

## Aktuelle Hinweise 25/2010 – Wohnraummietrecht

### **Kündigungssperre bei Mieterinsolvenz**

Das Amtsgericht Köln hat sich im Rahmen seines Urteils vom 11.09.2009 Az.: 205 C 158/09 mit einer interessanten Frage beschäftigt.

Hintergrund war die Frage der Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung des Vermieters.

In diesem Fall hatte sich der Vermieter auf Mietrückstände im Rahmen seiner Kündigung für die Monate Februar und März gestützt.

Für den Monat Februar hatte der Mieter bereits einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt.

Das Gericht wies die Kündigung mit der Begründung zurück, dass gemäß § 112 InsO der Monat Februar nicht berücksichtigt werden können, weil der Mieter im Februar den Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt habe und jedenfalls der Verzug mit der Miete für Februar gemäß § 112 InsO nicht berücksichtigt werden kann und somit zur Berechnung des Mietrückstandes nicht herangezogen werden kann.

### **Fazit:**

Stellt der Mieter einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens, kann der Vermieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug nicht auf Mietrückstände vor Antragsstellung stützen.

Stuttgart, 14.04.2010

Gert-Peter Wagner

Rechtsanwalt