

Zwangsverwaltung und Vermieterinsolvenz

Wenn der Vermieter Insolvenz anmelden muss und die Immobilie unter Zwangsverwaltung gestellt wird, ergeben sich für die betroffenen Mieter oft unerwartete Probleme. Mit ähnlichen Fragen werden sie konfrontiert, wenn das Mietobjekt zwangsversteigert wird oder wenn der Vermieter unauffindbar ist. Auf einige geht dieses Infoblatt ein. Unabhängig davon sollten sich betroffene Mieter rechtlich beraten lassen.

1. Begriffsbestimmung

Wenn ein Mietshaus unter **Zwangsverwaltung** gestellt wird, bedeutet das, dass Gläubiger des Eigentümers die Mieteinnahmen zur Befriedigung ihrer Forderungen beschlagnahmen lassen.

Der Vermieter ist (noch) nicht vollständig zahlungsunfähig. Geregelt ist dies im Zwangsversteigerungsgesetz (speziell §§ 146 ff ZVG). Die Zwangsverwaltung kann (muss aber nicht) zu einer Zwangsversteigerung des Mietobjekts führen. Auch aufgrund Verkauf oder Begleichung der Gläubigerforderung aus den Mietzahlungen, kann die Zwangsverwaltung aufgehoben werden. Gegebenenfalls tritt der alte Eigentümer dann wieder in die Vermieterstellung ein.

Das (Vermieter-) **Insolvenzverfahren** regelt, wie das „noch vorhandene“ Vermögen des Eigentümers unter seinen Gläubigern aufgeteilt wird, wenn er zahlungsunfähig (insolvent) geworden ist. Geregelt ist dies in der Insolvenzordnung (speziell §§ 110 ff InsO). Gemäß § 165 InsO kann der Insolvenzverwalter beim zuständigen Gericht die Zwangsversteigerung und auch die Zwangsverwaltung des Mietobjekts betreiben.

Grundsätzlich gilt: Alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben für den Mieter bestehen. Der Insolvenz- bzw. Zwangsverwalter kann das Mietverhältnis nicht grundlos ordentlich kündigen.

2. Mietzahlung

Der Mieter muss ab Bekanntgabe der Zwangsverwaltung bzw. des Insolvenzverfahrens die Miete an den Zwangsverwalter bzw. Insolvenzverwalter zahlen. Ab Bekanntgabe ist der Zwangsverwalter bzw. Insolvenzverwalter der „neue Vermieter“. Dies gilt bis zur Benachrichtigung über die Aufhebung der Zwangsverwaltung bzw. die Beendigung des Insolvenzverfahrens hinsichtlich des Mietobjekts z.B. durch Zwangsversteigerung oder Verkauf.

3. Betriebskostenabrechnung

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes ist der Zwangsverwalter verpflichtet, auch über Abrechnungszeiträume vor Beginn der Zwangsverwaltung abzurechnen (BGH WuM 2006, 402). Er ist sogar verpflichtet ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung auszuführen, selbst wenn die Vorauszahlungen noch an den Vermieter gezahlt worden (Oberlandesgericht Hamburg RE WuM 90, 10).

Der Insolvenzverwalter tritt vollständig in bestehende und vergangene Abrechnungspflichten ein.

4. Mängelbeseitigung

Zwangsverwalter und Insolvenzverwalter haben die Verpflichtung, die Mietsache vertragsgemäß bereitzustellen. Mietminderungen wegen erheblicher Minderung der Nutzbarkeit der Wohnung müssen akzeptiert werden. Es empfiehlt sich, die dem Vermieter schon angezeigten Mängel dem Zwangs- / Insolvenzverwalter unter Angabe der aktuellen Mietminderung nochmals anzuzeigen.

5. Mietkaution

Nach Ende des Mietverhältnisses muss der Zwangsverwalter die Kautionszahlung zurückzahlen, selbst dann, wenn er den Betrag gar nicht vom Vermieter erhalten hat (BGH WuM 2005,460).

Ist die Zwangsverwaltung aber bereits wieder beendet, kann der Zwangsverwalter nicht mehr auf Rückzahlung verklagt werden (BGH WuM 2005, 463). Das Gleiche gilt bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Beginn der Zwangsverwaltung (BGH WuM 2006, 403).

Nach § 551 BGB ist die Kautionszahlung vom Vermieter getrennt von seinem Vermögen anzulegen, so dass trotz Vermieterinsolvenz der Rückzahlungsanspruch des Mieters nicht gefährdet ist.

In diesem Fall hat der Mieter gegenüber dem Insolvenzverwalter ein Aussonderungsrecht.

Ist die Kautionszahlung mit dem Vermögen des Vermieters vermischt, geht der Mieter bei Vermieterinsolvenz meist leer aus (BGH WuM 2008,149). Daher sollte die Anlage der Kautionszahlung regelmäßig geprüft werden. Kann der Vermieter die getrennte Anlage nicht nachweisen, darf der Mieter die Miete in Höhe der Kautionszahlung einbehalten.

6. Zwangsversteigerung / Verkauf

Bei Zwangsversteigerung und Verkauf gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“.

Der Ersteher oder Käufer des Mietobjekts tritt vollständig in die Rechte und Pflichten des Mietvertrages ein. Lediglich ein Sonderkündigungsrecht gem. § 57a ZVG besteht für den Ersteher aus der Zwangsversteigerung. Allerdings betrifft das nur die Kündigungsfrist (3 Monate). Ein gesetzlich vorgesehener Kündigungsgrund (z.B. Eigenbedarf) ist trotzdem notwendig.

7. Unauffindbarer Vermieter / Versorgungssperre

Besonders ungünstig für den Mieter ist es, wenn der Vermieter „untertaucht“ und noch kein Insolvenzverfahren läuft bzw. keine Zwangsverwaltung beantragt wurde.

Der Mieter hängt jedoch nicht völlig „in der Luft“: Wenn der Vermieter die Mietzahlung nicht annimmt, sollte sie beim örtlichen Amtsgericht (Hinterlegungsstelle) hinterlegt werden. Die Hinterlegung empfiehlt sich auch dann, wenn der Mieter über die Person des Vermieters im Unklaren ist (Eigentümerwechsel).

Führen unregelmäßige Zahlungen des Vermieters zu einer Liefersperre (Gas-, Wasser-, Stromabschaltung), kann der Mieter in der Regel eine fristlose Kündigung aussprechen oder die Miete je nach Einschränkung um bis zu 100 % mindern.

Wenn der Mieter weiter im Mietobjekt bleiben will, könnte eine gerichtliche einstweilige Verfügung gegen das Versorgungsunternehmen in Betracht kommen. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Mieter in Zukunft die Leistung bezahlt. Mehrere Mieter müssen eine Notgemeinschaft bilden und gemeinsam zahlen.

Es ist aber zu bedenken, dass es insbesondere in großen Miethäusern schwierig ist, Einigkeit zu erzielen.

Allerdings sind viele Gerichte auch der Auffassung, dass die Mieter die Schulden des Vermieters zu zahlen haben und dann mit der Miete verrechnen könnten. Ansonsten bleibe es berechtigterweise bei der Abstellung der Versorgungsmedien.

Literaturhinweis:

 **Mieterlexikon** (herausgegeben vom Deutschen Mieterbund)

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

E-Mail: info@mieterverein-dresden.de **Internet:** www.mieterverein-dresden.de

Facebook: www.facebook.com/Mieterverein.Dresden