

Berlin, 15. Oktober 2009

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten:

Keine Mietzahlung, bis Mietkaution konkursfest angelegt ist BGH stärkt Mieterrechte bei Vermieterinsolvenz

(dmb) „Der Bundesgerichtshof hat die Mieterrechte im Zwangsverwaltungsverfahren gestärkt. Mieter dürfen gegenüber dem Zwangsverwalter die Mietzahlungen stoppen, bis der die Mietkaution konkursfest angelegt hat. Damit ist die Mietkaution im Fall der Vermieterinsolvenz spürbar sicherer geworden“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die jetzt veröffentlichte Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 336/08).

Der Vermieter hatte die vom Mieter gezahlte Kautionssumme nicht, wie es das Gesetz vorschreibt, von seinem Vermögen getrennt auf einem Sonderkonto, das heißt Treuhandkonto, angelegt. Später wurde über das Vermögen des Vermieters das Insolvenzverfahren eröffnet und ein Zwangsverwalter durch das Gericht bestellt. Der Zwangsverwalter, der die Mietkaution nicht erhalten hat, weigerte sich, jetzt noch nachträglich den Kautionsbetrag auf ein Sonderkonto einzuzahlen.

Der Bundesgerichtshof stellte jetzt klar, dass der ursprünglich abgeschlossene Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter auch gegenüber dem Zwangsverwalter gilt. Der Zwangsverwalter wird wie der Vermieter behandelt und muss die Kautionsvereinbarung erfüllen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Zwangsverwalter den Kautionsbetrag vom Vermieter erhalten hat oder nicht. Der Bundesgerichtshof gibt dem Mieter deshalb das Recht, die laufenden Mietzahlungen zurückzuhalten, bis der Zwangsverwalter seine Pflichten ordnungsgemäß erfüllt hat.

Siebenkotten: „Letztlich bestätigt der Bundesgerichtshof, dass der Zwangsverwalter die Rechte des Mieters beachten und die Pflichten des Vermieters erfüllen muss. Das ist ein gutes Urteil für Mieter.“

+++