

Mieterinsolvenz: Kann der Insolvenzverwalter die Mitgliedschaft des Mieters in einer Wohnungsgenossenschaft kündigen?

Der Insolvenzverwalter (hier: Treuhänder) darf die Mitgliedschaft des insolventen Mieters in einer Wohnungsgenossenschaft kündigen, um das genossenschaftliche Auseinandersetzungsguthaben verwerten zu können. Das Kündigungsverbot in § 109 Abs. 1 S. 2 InsO ist nicht analog anzuwenden.

BGH, U. v. 19.3.2009 – IX ZR 58/08 – www.bundesgerichtshof.de

zur Frage, ob die Genossenschaft die Wohnung kündigen darf, s. Info M, 2009, 239 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Das Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft bewohnt eine Genossenschaftswohnung aufgrund „Dauernutzungsvertrags“. Über das Vermögen des Mieters wird im April 2006 das Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet. Im Juni 2006 kündigt der Treuhänder die Genossenschaftsmitgliedschaft, um die Genossenschaftsanteile (sog. Auseinandersetzungsguthaben) zu verwerten. Die Genossenschaft protestiert mit Blick auf § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Der Treuhänder erhebt Klage auf Feststellung, dass die Mitgliedschaft des Mieters durch die Kündigung beendet sei – in erster und zweiter Instanz erfolglos.

§ 66 GenG Kündigung durch Gläubiger

(1) Der Gläubiger eines Mitglieds, der die Pfändung und Überweisung eines dem Mitglied bei der Auseinandersetzung mit der Genossenschaft zustehenden Guthabens erwirkt hat, nachdem innerhalb der letzten sechs Monate eine Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Mitglieds fruchtlos verlaufen ist, kann das Kündigungsrecht des Mitglieds an dessen Stelle ausüben. [...]

§ 109 InsO Schuldner als Mieter oder Pächter

(1) Ein Miet- oder Pachtverhältnis über einen unbeweglichen Gegenstand oder über Räume, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen war, kann der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer oder einen vereinbarten Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung kündigen; die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende, wenn nicht eine kürzere Frist maßgeblich ist. Ist Gegenstand des Mietverhältnisses die Wohnung des Schuldners, so tritt an die Stelle der Kündigung das Recht des Insolvenzverwalters zu erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können.

Hintergrund: Gem. § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO darf der Insolvenzverwalter die Wohnung des Schuldners nicht kündigen (um eine Mietkaution zu verwerten). Umstritten ist, ob dieser Mieterschutz analog auch auf die Kündigung der Genossenschaftsmitgliedschaft ausgeweitet werden kann (weil die Genossenschaft dann möglicherweise zur Kündigung des Nutzungsvertrages ist, vgl. Info M 2009, 239 – in dieser Ausgabe):

- Insolvenzverwalter darf nicht kündigen: *Eupen*, GE 2008, 310; *LG Dortmund*, 22.7.2007 – 1 S 18/07 – juris; *LG Berlin*, 29.11.2007 – 51 S 253/07 – GE 2008, 333 – Arg.: ansonsten stünde Mieter schon „mit einem Bein auf der Straße“ – dies liefe dem Schutzzweck von § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO zuwider;
- darf kündigen: *Emmert*, ZInsO 2005, 852; *MüKo-InsO* (Eckert), 2. Aufl. 2008, § 109 Rdn. 51.

Entscheidung: Die Revision des Treuhänders ist erfolgreich. Der BGH hält die Kündigung der Mitgliedschaft der Genossenschaft analog § 66 GenG für wirksam.

Der BGH verneint eine analoge Anwendung § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Argument: Gesetzlich geregelter und zu beurteilender Sachverhalt seien nicht vergleichbar. Zwar stehe die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft in einem engen Zusammenhang mit der Wohnungsnutzung, weil das Ausscheiden aus der Genossenschaft auch zur Beendigung des Nutzungsvertrages führen kann (Verweis auf *BGH*, 10.9.2003, a.a.O.). Jedoch bestehe ein wesentlicher Unterschied: Der Gläubiger eines „gewöhnlichen“ Mieters müsse zur Verwertung einer Kaution abwarten, bis das Mietverhältnis endet. § 109 Abs. 1 Satz 2 BGB schütze den Mieter daher vor der drohenden Kündigung. Würde man dem Mitglied der Wohnungsgenossenschaft im Insolvenzverfahren einen entsprechenden Schutz gewähren, bekäme er im Insolvenzverfahren systemwidrig die gleiche Stellung wie ein „gewöhnlicher“ Mieter, obwohl ein Gläubiger die Kündigung der Mitgliedschaft gemäß § 66 GenG nicht erst bei Beendigung des Nutzungsvertrages, sondern jederzeit bewirken kann.

Genossenschaftsmitglieder könnten auch mehr Geschäftsanteile erwerben als zur Wohnungsnutzung nötig, § 7a GenG. Diese – für den Erhalt der Wohnung nicht erforderlichen – Vermögenswerte würden den Gläubigern jedoch bei einer Analogie des § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entzogen. „Dies wäre vom Schutzzweck dieser Norm nicht mehr gedeckt.“

Kommentar: Die klare Trennung zwischen gesellschaftsrechtlicher Ebene (Mitgliedschaft) und nutzungsvertraglicher Ebene (Überlassung der Genossenschaftswohnung) überzeugt.

Kommentar Rechtsentwicklung: Der GdW setzt sich für eine Änderung des § 109 InsO ein. Der Insolvenzverwalter soll Genossenschaftsanteile „im Rahmen eines Dauernutzungsverhältnisses über die Wohnung des Schuldners“ nicht kündigen dürfen (BT-Drucksache 16/7416, Anlage 3, S. 116 f). Zur Begründung wird auf das bedrohte Nutzungsrecht der Genossen verwiesen. Außerdem müssten die rd. 2000 Wohnungsgenossenschaften eine Erosion ihrer Unternehmensfinanzierung befürchten. Mit einem Erfolg der GdW-Bemühungen kann erst in der kommenden Legislaturperiode gerechnet werden.

RA FAMuW Christoph Wink