

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem 7. Zwangsverwaltungs-Infobrief sind zwar erst wenige Monate vergangen, in der Zwischenzeit sind jedoch eine Vielzahl von Entscheidungen, insbesondere des Bundesgerichtshofs, ergangen, die sich sowohl mit der Reichweite der Beschlagnahme in Zwangsverwaltungsverfahren als auch mit der Haftung des Zwangsverwalters aus Mietverhältnissen des Schuldners sowie gegenüber Dritten im Zwangsverwaltungsverfahren beschäftigen.

Darüber hinaus sind weitere maßgebliche Entscheidungen zum Mietrecht ergangen, die erheblichen Einfluss im Zwangsverwaltungsverfahren haben. Schließlich hat der BGH in der Insolvenz des Grundstückseigentümers der Pfändung von Mietforderungen aus dem dinglichen Titel eine Absage erteilt.

Wir hoffen, wieder eine für Sie interessante Auswahl an neuen Entscheidungen präsentieren zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Schultze & Braun

Rechtsanwalts-gesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

Überblick:

1. BGH: Keine Haftung des Zwangsverwalters für die Rückzahlung einer Kautions bei vor Wirksamwerden der Beschlagnahme beendeten Mietverhältnis
2. BGH: Keine Prozessführungsbefugnis des auf Rückgabe einer Mietsicherheit in Anspruch genommenen Zwangsverwalters bei Aufhebung der Zwangsverwaltung vor Rechtshängigkeit
3. BGH: Der Bescheid über einen Herstellungsbeitrag zur anteilmäßigen Finanzierung der Investitionskosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen ist nicht dem Zwangsverwalter, sondern dem Grundstückseigentümer bekanntzugeben.
4. BGH: Kein Anspruch auf Ersatz schuldhaft nicht gezogener Nutzungen durch den Zwangsverwalter
5. BGH: Der Zwangsverwalter eines vermieteten Grundstücks hat bei einem im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Anordnung der Zwangsverwaltung noch laufenden Mietverhältnis über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen auch für solche Zeiträume abzurechnen, die vor der Anordnung liegen.
6. BGH: Die Zwangsvollstreckung bei nicht vorgenommenen Betriebskostenabrechnungen ist nach § 888 ZPO im Wege der Einzelzwangsvollstreckung durchzusetzen.
7. BGH: Die Mindestvergütung von 600 Euro fällt für die gesamte Tätigkeit des Verwalters während des Zwangsverwaltungsverfahrens nur einmal an.
8. OLG Hamm: Der Ersteher eines Grundstücks ist nicht in den Personenkreis einbezogen, dem gegenüber der Zwangsverwalter für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen verantwortlich ist.
9. LG Dresden: Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft
10. KG: Keine Anwendung des § 1124 Abs. 2 BGB auf den die Vollstreckung betreibenden persönlichen Gläubiger
11. BGH: Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ist die Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Gläubiger nicht mehr zulässig.
12. BGH: Zu den vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen bei Formulklauseln in einem vor dem 01092001 abgeschlossenen Wohnraummietverhältnis, der auf die gesetzlichen Kündigungsfristen und eine formularmäßige Fußnote verweist
13. BGH: Zur Wirksamkeit des in einem Staffelmietvertrag individualvertraglich vereinbarten Kündigungsverzichts des Mieters
14. BGH: Zur Verjährung von Ansprüchen des Vermieters aus unerlaubter Handlung wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache (Brandstiftung durch Minderjährige)
15. BGH: Vermieter hat die Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen grundsätzlich selbst zu tragen, sofern die Betriebskosten insgesamt nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnungen zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind.



1. BGH: Keine Haftung des Zwangsverwalters für die Rückzahlung einer Kautions bei vor Wirksamwerden der Beschlagnahme beendetem Mietverhältnis

► *Leitsatz:*

§ 152 Abs. 2 ZVG bezieht sich nur auf, zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme, bestehende Mietverhältnisse. Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist deshalb nicht zur Auszahlung einer vom Mieter an den Vermieter geleisteten und von diesem nicht an den Zwangsverwalter weitergegebenen Kautions verpflichtet, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und die Wohnung geräumt ist, bevor die Anordnung der Beschlagnahme wirksam wird.

Z u m F a l l :

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung, sie entrichteten der Vermieterin die vertraglich vereinbarte Mietkaution. Zum 30092003 kündigten die Kläger den Mietvertrag und zogen aus der Wohnung aus. Durch Beschluss vom 07102003 ordnete das Amtsgericht die Zwangsverwaltung über das Grundstück an und setzte den Beklagten als Zwangsverwalter ein. Die Mietkaution wurde dem Beklagten (von den Schuldnern) nicht weitergegeben.

Die Kläger verlangen vom Beklagten Auszahlung der Kautions.

Der Bundesgerichtshof entscheidet gegen die Kläger. Zwar fallen die Pflichten aus der Kautionsabrede bei zurzeit der Beschlagnahme bestehendem Mietvertrag in den Aufgabenbereich des Zwangsverwalters, denn er ist gemäß § 152 Abs. 2 ZVG an einen bestehenden Miet- oder Pachtvertrag gebunden. Ein Mietverhältnis, welches bereits beendet ist, bevor der gerichtliche Beschluss, der die Beschlagnahme des Grundstücks anordnet, wirksam wird, fällt dagegen nicht unter die Regelung des § 152 Abs. 2 ZVG, sodass auch keine nachwirkenden Verpflichtungen auf den Zwangsverwalter übergehen. Der BGH folgt damit der überwiegenden Meinung in der Literatur.

Hergeleitet wird die Entscheidung sowohl aus dem Wortlaut des § 152 Abs. 2 ZVG, insbesondere der gewählten Zeitform (es ist erforderlich, dass das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen ist). Es trägt auch den Mieterinteressen Rechnung: Nach der gesetzlichen Wertung soll der Mieter durch die Anordnung der

Zwangsverwaltung nicht schlechter gestellt werden. War das Mietverhältnis jedoch bereits beendet, bevor die Zwangsverwaltung wirksam wird, benachteiligt es den Mieter gerade nicht unbillig, wenn er sich an seinen Vermieter zu halten hat. Ein Anspruch auf Rückgewähr würde dem Mieter im unterschiedenen Fall einen vom Gesetzeszweck nicht getragenen Vorteil gewähren.

Praxistipp:

Der BGH schränkt die Verantwortung des Zwangsverwalters für an den Schuldner geleistete und an den Zwangsverwalter nicht weitergeleitete Mietsicherheiten weiter ein.

Ausdrücklich nicht entschieden hat der BGH – siehe Ziffer 8 der Entscheidung – den Fall, ob der Zwangsverwalter unter Umständen zur Erstattung einer ihm vom Vermieter nicht ausgekehrten Kautions an den Mieter verpflichtet ist, wenn die Anordnung der Zwangsverwaltung in der Zeit zwischen Vertragsende und Rückgabe des Mietobjekts wirksam wird und der Zwangsverwalter die gemäß § 546 a Abs. 1 BGB vom Mieter geschuldete Nutzungsentschädigung zur Haftungsmasse zieht. Insoweit könnte es sich um einen Pyrrhussieg handeln, wenn der Zwangsverwalter die wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache geschuldete Nutzungsentschädigung möglicherweise noch für einige wenige Tage geltend macht, dann die Mietsache zurückgegeben wird und möglicherweise in einer späteren Entscheidung der BGH dem Mieter das Recht zugesprochen, die an den Zwangsverwalter nicht übergebene Mietsicherheit von diesem trotzdem herauszuverlangen.

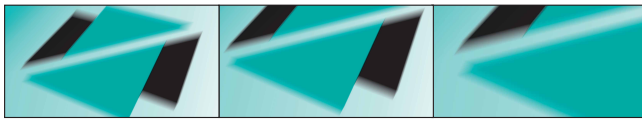
Insoweit bleibt trotz der mit dieser Entscheidung getroffenen wünschenswerten Klärung zumindest eine Frage offen.

BGH, Urteil vom 03052006 – VIII ZR 210/05

2. BGH: Keine Prozessführungsbefugnis des auf Rückgabe einer Mietsicherheit in Anspruch genommenen Zwangsverwalters bei Aufhebung der Zwangsverwaltung vor Rechtshängigkeit

► *Leitsatz:*

Ein Zwangsverwalter, der auf Rückgabe einer Mietsicherheit klageweise in Anspruch genommen wird, ist zur Führung des Prozesses jedenfalls dann nicht mehr befugt, wenn die Zwangsverwaltung vor Rechtshängigkeit der Streitsache aufgehoben worden ist. In diesem Fall ist die Klage mangels Prozessführungsbefugnis des als Zwangsverwalter in Anspruch genommenen Beklagten als unzulässig abzuweisen.



Zum Fall:

Die Klägerin begehrt vom Beklagten als Zwangsverwalter die Rückzahlung einer Mietkaution sowie Auskunft über die angefallenen Zinsen. Mit Mietvertrag vom 06021998 hatte die Klägerin von der Vollstreckungsschuldnerin eine Wohnung angemietet. Zu Beginn des Mietverhältnisses zahlte die Klägerin an die Vermieterin eine Kautionshöhe von 1.370 DM. Mit Beschluss vom 04082000 war die Zwangsverwaltung für die vermietete Wohnung angeordnet worden. Die gestellte Mietkaution übergab die Vermieterin dem Zwangsverwalter nicht. Zum 31102001 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. In der Revisionsinstanz hat der beklagte Zwangsverwalter erstmals vorgetragen, dass das Zwangsverwaltungsverfahren bereits vor der Zustellung der Klage auf Rückzahlung der Kautionshöhe mit Beschluss vom 04112002 aufgehoben worden war.

Der BGH hat hier entschieden, dass die Klage unzulässig war, weil die nach § 51 Abs. 1 erforderliche Prozessführungsbefugnis des Beklagten nicht gegeben war. Die Prozessführungsbefugnis des beklagten Zwangsverwalters ist jedenfalls zu dem Zeitpunkt der Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens entfallen. Zwar hat er die vorangegangene Verwaltung noch abzuwickeln, die Schlussrechnung zu stellen und die in seinem Besitz befindlichen Gegenstände an die Berechtigten herauszugeben. Offene Forderungen kann er jedoch weder einziehen noch einklagen, denn mit dem Erlöschen der Beschlagnahme endet die Befugnis des Vollstreckungsgerichts und damit auch die des von ihm eingesetzten Zwangsverwalters. Auf den Erwerber eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung geht das Eigentum an diesem Grundstück mit Erteilung des Zuschlags über.

Die Pflicht des Zwangsverwalters, nach Ende der Zwangsverwaltung seine Geschäfte ordnungsgemäß abzuwickeln, erfordert es nicht, ihn in diesen Fällen noch nachwirkend als Partei kraft Amtes anzusehen. Ebensowenig besteht laut BGH kein praktisches Bedürfnis, neben dem Erwerber oder dem Zwangsvollstreckungsschuldner auch noch den ehemaligen Zwangsverwalter gerichtlich in Anspruch nehmen zu können.

Ob ein Zwangsverwalter, obwohl er nach allgemeinen Grundsätzen nicht mehr zur Prozessführung berechtigt wäre, zur Fortführung bereits rechtshängiger Prozesse befugt ist, wenn die Zwangsverwaltung nach Eintritt der Rechtshängigkeit im Lauf des Prozesses aufgrund einer Zwangsversteigerung des beschlagnahmten Grundstücks aufgehoben wird, bedurfte keiner Entscheidung.

Gleiches gilt für die sich hier nicht stellende Frage, ob ein Zwangsverwalter ausnahmsweise nach Aufhebung der Zwangsverwaltung noch neue Rechtsstreitigkeiten anhängig machen kann, falls dies zur Abwicklung der Zwangsverwaltung erforderlich ist.

Praxistipp:

Die klarstellende Entscheidung des Bundesgerichtshofs in dieser Entscheidung ist sowohl aus Sicht des Zwangsverwalters zu begrüßen, der nach Aufhebung des Verfahrens ein höheres Maß an Rechtssicherheit hat, auch für die Gläubiger und Vollstreckungsgerichte.

Auch diese Entscheidung engt die Pflicht des Zwangsverwalters, vom Mieter geleistete Kautionshöhen an diesen zurückzuzahlen, obwohl der Schuldner sie nicht an den Zwangsverwalter weitergeleitet hat, ein. Ähnliche Konstellationen sind auch denkbar für den Fall vom Vermieter nicht ausgekehrter Guthaben aus Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen.

BGH, Urteil vom 25052005 – VIII ZR 301/03; veröffentlicht u. a. in: ZfJR 2006, S. 448 ff.; NZM 2006, S. 312 ff.

3. BGH: Der Bescheid über einen Herstellungsbeitrag zur anteilmäßigen Finanzierung der Investitionskosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen ist nicht dem Zwangsverwalter, sondern dem Grundstückseigentümer bekanntzugeben.

Zum Fall:

Die Klägerin war Inhaberin eines Grundpfandrechts. Auf ihren Antrag hin wurde am 14042000 die Zwangsverwaltung angeordnet und ein Institutsverwalter bestellt. Die beklagte Stadt erhob mit Bescheid vom 20092000 einen Herstellungsbeitrag zur anteilmäßigen Finanzierung der Investitionskosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Kanalnetz und Kläranlage) in Höhe von 324,49 Euro.

Der Bescheid wurde einem Gesellschafter der Grundstückseigentümerin zugestellt. Im Adressfeld war auch der Name der dort nicht wohnhaften Mitgesellschafterin ausgeführt. Später wurde das Wohnungseigentum zwangsversteigert. Die Beklagte meldete ihre Beitragsforderung im Zwangsversteigerungsverfahren an. Im Teilungsplan wurde dieser Betrag der beklagten Stadt aus dem Versteigerungserlös zugeteilt, während die Ansprüche der klagenden Grundpfandrechtsgläubigerin erst im Rang danach berücksichtigt wurden. Die Vorinstanzen hatten der Klage der Bank noch stattgegeben, die Revision führt zur Aufhebung des Urteils und zur Abweisung der Klage.



Der BGH hat entschieden, dass das Vollstreckungsgericht die Beitragsforderung der beklagten Stadt zu Recht mit Vorrang gegenüber dem in die Rangklasse 4 fallenden dinglichen Recht der Klägerin in den Teilungsplan aufgenommen hat. Die Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG waren danach erfüllt. Der Beitragsbescheid war der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, in deren Eigentum das Wohnungseigentum stand, wirksam zugestellt worden. (Die Details der Bekanntgabe des Beitragsbescheides richteten sich im konkreten Fall nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG).)

Der Beitragsbescheid war nicht stattdessen dem Zwangsverwalter bekanntzumachen. Der BGH differenziert hier zutreffend, dass Steuer- und Abgabenbescheide dann an den Zwangsverwalter zu richten sind, soweit der Zwangsverwalter Beitragspflichten zu erfüllen hat, im Ergebnis soweit, wie seine Verwaltung reicht. Der Zwangsverwalter haftet folglich nur für diejenigen Abgaben, die aus der Zwangsverwaltungs-masse zu entrichten sind, weitergehende Verantwortlichkeiten für öffentlich-rechtliche Abgaben treffen ihn nicht.

Der BGH stellt weiter fest, dass sich die Verwaltung des Zwangsverwalters nicht auf den von der Beklagten erhobenen Herstellungsbeitrag erstreckt.

Denn es handelte sich bei der Forderung der Stadt nicht um laufende wiederkehrende Leistungen sowie um ähnliche, im Gesetz näher bezeichnete Zahlungen, § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG.

Praxistipp:

Die Entscheidung ist gleichermaßen im Zwangsverwaltungs- wie im Zwangsversteigerungsverfahren relevant und setzt ein erhebliches rechtliches Wissen bei den die Bescheide erlassenden Behörden voraus. Grundsätzlich wird die Gemeinde nicht ausfallen: Handelt es sich um eine laufende wiederkehrende Last, kann sie unmittelbar gegenüber dem Zwangsverwalter geltend gemacht werden, handelt es sich um sonstige öffentliche Lasten (die weiteren Voraussetzungen als gegeben angenommen), um eine vorrangig zu bedienende Forderung im meist parallelen Zwangsversteigerungsverfahren.

Voraussetzung dabei ist dann jedoch der Nachweis, dass die Gemeinde den Bescheid wirksam zugestellt hat, wobei die Zustellung an den Zwangsverwalter gerade nicht genügt, wenn es sich nicht um die Geltendmachung von laufenden wiederkehrenden Lasten handelt.

In der Praxis zu beachten – auch von Gläubigerseite – ist hier die im Insolvenzverfahren häufig vereinbarte „kalte Zwangsverwaltung“: Hier ist der Insolvenzverwalter in einer Sonderrolle, zum Einen verwaltet er ähnlich wie der Zwangsverwalter die Immobilie in Absprache mit dem Absonderungsgläubiger, zum anderen treffen ihn hier aber als Schuldner auch beispielsweise Bescheide, die Anschluss- und Herstellungsbeiträge beinhalten.

Die öffentlich-rechtlichen Zahlungspflichten des „kalten Zwangsverwalters“ gehen damit über diejenigen des Zwangsverwalters nach ZVG hinaus.

4. BGH:

Kein Anspruch auf Ersatz schuldhaft nicht gezogener Nutzungen durch den Zwangsverwalter

► Leitsätze:

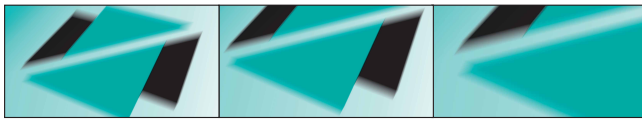
Der Anspruch auf Ersatz schuldhaft nicht gezogener Nutzung unterfällt nicht der Beschlagnahme im Wege der Zwangsverwaltung.

Die Befugnis des Zwangsverwalters, auch solche Ansprüche zu verfolgen, die sich aus einer rechtsgrundlosen Benutzung der der Zwangsverwaltung unterliegenden Sache sowie der Verletzung von Besitzrechten ergeben, erlischt, wenn die Zwangsverwaltung nach Erteilung des Zuschlags im Wege der Zwangsversteigerung aufgehoben wird.

Z u m F a l l :

Der Beklagte ist Konkursverwalter der Schuldnerin. Die Klägerin (Grundpfandrechtsgläubigerin) geht aus abgetretenem Recht des Zwangsverwalters vor. Der Schuldner des späteren Zwangsverwaltungsverfahrens hatte dieses Grundstück an die M GmbH verpachtet. Die M GmbH hatte einen Unterpachtvertrag mit der Schuldnerin geschlossen. Auf Antrag der Klägerin ordnete das Vollstreckungsgericht mit Beschluss vom 19031999 die Zwangsverwaltung des Grundstücks an. Nachdem über das Vermögen der Schuldnerin das Konkursverfahren eröffnet worden war, verpachtete der Beklagte als Konkursverwalter das Grundstück in einem weiteren Unterpachtvertrag vom 26031999 an die S GmbH weiter. Das zwischen der M GmbH und dem Schuldner des Zwangsverwaltungsverfahrens bestehende Hauptpachtverhältnis endete am 31121999, der Unterpachtvertrag zwischen dem Beklagten und der S GmbH am 31122000, die S GmbH nutzte über das Ende des Unterpachtvertrages hinaus das Grundstück jedoch weiter. Am 16032001 wurde das Grundstück im Wege der Zwangsvollstreckung veräußert. Die Zwangsverwaltung wurde mit Beschluss vom 02052001 uneingeschränkt aufgehoben. Aufgrund einer Abtretung vom 22012003 verlangt die Klägerin von dem Beklagten für die Zeit vom 01012000 bis 31122000 die Herausgabe der Pachtzahlungen der S GmbH in Höhe von monatlich 5.400 DM zuzüglich Umsatzsteuer sowie für die Zeit vom 01012001 bis 16032001 Nutzungersatz in selber Höhe.

Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen, auf die Berufung hatte das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Auf die Revision des Beklagten stellt der BGH die landgerichtliche Entscheidung wieder her und weist die Klage ab.



Das Berufungsgericht hatte seine Entscheidung damit begründet, dass der Klägerin ein Anspruch aus § 816 Abs. 2 BGB auf Zahlung der vereinnahmten Pacht für den Zeitraum vom 01012000 bis 31122000 zustehe, der Zwangsverwalter habe die Forderung wirksam an die Klägerin abgetreten. Auch Forderungen aus Untermietverhältnissen oder Unterpachtverhältnissen seien von der hypothekarischen Haftung und damit von der Beschlagnahme durch die Anordnung der Zwangsverwaltung erfasst. Der Anspruch auf Nutzungsschädigung folge aus § 987 Abs. 2 i. V. m. § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB; dieser Anspruch unterliege als ein mit dem Eigentum an dem Grundstück verbundenes Recht auf wiederkehrende Leistungen der Beschlagnahme in der Zwangsverwaltung.

Dies hält der rechtlichen Nachprüfung durch den Bundesgerichtshof nicht stand: Durch den Abtretungsvertrag vom 22012003 konnte die Klägerin einen solchen Anspruch nicht erwerben, wobei der BGH offen stehen ließ, ob und inwieweit der Zwangsverwalter befugt war, beschlagnahmte Forderungen abzutreten. Denn der Zwangsverwalter hatte gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Herausgabe der Pachtzahlung gemäß § 816 Abs. 2 BGB. Der Anspruch des Beklagten aus dem Unterpachtverhältnis mit der S GmbH ist von der Zwangsverwaltung nicht erfasst worden.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat nach Verkündung dieses Berufungsurteils entschieden, die Beschlagnahme durch Anordnung der Zwangsvollstreckung erfasse Forderungen aus einem Untermiet- oder Unterpachtverhältnis grundsätzlich nicht, es sei denn, der Hauptmiet- oder Hauptpachtvertrag sei wegen Vereitelung der Gläubigerrechte nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig (BGH, Urteil vom 04022005 – V ZR 294/03).

Anhaltspunkte dafür, dass die genannte Bedingung in dem hier gegebenen Fall erfüllt sein könnte, bestehen nicht. Gläubiger des Eigentümers haben keinen Anspruch darauf, sich aus schuldnerfremdem Vermögen zu befriedigen.

Im konkreten Fall blieb dem Schuldner gegen den Pächter nach Ende des Pachtverhältnisses der Nutzungserschädigungsanspruch gemäß § 584 b BGB. Auf diesen Anspruch erstreckt sich auch die Beschlagnahme im Weg der Zwangsverwaltung. Zwar war der Hauptpächter hier insolvent geworden, nach dem BGH handelt es sich hierbei jedoch lediglich um einen äußerlichen, die haftungsrechtliche Zuordnung der Ansprüche nicht beeinflussenden Umstand.

Insoweit verneinte der BGH folgerichtig einen Anspruch aus Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Beklagte erst nach dem 31122000 Kenntnis von seinem fehlenden Besitzrecht erlangt hatte. Auch ein Anspruch auf Nutzungsschädigung wird

verneint, da ein solcher Anspruch nicht der Beschlagnahme nach §§ 146, 148 ZVG unterfällt. Mit der Anordnung der Zwangsverwaltung werden im Wesentlichen die Miet- und Pachtzinsforderungen beschlagnahmt, wozu der Anspruch aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis auf Ersatz schuldhaft nicht gezogener Nutzungen nicht gehört.

Bei dem Anspruch handelt es sich nach der Entscheidung auch nicht um einen Anspruch aus einem mit dem Eigentum an dem Grundstück verbundenen Recht auf wiederkehrende Leistungen. Unter diesem Gesichtspunkt umfasst die Beschlagnahme lediglich wiederkehrende Leistungen aus subjektiv-dinglichen Rechten, die nach § 96 BGB als Bestandteile des Grundstücks gelten. Dazu gehört der auf eine grundsätzlich einmalige Ersatzleistung gerichtete schuldrechtliche Anspruch aus § 987 Abs. 2 BGB nicht.

Im konkreten Fall hätte der Zwangsverwalter durchaus weitergehende Möglichkeiten gehabt, im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung und Verwaltung auch solche Ansprüche zu verfolgen, die sich aus einer rechtsgrundlosen Benutzung des der Zwangsverwaltung unterliegenden Grundstücks ergaben. Die Befugnis erlischt jedoch, wenn die Zwangsverwaltung aufgehoben wird. Nach der Aufhebung kann er ohne entsprechenden Vorbehalt im Aufhebungsbeschluss der Zwangsverwaltung nicht mehr, insbesondere kann der Zwangsverwalter keine offene Forderung einziehen oder einklagen.

Praxistipp:

Die Entscheidung macht zweierlei deutlich:

Es scheint partiell immer noch die Meinung vorzuherrschen, dass in gestaffelten Miet- oder Pachtverhältnissen (Untermiete, Unterpacht) dem Grundstückseigentümer, im Zwangsverwaltungsverfahren dem Schuldner, Ansprüche auf Leistungen gegen den Unterpächter zustehen, insbesondere bei gestörtem Leistungsverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter. Dem ist bis auf wenige Ausnahmen (Fälle des § 138 BGB) allerdings nicht so.

Weiter wird in der Rechtspraxis häufig unterschätzt, wie wichtig es ist, vor der Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens zwischen den Beteiligten ins Gespräch zu kommen. Bevor ein Gläubiger den entsprechenden Antrag an das Gericht stellt, wäre in der Praxis eine Nachfrage beim Zwangsverwalter häufig ebenso wichtig wie eine Rückfrage des Vollstreckungsgerichts beim Zwangsverwalter, bevor die endgültige und uneingeschränkte Verfahrensaufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens erfolgt.

Nur so können Rechtsverluste bei dem Antragsteller bzw. den sonst beigetretenen Gläubigern vermieden werden.

BGH, Urteil vom 29062006 – IX ZR 119/04



5. BGH: Der Zwangsverwalter eines vermieteten Grundstücks hat bei einem im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Anordnung der Zwangsverwaltung noch laufenden Mietverhältnis über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen auch für solche Zeiträume abzurechnen, die vor der Anordnung liegen.

Z u m F a l l :

Die Kläger mieteten mit Wirkung ab dem 01111999 eine Wohnung. Nach dem Mietvertrag haben die Kläger neben der Miete Vorauszahlungen auf die dort aufgeführten Betriebskosten zu leisten, ebenso vertragsgemäß sind die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Mit Beschluss vom 23062003 ordnete das Amtsgericht die Zwangsverwaltung an, die Beklagte wurde zur Zwangsverwalterin bestellt. Die Betriebs- und Heizkosten für die vorangegangenen Jahre waren bis dahin vom Vermieter noch nicht abgerechnet worden. Die beklagte Zwangsverwalterin erteilte den Klägern Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2002 und 2003.

Die Kläger haben von der Beklagten im Wege der Stufenklage verlangt, über die Betriebs- und Heizkosten auch für die Jahre 1999, 2000 und 2001 abzurechnen und sich aus den Abrechnungen ergebende Guthaben an sie auszuzahlen. Das Amtsgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Auf Berufung der Kläger hat das Landgericht die beklagte Zwangsverwalterin zur Abrechnung hinsichtlich der Jahre 1999 und 2000 verurteilt und auf den Antrag der Kläger den Rechtsstreit zur Entscheidung über die entsprechenden Zahlungsanträge an das Amtsgericht zurückverwiesen. Für das Abrechnungsjahr 2001 hat das Landgericht die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass die Beklagte verurteilt wird, auch über die Betriebs- und Heizkosten für die Wohnung der Kläger für das Jahr 2001 abzurechnen. (Das Landgericht hatte die Abrechnungspflicht für die Jahre 1999 und 2000 bereits festgestellt.)

Das Berufungsgericht hatte noch ausgeführt, dass die von der Beklagten als Zwangsverwalterin geforderte Abrechnung der Betriebskosten 2001 nicht begründet sei, da die Beklagte

nicht verpflichtet sei, eine Abrechnung zu erteilen, weil die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter oder den Zwangsverwalter, betreffend das Jahr 2001, gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB bereits mit Ablauf des Jahres 2002 ausgeschlossen gewesen sei und deshalb von vornherein kein Anspruch mehr bestanden habe, der von der Beschlagnahme hätte erfasst werden können. Die Beklagte sei auch nicht deshalb zur Abrechnung verpflichtet gewesen, weil den Klägern ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zustehe, wenn die Beklagte die Nebenkosten nicht auch für das Jahr 2001 abrechne. Ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht der Kläger sei jedenfalls verwirkt. Die Kläger würden durch die Verneinung einer Abrechnungs- und Zahlungspflicht der Beklagten nicht rechtlos gestellt; ihnen stehe ein fälliger Anspruch gegen den Vermieter auf Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorschüsse zu.

Der Bundesgerichtshof hat sich dieser Argumentation nicht angeschlossen. Er stellt vielmehr fest, dass der Zwangsverwalter des vermieteten Grundstücks bei im Zeitpunkt der Anordnung der Zwangsverwaltung noch laufenden Mietverhältnissen über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen auch für solche Zeiträume abzurechnen hat, die vor der Anordnung liegen.

Dies gilt unabhängig davon, ob eine entsprechende Nachforderung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der auf das Abrechnungsjahr 2001 anzuwenden ist, nicht mehr geltend gemacht werden kann.

Dem Mieter steht vielmehr ein Anspruch gegen den Zwangsverwalter auf Erteilung und Abrechnung der geleisteten Betriebskostenvorschüsse nicht nur unter den Voraussetzungen des § 152 Abs. 1 2. Halbsatz ZVG zu, sondern auch aufgrund der – auf Miet- und Pachtverträge beschränkten – Vorschrift des § 152 Abs. 2 ZVG. Die Sondervorschrift des § 152 Abs. 2 ZVG bezwecke den Schutz des Mieters, der Zwangsverwalter habe die Pflichten des Vollstreckungsschuldners aus dem Mietvertrag zu erfüllen, weil diese Aufgaben vom Schuldner nicht mehr wahrgenommen werden können (Entzug der Verwaltungs- und Benutzungsbefugnis gemäß § 148 Abs. 2 ZVG).

Der Zwangsverwalter wird daher in allen Fällen, in denen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis berührt sind, wie ein Vermieter behandelt. Der zuvor abgeschlossene Mietvertrag bindet den Zwangsverwalter mit seinem gesamten Vertragsinhalt. Die auf dem Mietvertrag beruhende Verpflichtung des Vermieters zur jährlichen Abrechnung der Betriebskosten und zur Auszahlung des daraus sich ergebenden Guthabens hat der Zwangsverwalter auch dann zu erfüllen, wenn die Betriebskosten – wie hier – für einen Zeitraum abzurechnen sind, der vor der Beschlagnahme liegt und hinsichtlich dessen die Geltendmachung einer etwaigen Nachforderung zugunsten der Haftungsmasse ausgeschlossen ist.

**Praxistipp:**

Auch diese Entscheidung führt zu einer wünschenswerten Klarstellung. In Teilen der Kommentarliteratur war bislang davon ausgegangen worden, dass sich die Verpflichtung des Zwangsverwalters zur Erstellung von Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen auf das Jahr vor Anordnung der Beschlagnahme beschränke (Argument aus § 1122 BGB, § 152 Abs. 1 ZVG). Letztlich zu Lasten des Zwangsverwalters, wirtschaftlich aber zu Lasten des Grundpfandrechtsgläubigers schafft der BGH damit Rechtssicherheit für den Mieter.

Fraglich und vom BGH bislang ersichtlich nicht entschieden ist, inwieweit die Erfüllung dieser mietvertraglichen Pflichten dem Zwangsverwalter tatsächlich möglich sei. Hat der Zwangsverwalter vom Schuldner keinerlei oder höchst unzureichende Unterlagen erhalten, wird er trotz der bestehenden gesetzlichen Verpflichtung (möglicherweise auch trotz eines gegen ihn ergangenen Titels auf Erstellung einer solchen Abrechnung) eine solche nicht erstellen können.

Bislang nicht entschieden ist erkennbar auch die Frage, ob wegen vom Schuldner in den vergangenen Zeiträumen nicht erstellter Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen der Mieter ein Recht darauf hat, die laufenden Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten einzustellen – dies insbesondere auch hinsichtlich der Frage, was geschieht, wenn der Zwangsverwalter zwischendurch ein oder sogar zwei laufende Jahresperioden abgerechnet hat.

In einem solchen Fall hätte der Zwangsverwalter sicherlich mit einer deutlichen Liquiditätsproblematik zu kämpfen.

Für die beteiligten Kreditinstitute sollte diese Entscheidung auch ein Warnhinweis sein: Denn mit der Nichtvornahme der vermieterspezifischen Pflichten sinkt ganz offenbar der Wert einer Immobilie auch in der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere professionelle Aufkäufer immer gezieltere Fragen stellen hinsichtlich der Vermietungssituation. Dabei kommt es nicht mehr – wie früher – auf die Summe der Nettokaltmieten an, es werden vielmehr auch detaillierte Fragen hinsichtlich der Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen gestellt, hinsichtlich der wirksamen Überbürdung von Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsaufwendungen auf den Mieter, hinsichtlich des Vorhandenseins von Mietsicherheiten etc. Sofern ein potentieller Erwerber bei diesen Punkten Risiken erkennt, wird er den – meist ohnehin schon geringen Preis – aus seiner Sicht nicht unberechtigt noch weiter drücken wollen.

Dem kann der Gläubiger nur entgegenwirken, wenn er letztlich das laufende Engagement begleitet (auch schon vor einer erkennbaren Krise), zumindest aber bei Krisenzeichen, wozu beispielsweise auch Rücklastschriften von Versorgern etc. gehören können, unverzüglich Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Immobilie ergreift, was im Ergebnis nur die rasche Kreditkündigung und den Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung bedeuten kann.

BGH, Urteil vom 03052006 – VIII ZR 168/05

6. BGH:**Die Zwangsvollstreckung bei nicht vorgenommenen Betriebskostenabrechnungen ist nach § 888 ZPO im Wege der Einzelzwangsvollstreckung durchzusetzen.**

Es war bislang höchst streitig, wie ein Urteil eines Mieters gegen den Vermieter vollstreckt werden kann, welches den Vermieter verpflichtet, ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnungen für abgelaufene Abrechnungsperioden zu erteilen. Hier wurde zum Teil vertreten, dass der Mieter, der das Urteil erwirkt hat, sich gerichtlich ermächtigen lassen müsse, die Betriebskostenabrechnung im Wege der Ersatzvornahme durch einen Dritten (z. B. einen Sachverständigen) erstellen zu lassen, § 887 ZPO.

Nach anderer Ansicht kam dies nicht in Betracht, da es sich bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung um eine nicht vertretbare Handlung im Sinne des § 888 ZPO handele.

Der letztgenannten Ansicht hat sich der Bundesgerichtshof angeschlossen. Dem Mieter bleibt insoweit die Möglichkeit, die Betriebskostenabrechnung durchzusetzen, indem auf seinen Antrag dem Vermieter ein Zwangsgeld auferlegt wird und, falls dieses nicht beigetrieben werden kann, die Zwangshaft.

Der Bundesgerichtshof begründete seine Ansicht dadurch, dass es bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung sich nicht nur um die Erstellung eines reinen Rechenwerks handele, sondern mit der Abrechnung erkläre der Vermieter aufgrund seiner besonderen Kenntnisse verbindlich, welche Kosten im einzelnen angefallen seien, eine solche Rechnungslegung sei nur ihm möglich.

Praxistipp:

Insbesondere im Rahmen der Zwangsverwaltung wird zukünftig die Frage von Interesse sein, welche Anforderungen an den Zwangsverwalter zu stellen sind, bei schlechter Unterlagensituation die Abrechnung vergangener Perioden nachzuholen. Häufig wird dem Zwangsverwalter die Vornahme dieser Handlungen objektiv unmöglich sein.

Durch die Vollstreckung nach § 888 ZPO geht der Zwangsverwalter dann das Risiko ein, erst im Rahmen der Vollstreckungserinnerung darlegen zu können, dass ihm die Abrechnung tatsächlich nicht möglich ist.

Es bleibt an dieser Stelle zu hoffen, dass die zukünftige Rechtsprechung die Darlegungsanforderungen an den Zwangsverwalter hinsichtlich des Vortrags der objektiven Unmöglichkeit nicht überspannt.

BGH, Beschluss vom 11052006 – I ZB 94/05



7. BGH:

Die Mindestvergütung von 600 Euro fällt für die gesamte Tätigkeit des Verwalters während des Zwangsverwaltungsverfahrens nur einmal an.

Zum Fall:

Am 22012004 ordnete das Amtsgericht die Zwangsverwaltung an. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 13072005 aufgehoben. Der Zwangsverwalter beantragte die Festsetzung der Vergütung für seine Geschäftsführung zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer von insgesamt 1.097,36 Euro. Dabei setzte er für das Jahr 2004, in welchem Mieten in Höhe von 2.277 Euro eingegangen waren, die Mindestvergütung von 600 Euro an, weil die nach den Mietzahlungen zu bemessende Regelvergütung niedriger war. Für das Jahr 2005 beanspruchte er eine Vergütung für einen Arbeitszeitaufwand von 4 Stunden zu 65 Euro. Das Amtsgericht hat die Vergütung einschließlich Auslagen und Umsatzsteuer für 2005 im beantragten Umfang auf 331,76 Euro, die für 2004 auf der Grundlage von 15 % der Mieteinnahmen in Höhe von 435,81 Euro festgesetzt. Die gegen diese Kürzung gerichtete sofortige Beschwerde des Zwangsverwalters blieb erfolglos, auch mit der Rechtsbeschwerde drang er nicht durch. Das Beschwerdegericht hat nach Ansicht des Bundesgerichtshofs zu Recht angenommen, dass die dem Zwangsverwalter nach § 20 Abs. 1 ZwVwV für seine Geschäftsführung zustehende Mindestvergütung von 600 Euro die gesamte Verwaltertätigkeit während des Zwangsverwaltungsverfahrens abdeckt.

Bislang war umstritten, ob mit der Mindestvergütung die gesamte oder nur die in einem (jährlichen) Abrechnungszeitraum anfallende Tätigkeit des Verwalters abgegolten war. Nach der überwiegenden Auffassung kann der Zwangsverwalter die Mindestvergütung nur einmal und auch nicht neben der Regelvergütung oder der nach Zeitaufwand berechneten Vergütung beanspruchen.

Dieser Auffassung folgte auch der Bundesgerichtshof. Sie entspreche dem Wortlaut und der Systematik der Vergütungsregelung in §§ 17 ff. ZwVwV. § 20 Abs. 1 ZwVwV sei nicht zu entnehmen, dass der Zwangsverwalter allein für die mit der Inbesitznahme verbundenen Tätigkeiten einschließlich des darüber zu erstellenden Berichts eine Vergütung von 600 Euro und daneben die Regel- oder die Zeitaufwandsvergütung erhalten könne. Denn die Regelung in § 20 Abs. 1 ZwVwV lege die Untergrenze der beiden Berechnungsvarianten

nach §§ 18, 19 ZwVwV fest. Somit deckt die Mindestvergütung ebenso wie die Regel- und die Zeitaufwandsvergütung die gesamte Tätigkeit des Verwalters während des Zwangsverwaltungsverfahrens ab. Diese Sichtweise entspreche auch der Vorstellung des Verordnungsgebers.

Gegen diese Auffassung spreche nicht, dass die Mindestvergütung in allen Fällen unabhängig von der Dauer des Zwangsverwaltungsverfahrens gleich hoch sei. Denn nur, wenn die für die gesamte Tätigkeit des Verwalters in dem Verfahren zu bestimmende Regelvergütung nach § 18 ZwVwV oder Zeitaufwandsvergütung nach § 19 ZwVwV unter 600 Euro liege, könne er an deren Stelle die Mindestvergütung beanspruchen. Damit sei gewährleistet, dass der Verwalter unabhängig von der Dauer des Verfahrens in jedem Fall eine seiner Tätigkeit angemessene Vergütung erhalte.

Praxistipp:

Positiv aus Sicht der Gläubiger kann angemerkt werden, dass die Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht zu einer weiteren Verteuerung der Zwangsverwaltungsverfahren führt.

Gläubiger sollten darauf achten, dass die Klarstellung des Bundesgerichtshofs zum Umfang und zur Reichweite von § 20 ZwVwV von den Vollstreckungsgerichten beachtet wird.

BGH, Beschluss vom 01062006 – V ZB 29/06

8. OLG Hamm:

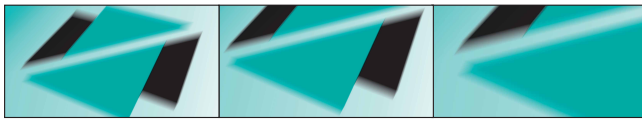
Der Ersteher eines Grundstücks ist nicht in den Personenkreis einbezogen, dem gegenüber der Zwangsverwalter für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen verantwortlich ist.

► Leitsätze:

1. Der Ersteher eines Grundstücks ist grundsätzlich nicht in den Personenkreis einbezogen, dem gegenüber der Zwangsverwalter für die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen verantwortlich ist.

2. Eine Haftung gegenüber dem Ersteher ist ausnahmsweise dann anzunehmen, wenn der Verwalter sein Amt über den Zuschlag hinaus fortführt.

3. Zur Frage einer Haftung des Zwangsverwalters gegenüber dem Mieter oder Pächter des verwalteten Objekts.



Zum Fall:

Die Klägerin erstand im Wege der Zwangsversteigerung ein bebautes Grundstück. Zuvor war die Zwangsverwaltung angeordnet und der Beklagte zum Institutszwangsverwalter bestellt worden. Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Schadensersatz mit der Begründung in Anspruch, dieser habe noch vor dem Versteigerungstermin einen Gebäudeschaden in Höhe von rund 67.000 Euro schuldhaft verursacht, um den der Wert des versteigerten Grundstücks gegenüber dem zuvor festgestellten Verkehrswert gemindert sei. Das Landgericht hat die Klage ebenso abgewiesen wie das Oberlandesgericht.

Dies wurde damit begründet, dass die Klägerin als Ersteherin des Objekts nicht zum Kreis der Anspruchsberechtigten gehört, gegenüber dem der Beklagte als Zwangsverwalter für seine Amtsführung gemäß § 154 ZVG hafte. Nach dem Wortlaut des § 154 ZVG sei der Zwangsverwalter für die ihm obliegenden Verpflichtungen allen Beteiligten gegenüber verantwortlich. Den Begriff der „Beteiligten“ des Zwangsverwaltungsverfahrens definiert § 9 ZVG, dazu gehört der Ersteher nicht.

Zwar wird in der Literatur zum Teil vertreten, der Beteiligtenkreis des § 9 ZVG sei auf solche auszudehnen, die typischerweise in eine Rechtsbeziehung zum Verwalter treten, ihre Rechte jedoch nicht nach § 9 Nr. 2 ZVG anmelden und somit keine Beteiligtenstellung im Verfahren erlangen, vor allem Mieter und Pächter des verwalteten Objekts. Dem sei jedoch die Rechtsprechung mit Ausnahme eines obiter dictum des Senats, an dem ausdrücklich nicht länger festgehalten wird, nicht gefolgt.

Der Bundesgerichtshof habe die Frage einer Haftungserweiterung auf andere Personen als den nach § 9 ZVG Beteiligten ausdrücklich offen gelassen (BGHZ 109, 171 (173)). Im Verhältnis zum Ersteher werde eine Haftung des Zwangsverwalters aus der Zeit vor der Zuschlagserteilung jedoch nicht ernsthaft erwogen, dies wäre systemwidrig. Sobald der Verwalter jedoch sein Amt über den Zuschlag hinaus fortführe, könne eine Haftung auch gegenüber dem Erwerber angenommen werden, denn ab dem Zuschlag trete der Ersteher in Bezug auf das Grundstück in die Rechtsstellung des Schuldners ein. Ansonsten hafte der Beklagte gegenüber der Klägerin nach den allgemeinen Regeln, also aus Vertrag oder unerlaubter Handlung. Dafür, dass ein solcher Haftungsfall eingetreten sei, war im konkreten Fall nichts ersichtlich.

Praxistipp:

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm schafft dem Zwangsverwalter gewünschte Rechtssicherheit. Die seltene Konstellation einer vertraglichen Haftung gegenüber dem Ersteher oder einer Haftung aus § 826 BGB weglassend, kommt damit eine Haftung gegenüber dem Ersteher praktisch nicht mehr in Betracht.

Bei einzelnen Vollstreckungsgerichten sind – professionelle – Grundstückserwerber in Zwangsversteigerungen bekannt, die es sich quasi zum Sport gemacht haben, Zwangsverwalter beim Gericht „anzuschließen“ und haftungsmäßige Inanspruchnahmen anzudrohen.

Diesen kann zum jetzigen Zeitpunkt die Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm entgegengehalten werden.

OLG Hamm, Urteil vom 15092005 – 27 U 16/05 (nicht rechtskräftig! Die Nichtzulassungsbeschwerde wird beim BGH unter IX ZR 171/05 geführt!), veröffentlicht auch in: NZM 2006, S. 160

9. LG Dresden: Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

► Leitsatz:

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist auch unter Berücksichtigung ihrer Teilrechtsfähigkeit nicht insolvenzfähig.

Zum Fall:

Die antragstellende Wohnungseigentümergeinschaft beehrte die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen. Sie ist eine Wohnungseigentümergeinschaft mit sechs Miteigentumsanteilen. Der Antrag wurde durch den Verwalter mit der Begründung gestellt, mehrere Eigentümer seien insolvent und Wohnungszahlungen gingen seit November 2005 nicht mehr ein. Mit Beschluss vom 12012006 hatte schon das Amtsgericht Dresden den Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens als unzulässig verworfen, weil eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht insolvenzfähig sei.

Das Landgericht hält diese Entscheidung. Eine Insolvenzfähigkeit der WEG ergäbe sich weder aus § 11 Abs. 1 InsO direkt noch in entsprechender Anwendung des § 11 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 InsO. Weder enthalte § 11 InsO eine planwidrige Lücke, noch bestehe bei der Wohnungseigentümergeinschaft ein praktisches Bedürfnis für die Insolvenzfähigkeit. Die Kammer teilt insbesondere die Befürchtung, dass ein eröffnetes Verfahren „ewig“ laufen müsste und nicht durch eine vollständige Bereinigung der



Masseverbindlichkeiten und Befriedigung der Insolvenzgläubiger beendet werden könnte, begründet aus der Unauflöslichkeit der WEG. Die Kammer teilte nicht die teilweise vertretene Ansicht, dass sich zu erwartende Probleme hinsichtlich einer insolventen WEG innerhalb eines eröffneten Verfahrens lösen müssten (Bork, ZInsO 2005, 1067 ff.; Fischer, NZI 2005, 586 ff.). Den Nachteilen einer Insolvenzfähigkeit stehe kein Vorteil im Hinblick auf die Insolvenzziele des § 1 InsO gegenüber.

Praxistipp:

Mit der vorliegenden Entscheidung hat zum ersten Mal die Beschwerdeinstanz entschieden. Bislang hatte das Amtsgericht Dresden die Wohnungseigentümergeinschaft für nicht insolvenzfähig gehalten, das Amtsgericht Mönchengladbach jedoch für insolvenzfähig. Die Entscheidung des Landgerichts ist nicht rechtskräftig.

Es bleibt an der Stelle abzuwarten, wie der Bundesgerichtshof hierzu entscheiden wird.

Aus Vorsichtsgründen sollten insbesondere WE-Verwalter vor einer obergerichtlichen Klärung des Sachverhaltes im Zweifelsfall Eigenantrag zur Begrenzung der persönlichen Haftung stellen.

Landgericht Dresden, Beschluss vom 15052006 – 5 T 105/06, veröffentlicht in: ZIP 2006, S. 1210 ff.

10. KG: Keine Anwendung des § 1124 Abs. 2 BGB auf den die Vollstreckung betreibenden persönlichen Gläubiger

► Leitsatz:

§ 1124 Abs. 2 BGB bezweckt seinem klaren Wortlaut nach nur den Schutz des die Vollstreckung in das Grundstück betreibenden Grundpfandrechtsgläubigers. Die Rechtsprechung dehnt diesen Schutz ausnahmsweise auch auf den die Zwangsverwaltung betreibenden persönlichen Gläubiger aus. Eine darüber hinausgehende Anwendung des § 1124 Abs. 2 BGB auf den die Vollstreckung betreibenden persönlichen Gläubiger ist nach dem Regelungszweck der §§ 1121 ff. BGB, mit denen der dingliche Anspruch nach § 1147 BGB abgesichert werden soll, nicht gerechtfertigt.

Zum Fall:

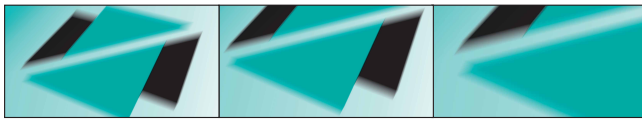
Klägerin ist eine Darlehensgläubigerin. Der Beklagte zu 1) ist der Darlehensnehmer. Dieser hatte zur Sicherung des Darlehensrückzahlungsanspruchs bestehende und künftige Forderungen aus einem Mietverhältnis mit globaler Sicherungszession vom 20032003 an die Klägerin abgetreten. Im Folgenden hatte der Beklagte zu 1) die Mietzinsforderung ein weiteres Mal mit Zession vom 30032003 an den Beklagten zu 2) abgetreten; schließlich hatte der Beklagte zu 3) aus einer persönlichen Forderung ebenfalls in die Mietforderung des Beklagten zu 1) gepfändet. Der Mieter des Beklagten zu 1) hatte die laufende Miete hinterlegt.

Das Landgericht hatte der Klage auf Zustimmung zur Auszahlung der hinterlegten Miete stattgegeben.

Das Kammergericht hat sämtliche Berufungen zurückgewiesen. Dabei war die Rückweisung der Berufung gegen den Beklagten zu 1) nicht überraschend, da die Darlehensforderung bestand und die Klägerin den Betrag zu Recht zurückforderte. Der Beklagte zu 2) hatte sich gegenüber der Klägerin darauf berufen, dass es sich der Globalzession vom 20032003 um eine so genannte „stille“ Zession gehandelt hatte und der Beklagte zu 1) als Vermieter im ordnungsgemäßen Geschäftsverkehr weiter berechtigt war, die Mietforderung einzuziehen.

Das Kammergericht erkannte hier jedoch, dass sich aus der Einziehungsermächtigung jedoch nicht das Recht des Beklagten zu 1) ableiten lässt, durch Abtretung über die Forderung zu verfügen. Denn durch die Einräumung der Befugnis, ein fremdes Recht (nämlich die an die Klägerin global abgetretenen Forderungen!) im eigenen Namen geltend zu machen, wird lediglich ein streng zweckgebundener Forderungsausschnitt auf den Ermächtigten übertragen, der von dem einzigen Zweck abweichende Verfügungen – beispielsweise Übertragung – grundsätzlich nicht zulässt. Eine solche Verfügungsbefugnis, welche eine weitere Abtretung ermöglichen würde, ließe sich nur aus einer Einwilligung der Klägerin im Sinne des § 185 Abs. 1 BGB ableiten, ergäbe sich gerade nicht aus dem Recht zur Verwertung, denn dies würde den beabsichtigten Sicherungszweck unterlaufen. Der Sicherungsnehmer – hier die Klägerin – würde Gefahr laufen, ihre Sicherheiten zu verlieren, wenn dem Sicherungsgeber gestattet sei, die zur Sicherheit abgetretenen Forderungen anderweitig abzutreten.

Infolge der wirksamen Sicherungsabtretung an die Klägerin musste damit auch die Berufung des Beklagten zu 2) erfolglos bleiben.



Erfolgos blieb auch die Berufung des Beklagten zu 3). Dieser hatte seine persönliche Forderung gegen den Beklagten zu 1) tituliert und betrieb die Pfändung und Überweisung in die Mietforderungen des Beklagten zu 1) im Rahmen der Einzelvollstreckung. Der Beklagte zu 3) argumentierte, dass die Sicherungsabtretung gemäß § 1124 Abs. 2 BGB ihm gegenüber als Vorausverfügung unwirksam sei. Dieser Meinung ist das Kammergericht nicht gefolgt. Die Anwendung des § 1124 Abs. 2 BGB setzt eine Beschlagnahme voraus, entweder durch Anordnung der Zwangsverwaltung oder durch Pfändung der gemäß § 1123 ff. BGB zum Haftungsverband der Hypothek bzw. Grundschuld gehörenden Forderungen wegen des dinglichen Anspruchs aus §§ 1147, 1192 BGB.

§ 1124 Abs. 2 BGB bezwecke seinem klaren Wortlaut nach nur den Schutz des die Vollstreckung in das Grundstück betreibenden Grundpfandrechtsgläubigers. Aufgrund der in § 20 Abs. 2 ZVG enthaltenen Verweisung auf die Haftungsverstrickung des Hypothekenrechts dehnt die Rechtsprechung diesen Schutz ausnahmsweise auch auf den die Zwangsverwaltung betreibenden persönlichen Gläubiger aus, wobei er aber einem Hypothekengläubiger stets im Range nachgeht. Eine darüber hinausgehende Anwendung des § 1124 Abs. 2 BGB auf den die Vollstreckung betreibenden persönlichen Gläubiger sei nach dem Regelungszweck, mit dem der dingliche Anspruch nach § 1147 BGB abgesichert werden soll, nicht gerechtfertigt und würde auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Nachrangigkeit einer Pfändung bereits abgetretener Forderungen entgegenstehen.

Etwas anderes folge auch nicht aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 09062005 (BGHZ 163, 201). Im Unterschied zum vorliegenden Sachverhalt lag dieser Entscheidung ein Fall zu Grunde, in dem ein nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger wegen seines dinglichen Anspruchs Mietzinsforderungen pfänden und sich überweisen ließ. In dieser Konstellation hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die durch Pfändung und Überweisung bewirkte Beschlagnahme der Mietzinsforderung zu Gunsten eines nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigers der rechtsgeschäftlichen Vorausabtretung der Mietzinsforderung an einen bevorrechtigten Grundpfandrechtsgläubiger vorgehe. Der Bundesgerichtshof begründete seine Entscheidung in diesem Fall im Wesentlichen damit, daß der Abtretungsgläubiger seinen dinglichen Anspruch eben nicht geltend gemacht habe und sich deshalb auch nicht auf den Vorrang stützen könne.

Die Revision war nicht zuzulassen.

Praxistipp:

Mit der Entscheidung des Kammergerichts wird klargestellt, dass das Prioritätsprinzip hinsichtlich der Abtretung von Forderungen aus Vermietung und Verpachtung zumindest dann gilt, wenn weitere persönliche Gläubiger des Zedenten ins Spiel kommen, egal ob diese Rechte aus nachrangigen Abtretungen geltend machen oder aus persönlichen Forderungen pfänden.

Es wird allerdings auch klargestellt, dass das Sicherungsrecht der Abtretung dann seine Grenze findet, wenn ein dinglicher Gläubiger – auch aus dem Nachrang heraus – im Rahmen der Zwangsverwaltung oder durch Antrag auf Erlass des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses aus dem dinglichen Recht seine prioritäre Stellung durchsetzt. Auch der erstrangig gesicherte Grundpfandrechtsgläubiger ist spätestens dann gezwungen, zur Wahrung seiner Rechte selbst die dingliche Vollstreckung zu betreiben.

Kammergericht, Urteil vom 21032006 – 13 U 46/05

11. BGH: Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ist die Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Gläubiger nicht mehr zulässig.

Z u m F a l l :

Die Gläubigerin hat nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners auf Grund vollstreckbarer Grundschuldvollstreckungsurkunden und der gegenüber dem Insolvenzverwalter erteilten Vollstreckungsklausel beantragt, Ansprüche des Schuldners gegen die Drittschuldnerin F. zu pfänden und ihr zur Einziehung zu überweisen. Das Vollstreckungsgericht hat diesen Antrag abgelehnt und der hiergegen erhobenen sofortigen Beschwerde nicht abgeholfen. Das Landgericht hat den Ablehnungsbeschluss des Amtsgerichtes aufgehoben und das Amtsgericht angewiesen, von seinen auf § 49 InsO gestützten Bedenken gegen die beantragte Vollstreckungsmaßnahme abzusehen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde beantragte der Insolvenzverwalter, die landgerichtliche Entscheidung aufzuheben.



Der Bundesgerichtshof erachtet die zulässige Rechtsbeschwerde als begründet. Einer Pfändung der nach § 108 Abs. 1 Satz 2 InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fortbestehenden Mietforderung, losgelöst von dem Absonderungsrecht der Grundpfandrechtsgläubiger, steht nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens das Vollstreckungsverbot des § 89 Abs. 1 InsO entgegen. § 49 InsO bestimme, dass Gläubiger, denen ein Recht auf Befriedigung aus unbeweglichen Gegenständen zusteht, nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung zur abgesonderten Befriedigung berechtigt sind. Dieser Wortlaut spricht dagegen, dass Grundpfandgläubiger ein Absonderungsrecht an den gemäß §§ 1123, 1124 BGB mithaftenden Mieten und Pachten noch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Grundstückseigentümers mit der Forderungspfändung verfolgen können. Diese wortgetreue Auslegung steht im Einklang mit dem Vorrang der Zwangsverwaltung gegenüber der Forderungspfändung. Die bloße Möglichkeit der Zwangsvollstreckung in Mieten und Pachten im hypothekarischen Haftungsverband gewähre Grundpfandrechtsgläubigern entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerdeerwiderung noch kein eigenständiges Absonderungsrecht nach § 50 Abs. 1 InsO, welches die Anwendung von § 49 InsO verdrängen könnte.

Bestätigt werde die wortgetreue Auslegung von § 49 InsO insbesondere durch § 110 Abs. 1 und 2 InsO. Eine Vorauspfändung von Mieten nach den §§ 829, 832, 835 ZPO begründe spätestens nach Ablauf des nächsten auf die Eröffnung folgenden Kalendermonats kein Absonderungsrecht mehr. Dabei stelle § 110 Abs. 2 Satz 2 InsO klar, dass rechtsgeschäftliche Verfügungen des Schuldners solchen gleichstehen, die im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt sind. Dann leuchte jedoch nicht ein, wenn die im hypothekarischen Haftungsverband stehenden Mieten und Pachten noch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens von einem Grundpfandgläubiger durch Pfändung mit der Folge des § 1124 BGB beschlagnahmt werden könnten.

Ausdrücklich wendet sich der Bundesgerichtshof gegen Stimmen im Schrifttum, die sich für eine einschränkende Auslegung von § 110 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 InsO aussprechen. Der Gesetzgeber habe nämlich die erweiternde Auslegung von § 21 Abs. 2 KO, welcher Verfügungen einbezog, die im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgten, in § 110 Abs. 2 Satz 2 InsO übernommen, ohne die Wirksamkeit von Pfändungen aufrechtzuerhalten, die absonderungsberechtigte Grundpfandrechtsgläubiger vor Verfahrenseröffnung bewirkt haben. Die Gesetzesmaterialien enthielten keinen Hinweis auf eine solche Ausnahme. Die wortgetreue Auslegung von § 110 Abs. 1 und 2 InsO stimme inhaltlich mit der Fassung des § 49 InsO überein.

Weiter heißt es: Die aus Wortlaut und im Zusammenhang des Gesetzes gewonnene Auslegung von § 49 InsO (gegen die bisherige herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur) entspreche auch der Interessenslage. Nur mit Anordnung der Zwangsverwaltung sei über § 155 Abs. 1 und § 156 Abs. 1 ZVG die Masseerhaltung sichergestellt; denn der Zwangsverwalter müsse aus den Nutzungen des Grundstücks die öffentlichen Lasten und Ausgaben der Verwaltung vorweg bestreiten, während ein Pfändungsgläubiger lediglich die Nutzungen ziehen könnte, die grundstücksimmanente Belastungen aber bei der Insolvenzmasse verblieben.

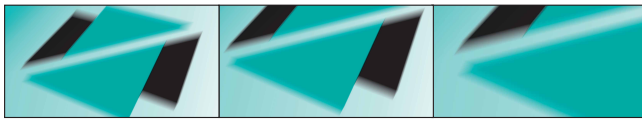
Die Grenzen der abgesonderten Befriedigung ziehe das Insolvenzrecht zum Schutz der Insolvenzgläubiger hier von vornherein enger als der Rahmen des Sachenrechts und des Rechts der Einzelvollstreckung. Ansonsten wäre der Insolvenzverwalter sogar verpflichtet, der Pfändung mithaftender Mieten durch einen Grundpfandgläubiger im Verfahren unverzüglich mit einem eigenen Antrag auf Zwangsverwaltung gemäß § 165 InsO, §§ 172 ff. ZVG zu begegnen. Insofern wäre es sinnlos, absonderungsberechtigten Grundpfandgläubigern abweichend vom Wortlaut des § 49 InsO einen Weg der Zwangsvollstreckung in die mithaftenden Mieten oder Pachten zu öffnen, der den Insolvenzgläubigern empfindliche Nachteile bringt und sich rechtlich ohnehin nicht durchhalten ließe.

Praxistipp:

Der Bundesgerichtshof hat dem Grundpfandgläubiger den bislang von der herrschenden Meinung in Literatur und Rechtsprechung aufgezeigten Weg versperrt, auf Mieten und Pachten des Schuldners im eröffneten Insolvenzverfahren im Rahmen der dinglichen Vollstreckung zuzugreifen. Der Bundesgerichtshof begründet dies zum Einen mit der Wortlautauslegung, zum anderen damit, dass – ließe man die Einzelvollstreckung aus dem dinglichen Titel im eröffneten Insolvenzverfahren zu – sich der Insolvenzverwalter nur mit dem Eigenantrag auf Zwangsverwaltung schützen könne. Er übersieht hier die Pfändungsschutzmöglichkeit des § 851 b ZPO in der Begründung der Entscheidung völlig.

In der Praxis wird die Entscheidung des Bundesgerichtshofs letztlich zu einer höheren Zahl von Anträgen auf Anordnung der Zwangsverwaltung durch Grundpfandgläubiger führen, denen der einfachere Weg der Einzelvollstreckung nunmehr versperrt ist.

BGH, Beschluss vom 13072006 – IX ZB 301/04



12. BGH: Zu den vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen bei Formular- klauseln in einem vor dem 01092001 abgeschlossenen Wohnraummietverhältnis, der auf die gesetzlichen Kündigungsfristen und eine formularmäßige Fußnote verweist

► *Leitsatz:*

Eine vertragliche Vereinbarung im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EG BGB (a. F.) über die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen (§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB a. F.) liegt nicht vor, wenn eine Formulklausel, die in einem vor dem 01092001 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag enthalten ist, auf die „gesetzlichen Kündigungsfristen“ und auf eine formularmäßige Fußnote verweist, in der den dort aufgeführten Kündigungsfristen der Zusatz vorangestellt ist: „Die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen für Wohnraum betragen zur Zeit“.

Z u m F a l l :

Die Beklagten hatten eine Wohnung des Klägers gemietet. Der Mietvertrag vom 27051992 enthielt folgende Formulklausel: „Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann beiderseits unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen, die für beide Vertragsseiten verbindlich sind, zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.“ Hinter dem Wort „Kündigungsfristen“ wurde auf eine Fußnote verwiesen, in der vorgedruckten Fußnote 1 zu § 2 des Mietvertrages heißt es: „Die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen betragen für Wohnraum z. Zt.: 3 Monate, wenn die Räume nicht mehr als 5 Jahre dem Mieter überlassen sind, 6 Monate, wenn die Überlassung mehr als 5 Jahre, 9 Monate, wenn die Überlassung mehr als 8 Jahre, 12 Monate, wenn die Überlassung mehr als 10 Jahre gedauert hat.“

Mit Schreiben vom 20012003 erklärten die Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses zum 30042003.

Der Kläger hat die Beklagten auf Zahlung der Kaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung für die Monate Mai bis August 2003 nebst Zinsen sowie auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat die Beklagten im Wesentlichen verurteilt, während das Landgericht, insbesondere hinsichtlich der Zahlung der Kaltmieten für Mai und Juni 2003, die Berufung der Beklagten zurückgewiesen hat.

Der Bundesgerichtshof hat auf die Revision hin die Entscheidung des Landgerichts aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt wurde, und an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht hatte entschieden, dass gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 EG BGB Altmietverträge, für deren Kündigungsklauseln Bestandsschutz bestehe, nur unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten längeren Fristen gekündigt werden können. Nach dieser Bestimmung finde § 573 c Abs. 4 BGB auf die Vereinbarung der Parteien zu den Kündigungsfristen keine Anwendung. Die Beklagten hätten das Mietverhältnis daher nur unter Einhaltung der mietvertraglich geregelten langen Frist kündigen können.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts meint der Bundesgerichtshof, dass die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EG BGB im vorliegenden Fall keine Anwendung fände, weil die Parteien im Mietvertrag vom 19920527 keine von § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB abweichende längere Kündigungsfrist vereinbart haben. Das Berufungsgericht hatte § 2 des Mietvertrages dahin verstanden, dass die Parteien eine vertragliche Vereinbarung über die Dauer der Kündigungsfristen getroffen haben. Dies sei jedoch unzutreffend. Gemäß § 2 des Mietvertrages gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Dass es sich jeweils um die aktuellen gesetzlichen Kündigungsfristen handeln sollte, werde noch verdeutlicht durch den Zusatz „z. Zt.“ Dadurch werde deutlich, dass durch die nachfolgende Benennung der damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen keine den laufenden Vertragstext konkretisierende, eigenständige Regelung getroffen werden sollte, die auch im Falle einer Änderung der gesetzlichen Kündigungsfristen Bestand haben sollte.

Im Zeitpunkt der Beklagten galt nämlich dann nicht mehr die in der Fußnote 1 zu § 2 des Mietvertrages genannte Kündigungsfrist gemäß § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB a. F. von 12 Monaten bei einer Mietdauer von mehr als 10 Jahren, sondern die kurze Frist von drei Monaten gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Bundesgerichtshof hat in der Sache nicht selbst entscheiden können, da das Berufungsgericht – aus seiner Sicht zutreffend – über den tatsächlichen Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung keine Feststellung getroffen hatte.

**Praxistipp:**

Die mietrechtlichen Änderungen zum 20010901 bleiben ein Dauerbrenner. Dabei wechseln die Interessen von Mietern und Vermietern, Klägern und Beklagten je nachdem, welche Gesetzesanwendung im konkreten Fall gerade günstiger ist. Mal beruft sich der Vermieter auf die längere Kündigungsfrist, mal auf die kürzere, abhängig davon, ob er an den längerfristigen Mieteinnahmen Interesse hat oder das Objekt beispielsweise unvermietet schneller verwerten will. Auch mieterseits sind unterschiedliche Interessen denkbar. Um herauszufinden, welche Kündigungsfrist anzuwenden ist, bedarf es jeweils des sehr gründlichen Studiums des ursprünglichen Vertrages und seines Regelungsgehalts. Dem Bundesgerichtshof ist in dieser Entscheidung vollständig zuzustimmen.

BGH, Urteil vom 15032006 – VIII ZR 134/05

13. BGH: Zur Wirksamkeit des in einem Staffelmietvertrag individualver- traglich vereinbarten Kündigungs- verzichts des Mieters

► Leitsatz:

Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag individualvertraglich vereinbarten Kündigungsverzichts des Mieters den nach § 557 a Abs. 3 BGB zulässigen Zeitraum von vier Jahren, so ist der Kündigungsverzicht gemäß § 557 Abs. 4 BGB nicht insgesamt, sondern nur insoweit unwirksam, als seine Dauer den genannten Zeitraum überschreitet (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 25012006 – VIII ZR 3/05, NJW 2006, 1059).

Zum Fall:

Mit Mietvertrag vom 28032002 mieteten die Kläger vom Beklagten ein Einfamilienhaus. Im Mietvertrag hieß es unter der Überschrift „Mietzeit“: Das Mietverhältnis beginnt am 01052002. Der Mietvertrag wird für die Dauer von 60 Monaten geschlossen und läuft bis zum 30042007. Er verlängert sich jeweils um 12 Monate, falls er nicht gekündigt wird ...“

Die in den Formulartext maschinenschriftlich eingefügte Laufzeit des Vertrages entsprach dem ausdrücklichen Wunsch der Kläger. Weiter trafen die Parteien in einer Anlage zum Mietvertrag § 27 unter anderem noch folgende sonstige Vereinbarung:

„§ 4 – Miete**Zusatzmietvertrag**

Es gilt die im Anhang befindliche Staffelmietvereinbarung. Dieser Zusatzmietvertrag gilt ab dem 01052003.

§ 5 – Änderung der Miete

Es gilt die in der Anlage befindliche Staffelmietvereinbarung. Dieser Zusatzmietvertrag gilt ab dem 01052003.

**§ 21 – Beendigung des
Mietverhältnisses**

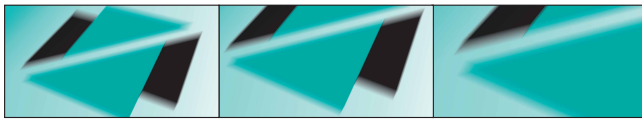
Der Mieter verzichtet bis zum 30042007 auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die Parteien sind sich darüber einig, daß diese Regelung individualvertraglich ausgehandelt worden ist ...“

Mit Anwaltsschreiben vom 19122002 kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit dem Beklagten „fristgerecht“ zum 31032003 und wiesen zur Begründung darauf hin, dass die Vereinbarung in § 21 Satz 1 der Anlage zum Mietvertrag nach § 573 c Abs. 4 b unwirksam sei, da sie zum Nachteil des Mieters von den Regelungen des § 573 c Abs. 1 BGB abweiche. Der Beklagte widersprach der Kündigung. Nach dem Auszug aus dem Haus haben die Kläger die Feststellung begehrt, dass das Mietverhältnis auch auf Grund ihrer Kündigung mit dem Ablauf des 31032003 geendet habe.

Das Amtsgericht hat der Klage mit dem Hauptantrag stattgegeben, das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der vom Senat zugelassenen Revision, die jedoch nur teilweise begründet ist.

Auch der Bundesgerichtshof geht davon aus, dass das Mietverhältnis durch die ordentliche Kündigung der Kläger vom 19122002 nicht mit Ablauf des 31032003 beendet worden ist. Rechtsfehlerfrei sei die Regelung in § 2 des Mietvertrages als eine Individualvereinbarung gewertet worden, die als beiderseitiger Verzicht auf das Kündigungsrecht für die Dauer der Vertragslaufzeit auszulegen sei.

Dieser Kündigungsverzicht steht der Kündigung der Kläger vom 19122002 entgegen.



Der VIII. Senat hatte bereits entschieden, dass die Individualvereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses in einem Wohnungsmietvertrag auch nach dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes zulässig ist. Es bedarf keiner Entscheidung, dass dies nur für Mietverträge gilt, die von vornherein für unbestimmte Zeit geschlossen werden, nicht hingegen für solche Zeitmietverträge, bei denen keiner der Befristungsgründe des § 575 Abs. 1 BGB gegeben ist und deswegen gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit lediglich fingiert wird.

Entgegen der Annahme der Revision handelt es sich bei dem vorliegenden Mietvertrag nicht um einen Zeitmietvertrag im Sinne des § 575 BGB. Dies leitet der Bundesgerichtshof aufgrund der Fortsetzungsklausel im Mietvertrag ab, damit sei dieser auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Berufungsgericht hat aber nicht berücksichtigt, dass die Parteien zugleich mit dem Mietvertrag einen Staffelmietvertrag geschlossen hatten. Danach kam § 557 a BGB zur Anwendung. Nach Abs. 3 Satz 1 dieser Vorschrift kann das Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden, nach Abs. 4 ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

Der Bundesgerichtshof hatte nun weiter zu entscheiden, ob der Verstoß hiergegen die Unwirksamkeit des Kündigungsverzichts insgesamt zur Folge hatte oder nur über den Zeitraum von vier Jahren hinaus. Der Bundesgerichtshof hat sich der zweiten Ansicht angeschlossen. Die Vierjahresfrist beginnt nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut mit dem Abschluss des Mietvertrages und der gleichzeitig vereinbarten Staffelmietvereinbarung (auch wenn diese erst später zur Anwendung gelangen sollte). Mithin ist die Frist hier ab dem 28032002 zu berechnen, das Kündigungsrecht der Kläger konnte daher höchstens bis zum Ablauf des 28032006 und nicht bis zum Ablauf des 30042007 ausgeschlossen werden. Dem steht das Senatsurteil vom 25012006 – VIII ZR 3/05 – nicht entgegen. Dort ging es, anders als hier, nicht um einen individualvertraglichen, sondern um einen formularmäßigen Kündigungsverzicht des Mieters für die Dauer von mehr als vier Jahren. Eine Formulklausel dieses Inhalts ist wegen der unangemessenen Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB **insgesamt** unwirksam.

Praxistipp:

Der VIII. Senat für Wohnraummietrecht bestätigt, dass in Formularmietverträgen beidseitige Kündigungsverzichte für die Dauer von vier Jahren vereinbart werden können, in Individualmietverträgen sogar für längere Fristen. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn es sich bei dem Individualmietvertrag – wie hier – um einen Staffelmietvertrag handelt und § 557 a Abs. 4 BGB zur Anwendung gelangt.

Für die Praxis ist darauf hinzuweisen, dass es möglicherweise schwierig ist, tatsächlich einen Mietvertrag so zu vereinbaren, dass dieser hinterher auch seitens der Gerichte als individual vereinbart anerkannt wird.

Die Vereinbarung von Kündigungsverzichten bis zu vier Jahren sollte jedoch in der Regel sowohl für Mieter als auch Vermieter einen gangbaren Weg darstellen, nach dem praktischen Verbot von Zeitmietverträgen zu wirtschaftlich vergleichbaren vertraglichen Vereinbarungen zu gelangen.

BGH, Urteil vom 14062006 – VIII ZR 257/04

14. BGH: Zur Verjährung von Ansprüchen des Vermieters aus unerlaubter Handlung wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache (Brandstiftung durch Minderjährige)

Zum Fall:

Der Kläger begehrt Schadensersatz wegen teilweiser Zerstörung einer ihm gehörenden Remise durch Brandstiftung, für die er die zum Tatzeitpunkt 13 und 10 Jahre alten Beklagten zu 1) und 2) verantwortlich macht. Die Eltern der Beklagten hatten vom Kläger eine auf einem ehemaligen Gutshof gelegene Wohnung gemietet, in der sie mit den Beklagten lebten.

Am 27122001 brannte ein Teil der Remise aus. Es blieben nur Wandteile stehen. Auch das übrige Gebäude wurde beschädigt. Ein Kostenvoranschlag vom 10012002 beläuft sich auf 37.085,20 Euro. Der Kläger beseitigte den ausgebrannten Teil der Brandruine und baute ihn nicht wieder auf. Eine Innentrennwand wurde zur neuen Außentrennwand der verkleinerten Remise ausgebaut. Das Mietverhältnis zwischen dem Kläger und den Eltern der Beklagten endete spätestens im Oktober 2002. Der Kläger macht gegen die Beklagten



nach Abzug einer Zahlung der Gebäudeversicherung einen Restschaden von 24.202,20 Euro geltend. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, die hiergegen gerichtete Berufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Auf die Revision hin wird die Entscheidung des Oberlandesgerichts aufgehoben und zurückverwiesen.

Zwar beanstandete der Bundesgerichtshof nicht die Feststellung der Verantwortlichkeit der Beklagten für den Brand.

Als rechtsfehlerhaft betrachtet es aber die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Anwendbarkeit des § 548 BGB. Die kurze mietvertragliche Verjährung gilt nach gefestigter Rechtsprechung auch dann, wenn es um von § 548 BGB erfasste Ansprüche des Vermieters gegen einen Dritten geht, der – ohne Vertragspartei zu sein – in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogen ist. Eine Einbeziehung in den Schutzbereich des Mietvertrages ist in der höchststrichterlichen Rechtsprechung für zum Hausstand gehörende Personen, insbesondere Familienangehörige des Mieters, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts anerkannt. Es entspricht weiter ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass § 548 BGB auch Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen und Verschlechterung der vermieteten Sache erfasst, die nicht auf Mietvertrag, sondern auf unerlaubte Handlungen gestützt sind. Die Anwendung des § 548 BGB scheitert im Streitfall entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht daran, dass der Schadensfall ein einheitliches Gebäude betreffe, das nur zu einem kleinen Teil an die Eltern der Beklagten vermietet war. Denn die Norm gelte auch für den Fall, dass die Mieter eines Hausgrundstücks sowohl die von ihnen gemieteten Grundstücks- und Gebäudeteile als auch solche beschädigen, die nicht Gegenstand des Mietvertrages seien.

Der Anwendung des § 548 BGB stehe auch nicht der Grad der Zerstörung des Mietobjekts entgegen. Von einer Veränderung oder Verschlechterung im Sinne des § 548 BGB könne zwar dann nicht mehr die Rede sein, wenn die Mietsache völlig zerstört ist, im vorliegenden Fall sei davon jedoch gerade nicht auszugehen. Zumindest ein stehengebliebener Teil der Remise wurde zur Außenwand einer neuen, verkleinerten Remise verwandt, eine vollständige Zerstörung lag damit nicht vor.

Eine Entscheidung konnte der Bundesgerichtshof jedoch nicht treffen, da die Vorinstanzen den für den Beginn der Verjährung nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB maßgeblichen Zeitpunkt der Zurückerlangung der Mietsache nicht aufgeklärt haben. Als „Segelhinweis“ gab der Bundesgerichtshof dem Berufungsgericht mit auf den Weg, dass, sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass die Remise vor der Wohnung zurückgegeben wurde, dies entgegen der Auffas-

sung der Revisionserwiderung dem Verjährungsbeginn nicht entgegenstehe. Der Grundsatz, dass die Verjährung erst beginnen solle, wenn der Vermieter das Mietobjekt vollständig zurückerhalten hat, gelte nicht uneingeschränkt. Auf die weiteren Ausführungen des Bundesgerichtshofs hinsichtlich der ebenfalls rechtsfehlerhaften Erwägungen zur Schadenshöhe wird hier nicht weiter eingegangen.

Praxistipp:

Bei § 548 BGB handelt es sich – erkennbar – um eine der für den Vermieter/Verpächter gefährlichsten Normen. Auch in einem solchen Fall, wo auf den ersten Blick nicht erkennbar ist, dass hier möglicherweise zu einem sehr frühen Zeitpunkt die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB zu laufen begonnen hat, kann dies trotzdem der Fall sein. Welcher Vermieter denkt schon daran, dass bei einer Brandstiftung durch Kinder des Mieters möglicherweise die Verjährung schon abgelaufen ist, wenn die im Wesentlichen, aber nicht vollständig zerstörten Unterstellräume bereits an den Vermieter zurückgegeben wurden, die gleichfalls angemieteten, unzerstörten Wohnräume aber noch nicht.

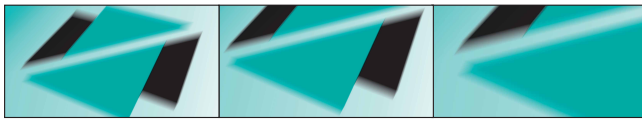
Es bedarf hier – auch bei der Rückgabe von Räumlichkeiten an den Zwangsverwalter – stets höchster Aufmerksamkeit, um hier keinen (anwaltlichen!) Haftungsfall auszulösen.

BGH, Urteil vom 23.05.2006 – VI ZR 259/04

15. BGH: Vermieter hat die Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen grundsätzlich selbst zu tragen, sofern die Betriebskosten insgesamt nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnungen zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind.

► Leitsätze:

Wenn die („kalten“) Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leerstehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die wegen fehlender Erfassung des Verbrauchs der einzelnen Mieter nach der Wohnfläche abgerechnet werden.



Ein Anspruch des Vermieters auf eine Abänderung des vertraglich vereinbarten Flächenschlüssels wegen des Leerstandes von Wohnungen kann unter den Voraussetzungen einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) bestehen.

Zum Fall:

Die Beklagte mietete mit Vertrag vom 11091984 eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung. Nach dem Mietvertrag hatte die Beklagte Nebenkostenvorauszahlungen zu leisten und der Kläger über die von der Beklagten zu tragenden Betriebskosten jährlich abzurechnen. Ein Umlageschlüssel für diese Abrechnung war im Vertrag nicht angegeben. In der Vergangenheit rechnete der Kläger die Betriebskosten nach dem Anteil der Fläche der Mietwohnung an der Gesamtwohnfläche ab. Das Haus verfügt über 35 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1749,2 m².

Mit seiner Klage begehrt der Kläger die Zustimmung der Beklagten zu einer Vertragsänderung dahingehend, dass ab 01012005 leerstehende Wohnungen bei der Umlage der Betriebskosten, die auf Wasser und Entwässerung (mit Ausnahme des Niederschlagswassers), die Müllabfuhr sowie den Strom für Außenbeleuchtung und Fahrstuhl entfallen, außer Betracht bleiben. Nachdem das Amtsgericht und das Landgericht die Klage abgewiesen bzw. die Berufung zurückgewiesen hat, verfolgt der Kläger mit der Revision sein Zustimmungsbegehren weiter. Auch die Revision wurde zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass die Parteien durch jahrelange einvernehmlich praktizierte Art und Weise der Abrechnung stillschweigend vereinbart haben, dass die Betriebskosten (mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser) nach dem Anteil der Fläche der Mietwohnung an der Gesamtwohnfläche umzulegen sind. Diese Abrechnungsart entspricht dem gesetzlichen Abrechnungsmaßstab in § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB.

Will der Vermieter den vereinbarten Verteilungsschlüssel für die Umlegung der Betriebskosten ändern, so ist dies – abgesehen von der Ausnahmeregelung des § 556 a Abs. 2 BGB – nur im Weg einer Vertragsänderung zulässig, für die es der Zustimmung des Mieters bedarf. Die beklagte Mieterin hatte ihre Zustimmung zu der vom Kläger begehrten Vertragsänderung verweigert.

An einem Anspruch des Klägers auf Zustimmung der Beklagten zur Abgabe einer solchen Willenserklärung fehlt es im konkreten Fall. Als mögliche Rechtsgrundlagen für einen derartigen Anspruch kommen die Bestimmungen der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) und der allgemeine Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) in Betracht. Die Voraussetzungen für einen Anspruch sind im

vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Um einen Anspruch nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage herzuleiten, müsste es dem Kläger unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unzumutbar sein, am unveränderten Vertrag festzuhalten. Der Bundesgerichtshof lässt dahinstehen, ob ein Anspruch schon daran scheitert, dass ein zeitweiliger Leerstand von Wohnungen die Geschäftsgrundlage des Einzelmietvertrages schon deshalb nicht berührt, weil eine Vollvermietung eines Gebäudes nicht als gemeinsame Geschäftsgrundlage des Vertrages anzusehen ist.

Maßgebend für die Beurteilung ist, dass der Vermieter – hier der Kläger – das Vermietungsrisiko und damit das Leerstandsrisiko selbst zu tragen hat. Dass der Flächenschlüssel für den Fall einer fehlenden Vereinbarung vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften für die Verteilung nicht nach Verbrauch ermittelter Betriebskosten gesetzlich vorgeschrieben ist, beruht auf der Wertung des Gesetzgebers, dass dieser Verteilungsschlüssel sachgerecht ist. Für eine einschränkende Auslegung oder teleologische Reduktion dahin, dass mit dem Begriff der Wohnfläche nur die jeweils vermietete Wohnfläche gemeint ist und Leerstandsflächen daher bei der Umlegung auszuklammern sind, enthalten die Gesetzesmaterialien keine Anhaltspunkte.

Nach Maßgabe dieser gesetzlichen Vorgaben sind die Voraussetzungen für eine dem Kläger unzumutbare Störung der Geschäftsgrundlage schon nach dessen eigenem Vorbringen nicht erfüllt, weil der uneingeschränkte Klageantrag auf eine dauerhafte Änderung des vertraglich vereinbarten Verteilungsschlüssels gerichtet ist, der auch für solche Zeiträume gelten sollte, in denen – wie im konkreten Fall für einen Monat – nur eine einzige der insgesamt 35 Wohnungen vorübergehend leersteht. Denn wegen des beim Kläger liegenden Vermietungsrisikos ist die Belastung mit den Betriebskosten leerstehender Wohnungen – zumindest bei einem Leerstand geringen Umfangs oder kurzer Dauer – für den Kläger nicht unzumutbar, so dass ein Eingriff in die bestehende vertragliche Vereinbarung über den Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten nicht gerechtfertigt ist.

Im konkreten Fall ließe sich auch durch den Einbau von Wasseruhren der Wasserverbrauch in den Wohnungen komplett erfassen und eine verbrauchsabhängige Umlegung dieser Betriebskosten ohne Zustimmung des Mieters erreichen (§ 556 a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BGB). Den Einbau solcher Wasseruhren hält der Vermieter jedoch offenbar für unwirtschaftlich.

Auch unter dem allgemeinen Gesichtspunkt von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB hat der Kläger hier keinen Anspruch.

**Praxistipp:**

Im konkreten Fall hat die Vermieter eines recht großen Hauses mit 35 Einheiten versucht, die wirtschaftlich ihn treffenden Leerstandskosten für nicht nach Verbrauch umlagefähige Kosten auf die Mieter umzulegen. Dieser Versuch konnte aus dem vom Bundesgerichtshof zutreffend gewerteten Gründen nicht von Erfolg gekrönt sein.

Der Bundesgerichtshof lässt aber die Möglichkeit offen, dass ein solcher Vermietersanspruch, insbesondere unter der Voraussetzung des § 313 BGB, gegeben sein kann in den Fällen dauerhaften, erheblichen Leerstands. Anhaltspunkte dahingehend, wie hoch die Leerstandsquote sein muss und wie dauerhaft sich der Leerstand abzeichnet, gibt der Bundesgerichtshof nicht.

Versucht man unter den Prämissen des Urteils eine entsprechende Zustimmung eines Mieters zu einer Vertragsänderung zu erzielen, ist jedoch der Klageantrag jedenfalls dahingehend zu beschränken, dass die Änderung nur temporär für den Zeitraum der außergewöhnlichen Belastung des Vermieters ist; bessert sich beispielsweise der Vermietungszustand, müsste der Vermieter dann zugunsten des Mieters von der Vertragsänderung wieder Abstand nehmen bzw. die Vertragsänderung entsprechend einschränken.

BGH, Urteil vom 31.05.2006 – VIII ZR 159/05

Ansprechpartner:**Rüdiger Bauch***Rechtsanwalt**Fachanwalt für Insolvenzrecht**Produktleiter Zwangsverwaltung*

Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet des Arbeitsrechts haben, so steht Ihnen der Ansprechpartner jederzeit gerne zur Verfügung. Dieser Infobrief ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten sowie anderer interessierter Personen. Er kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Falls Sie kein Interesse mehr an unseren kostenlosen Infobriefen haben, teilen Sie uns das bitte mit.

**Schultze & Braun
Rechtsanwalts-gesellschaft für
Insolvenzverwaltung mbH**

Inselstraße 29
04103 Leipzig
Telefon 03 41 / 2 69 72-0
Telefax 03 41 / 2 69 72-10
Internet: <http://www.schubra.de>
E-Mail: Mail@schubra.de

Niederlassungen in:

*Achern, Berlin, Braunschweig, Bremen, Chemnitz, Dessau, Dresden,
Erfurt, Frankfurt, Freiburg, Halle, Hamburg, Hannover, Karlsruhe,
Konstanz, Magdeburg, Mannheim, Nürnberg, Offenburg, Oldenburg,
Osnabrück, Rostock, Rottweil, Saarbrücken, Stuttgart*

**Schultze & Braun**

Rechtsanwalts-gesellschaft
für Insolvenzverwaltung mbH