

## Der Konkurs des Mieters

Der Konkurs des Mieters zeitigt unterschiedliche Rechtsfolgen, je nachdem, ob der Konkurs vor oder nach der Übernahme der Mietsache eingetreten ist.

Tritt die Zahlungsunfähigkeit bzw. der Konkurs des Mieters nach dem Vertragsabschluss, aber noch vor der Übergabe der Mietsache ein, dann kann der Vermieter die Übergabe der Mietsache verweigern und zwar so lange, bis ihm Sicherheit für die künftigen Mietzinsforderungen geleistet wird. Erhält er innert angemessener Frist keine oder nur eine ungenügende Sicherheit, kann er vom Vertrag zurücktreten (Art. 83 und 109 OR). Wird die verlangte Sicherheit vom Mieter oder einer Drittperson geleistet, ist der Vermieter an den Mietvertrag gebunden. Er kann seine Leistung also nicht mehr zurückbehalten, sondern muss dem Mieter die Mietsache übergeben.

Fällt der Mieter nach der Übernahme der Mietsache in Konkurs, kann der Vermieter für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dem Mieter und der Konkursverwaltung dafür schriftlich eine angemessene Frist setzen. Erhält er innert dieser Frist keine Sicherheit, kann er den Mietvertrag fristlos kündigen (Art. 266h OR). Der Konkurs des Mieters führt also auch hier nicht automatisch zur Vertragsauflösung. Der Vermieter ist im Gegenteil verpflichtet, den Mietvertrag zu erfüllen, wenn der Mieter fristgerecht ausreichende Sicherheiten beibringt.

Als angemessen wird eine Frist zur Leistung von Sicherheiten im Allge-

meinen angesehen, wenn sie mindestens zwei Wochen beträgt. Ist die Frist ungenügend, stellt der Mieter die verlangten Sicherheiten aber innert angemessener Frist, kann der Vermieter den Mietvertrag ebenfalls nicht kündigen.

Die Sicherheiten des Mieters müssen bei einem befristeten Mietverhältnis mit fester Vertragsdauer die Mietzinse und die Nebenkosten bis zum Vertragsende abdecken. Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit begründet worden, hat der Vermieter Anspruch auf Sicherstellung bis zum ersten ordentlichen Kündigungstermin.

Als Sicherheitsleistungen kommen Garantieverklärungen, Bürgschaften, Pfandbestellungen sowie die Hinterlegung von Geld und Wertpapieren etc. in Frage. Ob eine Sicherheit ausreichend ist, beurteilt sich nicht nur nach der jeweils zu berücksichtigenden Vertragsdauer des Mietverhältnisses, sondern auch nach der Bonität der Person bzw. der Qualität der Sache, die als Sicherheiten gestellt werden.

Ist der konkursite Mieter mit bereits fällig gewordenen Mietzinszahlungen in Rückstand geraten, kann der Vermieter nur zufolge Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR kündigen. Ebenso wenig kann er dafür Sicherheit verlangen. Eine Kündigung gemäss Art. 266h OR ist ausgeschlossen, weil davon nicht rückständige, sondern nur künftige Mietzinse erfasst sind.

Die Konkursverwaltung ist berechtigt, anstelle des Mieters dessen Konkursmasse in das Mietverhältnis eintreten zu lassen (Art. 211 Abs. 2 SchKG). Diese Berechtigung besteht unabhängig davon, ob der Vermieter Sicherheiten ver-

langt hat oder nicht. Dadurch werden die rückständigen, laufenden und künftigen Mietzinse zu Massschulden. Es gilt indessen zu unterscheiden zwischen Sicherheitsleistung und Erfüllung des Mietvertrages an sich. Wird die Sicherheit vom Mieter oder an dessen Stelle von einer Drittperson geleistet, scheidet der Vermieter als Konkursgläubiger automatisch aus. Es entfällt damit auch die Befugnis der Konkursverwaltung, namens der Konkursmasse den Mietvertrag zu erfüllen. In Konsequenz dazu sind ihr allenfalls bereits geleistete Sicherheiten wieder zurückzuerstatten.

Wird der Mietvertrag von der Konkursverwaltung übernommen, fällt er spätestens mit dem Konkursende dahin. Bei der juristischen Person ist dies mit der Liquidation der Fall. Demgegenüber kann der Gemeinschuldner, der Mietvertragspartei bleibt und überdies eine natürliche Person ist, nach Abschluss des Konkurses wieder in seine vollen Rechte und Pflichten eingesetzt werden.

Wird weder vom Mieter, noch von der Konkursverwaltung Sicherheit geleistet, kann der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen. Die Kündigung kann frühestens am Tag nach dem unbenutzten Ablauf der Frist zur Sicherstellung ausgesprochen werden. Der Zugang der Kündigung beim Adressaten bewirkt unmittelbar die Vertragsauflösung, da bei der fristlosen Kündigung weder Fristen noch Termine zu beachten sind.

Die Kündigung ist entweder an den Mieter oder an die Konkursverwaltung zu richten und zwar je nachdem, ob letztere in das Mietverhältnis eingetreten ist oder nicht. Verzichtet die Konkursverwaltung auf einen Parteieintritt,

dann bleibt der Mieter Vertragspartei. Demgemäss ist die Kündigung auch ihm gegenüber auszusprechen, wobei es bei der sog. Familienwohnung (vgl. 266n OR) zusätzlich zu berücksichtigen gilt, dass die Kündigung separat auch dem Ehegatten zuzustellen ist, unabhängig davon, ob dieser den Mietvertrag mit unterzeichnet hat oder nicht. Ist die Konkursverwaltung anstelle des Mieters in das Mietverhältnis eingetreten, dann wird sie Adressatin der Kündigung. Handelt es sich beim Mieter um eine juristische Person, ist die Kündigung zuhanden des Mieters der Konkursverwaltung zuzustellen. Denn mit der Konkurseröffnung verliert die juristische Person ihre Handlungsfähigkeit zugunsten der Konkursmasse.

**Fazit:** Der Konkurs des Mieters hat nicht automatisch die Beendigung des Mietverhältnisses zur Folge. Er erlaubt dem Vermieter aber, vom Mieter Sicherheit für künftige Mietzinse zu verlangen und, wenn die Sicherheit nicht innert angemessener Frist geleistet worden ist, den Mietvertrag fristlos zu kündigen. Ist der Mieter schon vor der Übernahme der Mietsache in Konkurs geraten, kann ihm der Vermieter die Übergabe verweigern und vom Mietvertrag zurücktreten, sofern er nicht sichergestellt worden ist. Bei Zahlungsrückstand des Mieters richtet sich die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters nach Art. 257d OR. Die Sicherheitsleistung hat in erster Linie der Mieter zu erbringen. Folgerichtig ist die Kündigung bei deren Ausbleiben auch ihm gegenüber auszusprechen. Hat allerdings die Konkursverwaltung den Mietvertrag übernommen, dann ist sie zur Sicherheitsleistung verpflichtet. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach,

muss der Vermieter den Mietvertrag ihr gegenüber kündigen.

Luzern, 23. August 2004

Louis H. Falck, lic. iur  
Rechtsanwalt und Notar