



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert:

Anspruch auf Kautions nach Enthaftungserklärung

Insolvenz des Mieters

Nach Abgabe der sogenannten Enthaftungserklärung des Insolvenzverwalters bzw. Treuhänders (§ 109 Abs. 1 S. 2 Insolvenzordnung) haftet die Insolvenzmasse nicht mehr für die nach Ablauf der Kündigungsfrist fällig werdenden Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis. Ferner geht auch die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis betreffend das Mietverhältnis über die Wohnung des Mieters (Insolvenzschuldner) in vollem Umfang vom Verwalter wieder auf den Mieter über.

Daher wird nach einem neuen Beschluss des BGH nach Abgabe der Enthaftungserklärung des Insolvenzverwal-

ters bzw. Treuhänders auch der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung einer **Mietkaution** vom Insolvenzbeschluss frei, d.h. der Anspruch des Mieters gehört nicht mehr zur Insolvenzmasse. Dies gilt jedenfalls, soweit die Mietkaution die gesetzliche Höhe von 3 Monatsmieten nicht überschreitet. Die Mietkaution steht dann einzig dem insolventen Mieter zu. Damit wollte der Gesetzgeber den Mieter vor Obdachlosigkeit schützen, wenn der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis kündigte, um die Kautions zur Insolvenzmasse zu ziehen (**BGH, Beschluss v. 16.03.2017, IX ZB 45/15**).