

Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom 17.06.15, Nr. 98/2015

Außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsrückständen in der Verbraucherinsolvenz des Mieters

Grenzen des Zurückbehaltungsrechts wegen Mängeln der Mietwohnung

Urteil vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 19/14

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung zum einen mit der Frage beschäftigt, ob der Vermieter 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 kann, die bereits vor der Insolvenzantragstellung entstanden sind.

Außerdem hat sich der Bundesgerichtshof dazu geäußert, 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.

Der Beklagte ist seit dem Jahr 1988 Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Die monatliche Gesamtmiete beträgt 530,90 €.

Auf seinen Antrag wurde am 17. Juni 2010 das Verbraucherinsolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet. Die Treuhänderin erklärte am 1. Juli 2010 die "Freigabe" des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO.

Der Beklagte zahlte in den Monaten März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis im Oktober 2012 unter Berufung auf seit März 2009 aufgelaufene Mietrückstände in Höhe von insgesamt 14.806,36 € fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BGB**. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie abgewiesen. Die vom Landgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO^{****} mit Wirksamwerden der Enthftungserklärung (auch Freigabeerklärung genannt) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfällt und eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände gestützt werden kann, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind.

Die Enthftungserklärung bewirkt, dass das Mietverhältnis nicht mehr massebefangen ist, sondern in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurückfällt, so dass eine Kündigung grundsätzlich möglich ist. Sinn und Zweck der in § 112 Nr. 1 InsO geregelten Kündigungssperre stehen dem nicht entgegen, denn die Norm dient 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. Auch § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO soll lediglich verhindern, dass der Mieter ein Verbraucherinsolvenzverfahren nur um den Preis des Verlusts der Wohnung durch die Kündigung seitens des Treuhänders einleiten kann.

Der soziale Mieterschutz wird auch im Insolvenzfall dadurch gewährleistet, dass der Mieter die Kündigungsfolgen durch Zahlung der Mietrückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB aus seinem pfändungsfreien Vermögen abwenden kann; auch ist eine Befriedigung der Mietschulden von dritter Seite, insbesondere öffentlicher Stellen trotz des laufenden Insolvenzverfahrens möglich.

Das Gleiche gilt auch während des Restschuldbefreiungsverfahrens (§§ 286 ff. InsO).

Soweit das Landgericht dem Beklagten neben der Minderung der Bruttomiete in Höhe von 20% monatlich ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des vierfachen Minderungsbetrages, mithin in Höhe von 80 % zugestanden und daher einen Zahlungsverzug insgesamt verneint hat, hat es das tatrichterliche Beurteilungsermessen durch die schematische Bemessung und zeitlich unbegrenzte Zubilligung des Zurückbehaltungsrechts überschritten.

Es hat die Besonderheiten des auf dauernden Leistungsaustausch gerichteten Wohnraummietverhältnisses außer Acht gelassen und ist darüber hinaus weder dem Zweck des Zurückbehaltungsrechts noch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht geworden. Das Leistungsverweigerungsrecht des § 320 BGB dient 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. Für die Zeit vor der Mängelbeseitigung wird das Äquivalenzverhältnis zwischen der (mangelhaften) Wohnung und der Miete durch die Minderung gewahrt.

Unter Berücksichtigung dessen ist es verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters aus § 320 BGB ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseitigungskosten zu bemessen. Vielmehr kann es redlicherweise nur so lange ausgeübt werden, als es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Auch muss der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen. Der Mieter ist hierdurch nicht rechtlos gestellt, denn unbeschadet des Minderungsrechts kann er u.a. auf Mängelbeseitigung klagen oder in geeigneten Fällen den Mangel – ggf. nach Geltendmachung eines Vorschussanspruchs – selbst beseitigen.

***§ 320 BGB Einrede des nicht erfüllten Vertrags**

(1) Wer aus einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet ist, kann die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist [...]

****§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Jede Partei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. [...]

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn [...]

3. der Mieter [...]

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

****§ 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.

Vorinstanzen:

AG Kassel Urteil vom 31. Januar 2013 – 454 C 4666/09

LG Kassel Urteil vom 12. Dezember 2013 – 1 S 73/13