BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 107/13

Verkündet am:
9. April 2014
Ring
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 543 Abs. 1 Satz 2

Die Vorlage einer "frei erfundenen" Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

InsO § 109 Abs. 1 Satz 2

Mit dem Wirksamwerden der Enthaftungserklärung des Treuhänders gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO ("Freigabeerklärung") erhält der Mieter die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Wohnung zurück. Eine Kündigung des Vermieters ist ab diesem Zeitpunkt dem Mieter gegenüber auszusprechen (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rn. 32).

BGH, Urteil vom 9. April 2014 - VIII ZR 107/13 - LG Hamburg
AG Hamburg-Harburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. April 2014 durch den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 7 - vom 28. März 2013 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers erkannt worden ist.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist seit dem 1. April 2007 Mieter einer Wohnung der Beklagten in H. . Vor Abschluss des Mietvertrages erhielt der Kläger von der Verwalterin der Beklagten ein Formular einer so genannten "Vorvermieterbescheinigung". Darin sollte der bisherige Vermieter des Klägers bestätigen, wie lange das Mietverhältnis gedauert habe und ob der Mieter die Kaution und die Miete pünktlich gezahlt habe und seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachgekommen sei. Der Kläger gab die Formulare vor Vertragsschluss ausgefüllt zurück. Danach hatte er seit 2003 von einem Herrn B.

eine Wohnung zu einer Miete von 695 € gemietet und seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets pünktlich erfüllt.

2 Am 5. November 2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Klägers eröffnet. Der vom Gericht eingesetzte Treuhänder erklärte mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 die „Freigabe“ des Mietverhältnisses gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Mit Schreiben vom 16. September 2010 erklärten die Beklagten gegenüber dem Kläger die fristlose Kündigung des Mietvertrags, weil die Vorvermieterbescheinigung gefälscht ("frei erfunden") gewesen sei. Weder habe der Kläger an der angegebenen Adresse gewohnt noch mit dem genannten Vermieter in dem genannten Zeitraum überhaupt einen Mietvertrag abgeschlossen. Vielmehr sei er in der Zeit vom 16. März 2005 bis 31. März 2007 Mieter einer in einem anderen Stadtteil gelegenen Wohnung der H. Siedlungsgesellschaft gewesen.

3 Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur noch der von den Beklagten im Wege der Widerklage geltend gemachte Räumungsanspruch. Das Amtsgericht hat die Widerklage insoweit abgewiesen, das Landgericht hat auf die Berufung der Beklagten das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und der Räumungsklage stattgegeben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die fristlose Kündigung der Beklagten vom 16. September 2010 habe das Mietverhältnis der Parteien beendet. Die Kündigung sei - wie geschehen - ungeachtet des noch nicht abgeschlossenen Insolvenzverfahrens gegenüber dem Kläger und nicht gegenüber dem Treuhänder zu erklären gewesen. Denn der Treuhänder habe mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 die "Freigabe" des Mietverhältnisses gemäß § 109 InsO erklärt. Der Meinungsstreit, ob die Enthaftungserklärung des Treuhänders nur zur Folge habe, dass die Masse für die späteren Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag nicht mehr hafte, oder ob darüber hinaus das Mietverhältnis vollständig in die Verfügungs- und Verwaltungsmasse des Mieters zurückfalle, sei im Sinne der letztgenannten Auffassung zu entscheiden. Hierfür spreche insbesondere die Gesetzesbegründung, die von einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Schuldner ausgehe.

7 Die Beklagten seien auch zur fristlosen Kündigung berechtigt gewesen. Aufgrund der Beweisaufnahme stehe fest, dass der Kläger eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung vorgelegt habe. Der Kläger habe im Übrigen auch selbst eingeräumt, dass ihm der in der Bescheinigung genannte Vorvermieter nicht bekannt sei. Es handele sich dabei um eine erhebliche Pflichtverletzung, die die fristlose Kündigung rechtfertige.

II.

8 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

9 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass die Kündigung der Beklagten nach der Freigabeerklärung des Treuhänders und dem Ablauf der in § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO bestimmten Frist die Kündigung - wie geschehen - gegenüber dem Kläger zu erklären war.

10 Die Frage, welche Auswirkungen die Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO und der Ablauf der in § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO genannten Frist für das betreffende Wohnraummietverhältnis hat, wird unterschiedlich beurteilt.

11 a) Teilweise wird die Auffassung vertreten, die Bedeutung der Enthaftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO beschränke sich darauf, dass die Masse für die nach Ablauf der Kündigungsfrist fällig werdenden Verbindlichkeiten nicht mehr hafte. Das Mietverhältnis bleibe aber weiterhin massebehaftet und der Treuhänder weiterhin Mietvertragspartei, denn § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO enthalte keinen Hinweis darauf, dass die Rechtswirkungen des § 80 Abs. 1 InsO mit dem Wirksamwerden der Enthaftungserklärung entfallen sollten (Uhlenbruck/Wegener, InsO, 13. Aufl., § 109 Rn. 22 ff; Eckert, NZM 2006, 803, 806; Cymutta, WuM 2008, 441, 443; Flatow, NZM 2011, 607, 610). Nach dieser Auffassung kann der Vermieter nur durch eine gegenüber dem Treuhänder abgegebene Erklärung wirksam kündigen.

12 b) Nach der Gegenauffassung kann der Vermieter nach dem Wirksamwerden der Erklärung gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO gegenüber dem Mieter selbst kündigen (Kübler/Prütting/Tintelnot, InsO, § 109 Rn. 21; Pape, NZM

2004, 401, 410 f.; Marotzke in Heidelberger Kommentar, InsO, 7. Aufl., § 109 Rn. 16). Die Enthaftungserklärung des Treuhänders bewirke, dass das Mietverhältnis "freigegeben" werde und vollständig der alleinigen Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Mieters unterliege (vgl. auch MünchKommInsO/Eckert, 3. Aufl., § 109 Rn. 56 unter Hinweis auf das zu den Auswirkungen des § 35 Abs. 2 InsO ergangene Urteil des Bundesgerichtshofs vom 9. Februar 2012 - IX ZR 75/11, BGHZ 192, 322).

13 c) Der Senat entscheidet die von ihm bisher offen gelassene Frage (vgl. Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rn. 32) nunmehr im letztgenannten Sinn.

14 Zwar geht die Erklärung des Treuhänders nach dem Wortlaut des § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO lediglich dahin, dass die Masse für künftige Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis nicht mehr hafte. Daraus, dass die Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO an die Stelle der Kündigung tritt, ergibt sich indes, dass die Zuständigkeit des Verwalters für die weitere Vertragsdurchführung ab diesem Zeitpunkt wieder dem Mieter zufällt, dieser also die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis zurückerhält.

15 Für eine derartige Wirkung der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO spricht außerdem, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, die Gesetzesbegründung. Danach dient die Regelung dem Schutz des Wohnraummieters, der seine Wohnung nicht verlieren soll, wenn der Treuhänder das Mietverhältnis nicht fortsetzen will; das Mietverhältnis soll vielmehr nach Ablauf der Kündigungsfrist mit dem Mieter fortgesetzt werden (vgl. BT-Drucks. 14/5680, S. 27). Eine Fortdauer der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Verwalters über den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO hinaus wäre im Übrigen für die Parteien des Mietvertrages um-

ständlich und wenig praktikabel und für den Treuhänder mit einem Verwaltungsaufwand verbunden, der sich für die Masse nachteilig auswirken könnte. Denn sämtliche Erklärungen des Vermieters (Abmahnung, Kündigung, Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung) müssten zunächst dem Treuhänder gegenüber erklärt und von diesem an den Mieter weitergeleitet werden. Auch ein Rechtsstreit, etwa eine Klage des Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung, müsste gegen den Treuhänder geführt werden, obwohl dieser Prozess allein für die ursprünglichen Mietvertragsparteien von Interesse ist, nicht aber für den Treuhänder oder die Masse.

16 Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, dass die Mietkaution (beziehungsweise der bedingte Rückgewähranspruch) in die Masse fällt, keine andere Beurteilung. Ein tragfähiger Rückschluss, dass aus diesem Grund von einer fortbestehenden Verfügungsbefugnis des Treuhänders auszugehen sei, ergibt sich daraus nicht. Denn dem Gesetzgeber ging es nicht vorrangig darum, dass die Kaution der Masse zur Verfügung steht. Vielmehr sollte der Mieter davor bewahrt werden, dass der Treuhänder den Mietvertrag kündigt, um die Kaution verwerten zu können (vgl. BT-Drucks. 14/5680, S. 27). Die Frage, ob mit einem Übergang der Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis auch ein (bedingter) Kautionsrückzahlungsanspruch auf den Mieter zurückfällt (bejahend FK-InsO/Wegener, 7. Aufl., § 109 Rn. 16; Flatow, aaO; a.A. Hain, ZInsO 2007, 192, 197; Pape, aaO S. 411), bedarf hier deshalb keiner abschließenden Entscheidung.

17 2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass die Vorlage einer gefälschten oder "frei erfundenen" Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten darstellt, die eine Vertragsfortset-

zung für den Vermieter unzumutbar machen und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.

18 Entgegen der Auffassung der Revision entfällt eine Pflichtverletzung nicht deswegen, weil die in dem Formular über das vorangegangene Mietverhältnis gestellten Fragen unzulässig gewesen wären und es dem Beklagten deshalb freigestanden hätte, insoweit unwahre Angaben zu machen. Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und der Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten sind - ebenso wie Fragen nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen - grundsätzlich geeignet, sich über die Bonität und Zuverlässigkeit des potentiellen Mieters ein gewisses Bild zu machen; es handelt sich auch nicht um Fragen, die den persönlichen oder intimen Lebensbereich des Mieters betreffen und aus diesem Grund unzulässig sein könnten.

19 Zwar hat der Mieter nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. Senatsurteil vom 30. September 2009 - VIII ZR 238/08, NJW 2010, 1135 Rn. 18 ff.) keinen Anspruch gegen seinen bisherigen Vermieter auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Dies führt entgegen der Auffassung der Revision aber nicht dazu, dass der neue Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrages eine diesbezügliche Bescheinigung vom Mietinteressenten nicht erbitten und dieser eine solche Bescheinigung fälschen dürfte.

20 3. Mit Erfolg rügt die Revision indes, dass das Berufungsgericht das unter Beweis gestellte Vorbringen des Klägers, den Beklagten sei bereits im Jahr 2007 bekannt geworden, dass die vom Kläger vorgelegte Bescheinigung des Vorvermieters gefälscht war, nicht berücksichtigt hat. Dieses Vorbringen ist erheblich, weil in diesem Fall die am 16. September 2010 - also drei Jahre später- ausgesprochene Kündigung möglicherweise nicht mehr innerhalb einer an-

gemessenen Frist erfolgt wäre und sie deshalb mit Rücksicht auf Treu und Glauben oder nach § 314 Abs. 3 BGB (vgl. Senatsbeschluss vom 13. April 2010 - VIII ZR 206/09, NZM 2011, 32 Rn. 5) unwirksam sein könnte.

III.

21 Das Urteil des Berufungsgerichts kann mithin keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Dr. Frellesen Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Kosziol

Vorinstanzen:
AG Hamburg-Harburg, Entscheidung vom 20.04.2012 - 645 C 484/09 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 28.03.2013 - 307 S 55/12 -