nicht den Insolvenzverwalter zu richten ist. Ob dies aber auch für ein Kautionsguthaben gilt, war bisher umstritten, da der Rückzahlungsanspruch für die Mietkaution aufschiebend bedingt schon bei Kautionsleistung entsteht.

Im zu entscheidenden Fall gab der Treuhänder nach Eröffnung des Verbraucherinsolvenzverfahrens gegenüber dem Vermieter für die Wohnung des Schuldners eine Enthftungserklärung ab. Nach Beendigung des Mietverhältnisses überwies der Vermieter die vom Schuldner zu Beginn des Mietverhältnisses gezahlte Mietkaution i. H. v. 700 Euro zzgl. 6,15 Euro Zinsen auf ein Anderkonto des Treuhänders. Das Insolvenzverfahren war inzwischen aufgehoben worden. Der Treuhänder beantragte die Anordnung der Nachtragsverteilung über das Guthaben.

Der BGH hat durch Beschluss entschieden, dass durch die Freigabe nicht nur die Haftung aus der Insolvenzmasse ausgeschlossen werde, sondern die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis für das Mietverhältnis in vollem Umfang auf den Schuldner übergehe. Der Vermieter hat deshalb nach diesem Zeitpunkt eine Kündigung an den Schuldner zu richten und mit Wirksamwerden der Enthftungserklärung scheidet auch der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer Mietkaution bis zur gesetzlich zulässigen Höhe aus der Insolvenzmasse aus.

Die mit der Erklärung nach § 109 Abs. 1 S. 2 Insolvenzordnung verbundene Freigabe erstreckt sich auf dasjenige Vermögen des Schuldners, das der weiteren Durchführung des Mietvertrages zuzuordnen ist. Vom Insolvenzbeschluss frei werden insbesondere alle mietvertraglichen Forderungen des Schuldners, die erst nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Enthftungserklärung entstehen. Der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer geleisteten Mietkaution entsteht zwar aufschiebend bedingt bereits mit der Leistung der Kautionsleistung. Nach Sinn und Zweck der Mietkaution ist der Anspruch auf Rückzahlung jedoch der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung zuzuordnen.

Der BGH hält es für gerechtfertigt, dass mit der Freigabe des Mietverhältnisses auch der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsleistung aus dem insolvenzbefangenen Vermögen ausscheidet, soweit es sich um eine Kautionsleistung im gesetzlich zulässigen Rahmen handelt.

Fazit

Nach der Freigabeerklärung durch den Insolvenzverwalter kann der Vermieter dem ehemaligen Mieter eine Kautionsleistung bis zur gesetzlichen Höhe überweisen.

Download: BGH Beschluss vom 16. März 2017

Downloads

20170710_mietkaution_enthaftungserklaerung_anlage	316.21 KB PDF
---	------------------

<https://bbu.de/beitraege/mietkautionsguthaben-faellt-nach-enthaftungserklaerung-nicht-die-insolvenzmasse>