Die Mietkaution in der Insolvenz: Haftung des Erwerbers im Zwangsversteigerungsverfahren

1. Fall

Die Firma Hamstermann GmbH vermietet eine Gewerbeeinheit an den Mieter Emsig. Emsig leistet eine Mietsicherheit in Höhe von EUR 3.000,00, die Firma Hamstermann GmbH aber nicht getrennt vom sonstigen Vermögen anlegt. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Hamstermann GmbH erwirbt Firma Günstig OHG die Immobilie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Nach Beendigung des Mietvertrages verlangt Emsig von der Günstig OHG die Rückzahlung der ursprünglich an Hamstermann geleisteten Kaution. Günstig verweigert die Rückzahlung mit der Begründung, er habe die Kaution selbst auch weder von Hamstermann noch von dem Insolvenzverwalter erhalten.

2. Rechtslage

Gem. § 566 a Satz 1 BGB tritt der Erwerber einer Immobilie in die durch Zahlung der Mietsicherheit begründeten Rechte und Pflichten des Veräußerers ein. Der Erwerb haftet demnach für die Rückzahlung gegenüber dem Mieter in voller Höhe auch dann, wenn er die Kaution vom Veräußerer gar nicht erhalten hat.

§ 566 Abs. 1 und § 566 a Satz 1 BGB gelten gem. § 57 ZVG auch bei Erwerb von Immobilien im Zwangsversteigungsverfahren. Danach tritt der Ersteher bei Versteigerung einer vermieteten Wohnung als Erwerber in die Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters ein. D.h. grundsätzlich haftet er auch für die Rückzahlung der Mietkaution an den Mieter.

3. Problemstellung

Die geschilderte Rechtslage wird im Falle der Insolvenz des Vermieters teilweise abweichend beurteilt. So hatte das Landgericht Braunschweig im Urteil vom 22.12.2009 (ZMR 2010, 361) die Auffassung vertreten, dass der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution gegenüber dem Erwerber einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren jedenfalls so lange nicht durchsetzbar sei, wie der Erwerber seinerseits an der Durchsetzung seines Anspruchs gegenüber dem Veräußerer auf Auskehrung der Mietsicherheit insolvenzrechtlich gehindert ist.

Das Landgericht begründete die vertretene Auffassung damit, dass der Mieter, der auf eine insolvenzfeste Anlage der Mietkaution nicht achte, nicht schützwürdiger sei als der Erwerber des Grundstücks, der seinerseits die Mietkaution aus der Insolvenzmasse nicht herausverlangen kann.

4. Lösung

Der Bundesgerichtshof hatte bereits mit Urteil vom 20.12.2007 entschieden, dass der Mieter die geleistete Kaution aus der Insolenzmasse nur dann nach § 47 InsO aussondern bzw. herausverlangen kann, wenn der Vermieter sie auf einem entsprechend gekennzeichneten Sonderkonto angelegt hatte. War dagegen die Kaution unter Verletzung von § 551 Abs. 3 S. 3 BGB nicht vom Eigenvermögen des insolventen Vermieters getrennt worden, besteht keine Aussonderungsbefugnis für den Mieter, d.h. der Mieter muss den Rückzahlungsanspruch als einfache Insolvenzforderung zur Tabelle des Insolvenzverwalters anmelden. Dies bedeutet, dass der Mieter led. eine sog. Quote auf seine Forderung erhält, in der Regel weitaus weniger als er ursprünglich gezahlt hatte.

Das Landgericht Braunschweig hatte dies im Urteil vom 22.12.2009 aufgegriffen und argumentiert, der Mieter sei im Fall der Veräußerung der Immobilie nicht schutzwürdiger als im Fall der reinen Insolvenz ohne Erwerbsvorgang.

Der Bundesgerichtshof hat jedoch mit Urteil vom 07.03.2012 – XII ZR 12/10 – das Urteil des LG Braunschweig aufgehoben

ENSENBACH
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf

Björn Brakutt
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

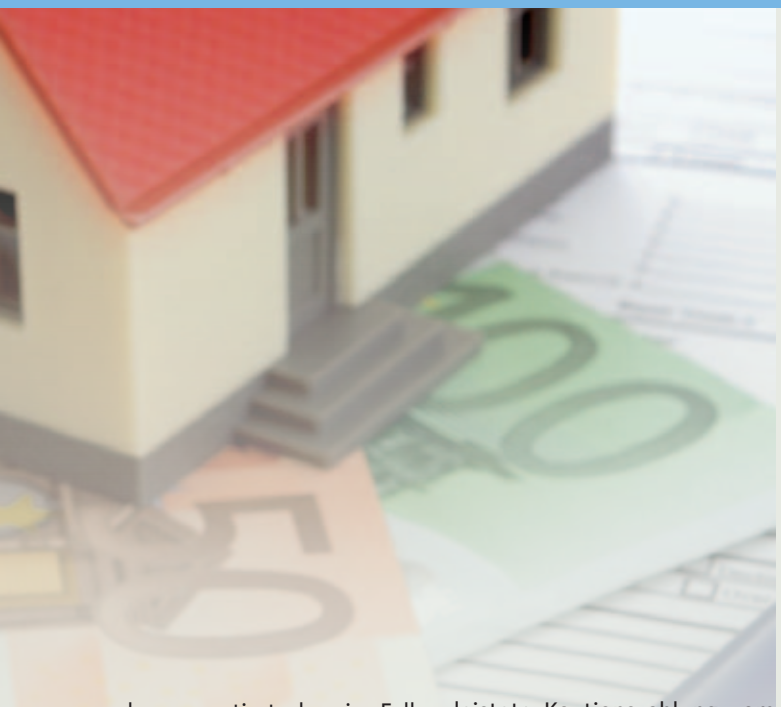
Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135–137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93-20



und argumentiert, dass im Fall des Verkaufs / der Versteigerung der Immobilie im Insolvenzfall die Pflicht zur Erfüllung der in die Versteigerungsbedingungen fallenden Mietrechte – z.B. Rückzahlung der Mietkaution – auf den Erwerber vollständig übergegangen seien. Mit der Neufassung des § 566 a BGB werde der Mieter im Veräußerungsfall umfassend geschützt. Ob der Ersteher die Kaution vom Veräußerer ausgehändigt bekommen hat oder überhaupt noch erhalten kann, sei unerheblich. Die Haftung gegenüber dem Mieter hänge nicht davon ab, ob der Ersteher bei dem Voreigentümer Rückgriff nehmen kann.

5. Fazit

Sofern der frühere Vermieter die Kaution nicht insolvenzfest – unter Verletzung von § 551 Abs. 3 S. 3 BGB – angelegt hatte, geht dessen Insolvenzrisiko nach Ansicht des Bundesgerichtshofs mit Veräußerung der Immobilie vom Mieter auf den Erwerber über. Der Mieter hat dann bei Insolvenz des Vermieters weitaus bessere Chancen, die Mietkaution zurückzuerhalten, weil er sich über die Regelung des § 566 a BGB bei dem Erwerber der Immobilie in jedem Fall schadlos halten kann. Ob der Erwerber die geleistete Kautionszahlung vom Insolvenzschuldner/-verwalter zurückerhält, hängt dann von der Werthaltigkeit der Insolvenzmasse ab.

Der Erwerber einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren sollte daher die potentiell entstehenden Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Mietern in sein Meistgebot einkalkulieren. Gerade bei dem Erwerb von Mehrfamilienhäusern wird die geleistete Mietkaution in Höhe von bis zu 3 Monatsmieten/Wohneinheit eine nicht unerhebliche finanzielle Belastung darstellen.

Der Mieter hingegen ist gut beraten, sich nicht auf einen Verkaufsfall im Insolvenzverfahren zu verlassen, um seine durch die Insolvenz des Vermieters entwertete Forderung doch noch realisieren zu können. Bereits bei Mietvertragsschluss sollte er daher auf die insolvenzfeste Anlage seiner Mietkaution und die Einhaltung der Regelung in § 551 Abs. 3 S. 3 BGB achten. Andernfalls ist es möglich, dass der Rückzahlungsanspruch im Fall der Insolvenz des Vermieters wertlos wird, weil Insolvenzmasse für eine Verteilung an die Massegläubiger fehlt.

Von: Björn Brakutt, Rechtsanwalt, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Hamburg – Telefon 0 40/41 91 93-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de