

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir legen Ihnen hiermit den 9. Zwangsverwaltungs-Infobrief vor.

Wir hoffen, dass auch diesmal die Auswahl an höchstrichterlichen Entscheidungen Ihr Interesse findet.

Mit freundlichen Grüßen

Schultze & Braun

Rechtsanwalts-gesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

Überblick:

1. BGH: Zustellung an geschäftsführenden Gesellschafter der GbR
2. AG Bremen: Pflichtwidrige Räumungsklage des Zwangsverwalters
3. OLG Brandenburg: Voraussetzung und Beweislast für Anerkennung eines Baukostenvorschusses zur Verrechnung mit künftigen Mieten
4. Landgericht Hannover: Grundsteuererstattung bei Insolvenz und paralleler Zwangsverwaltung
5. BGH: Haftung des Sachverständigen für ein Wertgutachten gegenüber dem Ersteigerer
6. OLG Celle: Verschlechterung ersteigerten Grundstücks vor Zuschlagsaufhebung
7. BGH: Zur Beschränkung der Zwangsvollstreckung auf die Herausgabe der Wohnung bei Geltendmachung des Vermieterpfandrechts
8. BGH: Insolvenzfestigkeit des gesetzlichen Löschungsanspruchs eines nachrangigen Grundschuldgläubigers
9. BGH: Absonderungsrecht an mithaftenden Miet- und Pachtzinsforderungen
10. Dauerthema: Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft
11. BGH: Formulklausel in einem Mietvertrag hinsichtlich der Kostentragung für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses
12. BGH: Kündigungsmöglichkeit von Zeitmietverträgen
13. BGH: Nachholung der verspäteten Betriebskostenabrechnung
14. Neues aus der Gesetzgebung

1. BGH: Zustellung an geschäftsführenden Gesellschafter der GbR

► Leitsatz:

Der die Zwangsverwaltung anordnende Beschluss kann wirksam dem geschäftsführenden Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zugestellt werden.

Zum Fall:

Die in Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümer eines Hausgrundstücks in das Grundbuch eingetragenen Gesellschafter K. und S. bestellten eine Grundschuld im Jahr 1991. In der Folgezeit wurden weitere Personen in die Gesell-

schaft aufgenommen und ebenfalls als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Nicht eingetragen wurde der zum geschäftsführenden Gesellschafter bestellte Gesellschafter F. H. Nach Titelumschreibung auf die Rechtsnachfolgerin der Gläubigerin hat die Gläubigerin die Anordnung der Zwangsverwaltung beantragt, die notarielle Urkunde war allein dem Geschäftsführer der Schuldnerin zugestellt worden. In der Zustellungsurkunde ist als Adressat F. H., Geschäftsführer der GbR, angegeben sowie das Aktenzeichen der Bestellungsurkunde der Grundschuld.

Das Amtsgericht hat die Zwangsverwaltung angeordnet. Die von der Schuldnerin eingelegte Erinnerung ist ebenso erfolglos geblieben wie die sofortige Beschwerde.

Der BGH hat die hiergegen eingelegte Rechtsbeschwerde zurückgewiesen. Er sah insbesondere keine Zulässigkeitsprobleme. Im umgeschriebenen Titel waren die im Grundbuch



als Eigentümer eingetragenen Gesellschafter aufgeführt. Mit diesem Titel konnte deshalb nach § 736 ZPO in das Vermögen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts vollstreckt werden. Daran habe sich durch die Anerkennung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts als rechtsfähig nichts geändert. Auch die Zustellung gemäß § 750 Abs. 1 ZPO an den geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 170 Abs. 1 ZPO sei wirksam. Insbesondere steht dem nicht der Grundsatz der Selbstorganschaft der GbR entgegen. Dieser Grundsatz verbiete lediglich eine Übertragung der Geschäftsführung und der Vertretung der Gesellschaft auf Dritte unter Ausschluss sämtlicher Gesellschafter. Dies war hier nicht der Fall. Der Einwand, die Zustellung an sämtliche Gesellschafter sei deshalb erforderlich, weil eine verlässliche Auskunft über die Vertretungsbefugnis nicht aus einem öffentlichen Register zu erlangen sei, greife schon deshalb nicht, weil sich dieselben Schwierigkeiten für den Gläubiger schon bei der Klärung der Frage ergeben, wer überhaupt aktuell Gesellschafter sei.

Der BGH ließ auch nicht den Einwand gelten, bei der Zustellung an F.H. als „Geschäftsführer der GbR“ lasse sich entnehmen, dass an den Geschäftsführer der Schuldnerin habe zugestellt werden sollen. Hier werde seitens der Rechtsbeschwerde nicht bedacht, dass das in der Zustellungsurkunde angegebene Aktenzeichen auf die zugestellte notarielle Urkunde und damit auch auf die in der Vollstreckungsklausel aufgeführten Gesellschafter der GbR verweise.

Weiter machte die Rechtsbeschwerde ohne Erfolg geltend, dass der die Zwangsverwaltung anordnende Beschluss nicht die Namen sämtlicher Gesellschafter enthalte und er auch nicht sämtlichen Gesellschaftern zugestellt worden sei.

Aus der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts folge ohne Weiteres die Parteifähigkeit auch im Zwangsvollstreckungsverfahren. Da hier aus einem gegen die Gesellschafter ergangenen Titel zulässigerweise gegen die Gesellschaft vollstreckt werde, sei es nicht zu beanstanden, wenn die Gesellschaft selbst als Schuldnerin in das Rubrum aufgenommen werde.

Die Zustellung des Beschlusses nur an den Geschäftsführer begegne keinen Bedenken, weil auch die Entgegennahme eines die Zwangsverwaltung anordnenden Beschlusses eine Maßnahme der Geschäftsführung darstelle. Es handele sich dabei nicht um eine grundlegende Angelegenheit, wie etwa die Vereinbarung über den Gegenstand, den Geschäftszweck oder die Aufnahme neuer Gesellschafter, die der Gestaltung durch die Gesamtheit der Gesellschafter bedürfe.

Praxistipp:

Die Entscheidung zeigt, dass sowohl die Vollstreckungsgerichte als auch der BGH mit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „normal“ umgehen. Gesellschaftsrechtliche Besonderheiten sowie sich daraus ergebende Unsicherheiten, dass sich weder die Gesellschafter noch die Geschäftsführung der GbR aus einem öffentlichen Register entnehmen lassen, werden nicht zu Gunsten der Gesellschaft ausgelegt; vielmehr werden die Anforderungen an den vollstreckenden Gläubiger nicht überspannt.

In einem solchen Fall sollte bei der Zustellung darauf geachtet werden, dass jedenfalls auf die Bezugsurkunde – hier die auf sämtliche im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter umgeschriebene Grundschuldbestellungs- und Unterwerfungsurkunde – ausdrücklich verwiesen wird.

BGH, Beschluss vom 2006-12-07 – V ZB 166/05

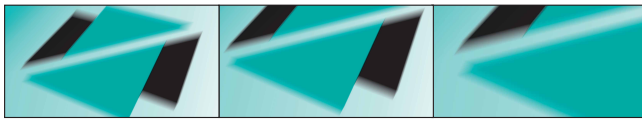
2. AG Bremen: Pflichtwidrige Räumungsklage des Zwangsverwalters

► Leitsatz:

Im Anwendungsbereich der Zwangsverwalterverordnung vom 2001-12-13 (a. F.) ist die Führung eines Räumungsrechtsstreits durch einen Zwangsverwalter wegen Mietrückstands eines Mieters des zwangsverwalteten Grundstücks pflichtwidrig, wenn das wirtschaftliche Interesse des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers nicht angemessen berücksichtigt ist. Gegebenenfalls hat der Zwangsverwalter vor Einleitung des Rechtsstreits dem Zwangsvollstreckungsgericht mitzuteilen, dass die Prozesskosten mit den vorhandenen Mitteln oder mit sicheren Einnahmen aus dem Mietverhältnis voraussichtlich nicht gedeckt werden können.

Z u m F a l l :

Der ehemalige Zwangsverwalter macht als Kläger gegenüber dem Beklagten Zwangsverwaltervergütung sowie Auslagensatz geltend. Aufgrund eines Vollstreckungsbescheids betrieb der Beklagte gegenüber den Schuldnern die Zwangsvollstreckung, darunter auch die Zwangsverwaltung. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bremen vom 2002-10-09 war die Zwangsverwaltung angeordnet und der Kläger zum Zwangsverwalter bestellt worden. Mit Beschluss vom 2005-02-14 wurde für die Zeit vom 2004-01-01 bis 2004-12-31 die Zwangsverwaltervergütung auf 803,88 Euro festgesetzt. Auf dem Zwangsverwalterkonto bestand ein Guthaben in Höhe von lediglich 185,04 Euro. Den Differenzbetrag in Höhe von 618,84 Euro macht der Kläger gegenüber der Beklagten geltend. Daneben beansprucht der Kläger von dem Beklagten auch die Erstattung entstandener Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 1.696,70 Euro für einen von



dem Kläger geführten Räumungsrechtsstreit gegenüber einem säumigen Mieter. In der mündlichen Verhandlung hatte sich ergeben, dass dem Kläger bei Einleitung des Räumungsrechtsstreits bekannt war, dass der Mieter bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben hatte, und dass der Kläger seine Absicht, den Räumungsrechtsstreit führen zu wollen, zuvor weder dem Zwangsvollstreckungsgericht gegenüber noch dem Beklagten als dem betreibenden Gläubiger mitgeteilt hatte. Der Kläger ist der Ansicht, er habe pflichtgemäß im Rahmen des ihm eingeräumten Ermessens gehandelt. Der Beklagte hat den Zahlungsanspruch hinsichtlich der festgesetzten Zwangsverwaltervergütung abzüglich des Guthabens auf dem Zwangsverwalterkonto in Höhe eines Teilbetrags von 618,84 Euro zuzüglich Zinsen anerkannt, im Übrigen Klageabweisung beantragt. Das Amtsgericht hat den Beklagten verurteilt, den anerkannten Betrag sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 618,84 Euro zu zahlen, und im Übrigen die Klage abgewiesen.

Das Gericht ist der Rechtsauffassung des Beklagten gefolgt, dass der Kläger mit der Führung des Räumungsrechtsstreits pflichtwidrig gehandelt und sich schadensersatzpflichtig gemacht habe. Der Kläger ist aus diesem Grund gehindert, gegenüber dem Beklagten den Ersatz der durch die Führung des Räumungsrechtsstreits entstandenen Kosten geltend zu machen. § 7 Abs. 3 ZVO a. F. bestimmt, dass im Fall des Zahlungsrückstands eines Mieters der Zwangsverwalter in der Regel vom gesetzlich begründeten Recht der Kündigung Gebrauch machen soll. Nach § 1 Abs. 1 Satz 2 ZVO a. F. war jedoch auch angeordnet, dass der Zwangsverwalter vor wichtigen Maßnahmen den betreibenden Gläubiger zu hören hat. In § 9 Abs. 2 ZVO a. F. ist zudem ausdrücklich geregelt, dass der Zwangsverwalter keine Verpflichtungen eingehen soll, die nicht aus bereits vorhandenen Mitteln oder aus sicheren Einnahmen des laufenden Mietabschnitts erfüllt werden können.

Abs. 4 dieser Bestimmung sieht zusätzlich vor, dass für den Fall, dass nicht gedeckte Ausgaben erforderlich werden, dieses der Zwangsverwalter dem Gericht anzuzeigen hat. Vorliegend hat der Kläger vor Einleitung des Räumungsprozesses aus einem anderen Zwangsvollstreckungsverfahren gegenüber dem Mieter gewusst, dass der Mieter die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat. Dem Kläger war daher bewusst, dass eine Vollstreckung eines jedweden titulierten Zahlungsanspruchs, so auch eines titulierten Anspruchs auf Erstattung der Kosten des Räumungsprozesses, gegenüber dem Mieter äußerst ungewiss sein würde. Insoweit hätte der klagende (frühere) Zwangsverwalter gemäß § 9 Abs. 4 ZVO a. F. Mitteilung machen müssen, dass die Prozesskosten mutmaßlich aus den bereits vorhandenen Mitteln und aus den sicheren Einnahmen nicht würden gedeckt werden können. In diesem Fall hätte der Kläger das Zwangsvollstreckungsgericht in die Lage gesetzt, vom Beklagten einen Vorschuss anzufordern, und der Beklagte hätte sich dann entscheiden können, entweder den Vorschuss zu zahlen oder nicht.

Praxistipp:

Für den Zwangsverwalter ergibt sich hieraus keine einfache Situation. Auf der einen Seite hat er die rechtlichen Möglichkeiten, die ihm das bürgerliche Recht in Mietsachverhalten einräumt, auszunutzen. Tut er dies nicht, indem er beispielsweise Räumung und Kündigung unterlässt, kann er sich schadensersatzpflichtig machen. Kündigt er, räumt aber nicht bzw. führt dann keinen Räumungsprozess bei nicht freiwilliger Räumung durch den Mieter, kann er durch längeres Zuwarten auch entsprechende Räumungsansprüche verirken.

Die Erfahrung zeigt, dass sich Handlungen des Zwangsverwalters, aber auch Unterlassen in größeren Objekten häufig herumsprechen. Kündigt so ein Zwangsverwalter pflichtgemäß und fordert er zur Räumung auf, die der Mieter dann nicht durchführt, und wird dies nicht sanktioniert durch Erhebung der Räumungsklage, hat dies möglicherweise sehr negative Folgen für die Zahlungsmoral anderer Mieter in dem zwangsverwalteten Objekt.

Für einen Zwangsverwalter, der einen nicht zahlenden Mieter hat, kann es nur eine richtige Entscheidung geben, und zwar eine rechtlich wie wirtschaftlich richtige, nämlich die Kündigung und die schnellstmögliche Durchführung des Räumungsprozesses. Die Alternative, nicht zu räumen, kann aus keinem erkennbaren Gesichtspunkt (wirtschaftlich) vernünftig sein. Sie kann bei verständiger Betrachtung auch nicht im Interesse des antragstellenden Gläubigers liegen. Die Praxis zeigt, dass – wenn für einen solchen Fall ein Kostenvorschuss angefordert wird – der betreibende Gläubiger häufig „auf Zeit spielt“, oft in der Hoffnung, dass das Objekt in den nächsten ein bis zwei Monaten versteigert wird.

Im entschiedenen Fall mag sich der Zwangsverwalter formal ungeschickt verhalten haben, rechtlich pflichtwidrig hat er sich aber ganz offenbar nicht verhalten, und eine Verletzung wirtschaftlicher Interessen ist unter den vorgenannten Umständen auch nicht anzunehmen.

Im Übrigen ergibt sich die gleiche Problematik für die Zwangsverwalterverordnung in der aktuellen Version (ZwVwV):

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ZwVwV führt der Verwalter die Verwaltung selbstständig und wirtschaftlich nach pflichtgemäßem Ermessen, die Rechtsverfolgung seiner Ansprüche hat er im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens zeitnah einzuleiten (§ 7 ZwVwV).

Jedoch auch hier ergibt sich die Einschränkung, dass der Verwalter nur Verpflichtungen eingehen soll, die aus bereits vorhandenen Mitteln erfüllt werden können.

Zur Sicherheit wird man in einem solchen Fall dem Zwangsverwalter nur raten können, einen Kostenvorschuss einzuholen.

Es bleibt offen, wie nach der neuen Zwangsverwalterverordnung ein Gericht den gleichen Fall entscheiden würde, jetzt ordnet im Übrigen § 12 Abs. 3 Satz 2 ZwVwV für die Beendigung der Zwangsverwaltung an, dass ein weiterer Rückgriff gegen den Gläubiger unberührt bleibt, sofern die Liquidität nicht mehr ausreicht, vom Zwangsverwalter begründete Verbindlichkeiten zu berichtigen.

Amtsgericht Bremen, Urteil vom 2006-03-07 – 10 C 536/05, veröffentlicht unter anderem NZM 2006, S. 759 ff. (rechtskräftig)



3. OLG Brandenburg: Voraussetzung und Beweislast für die Anerkennung eines Baukosten- vorschusses zur Verrechnung mit künftigen Mieten

► *Leitsatz:*

Den Mieter trifft gegenüber dem Zwangsverwalter die Beweislast hinsichtlich des Bestehens aller Voraussetzungen für die Anerkennung eines Baukostenvorschusses zur Verrechnung mit künftigen Mietansprüchen. Zu diesen Voraussetzungen gehört auch das Bestehen des Mietvertrages.

Zum Fall:

Über das Grundstück der Schuldner war die Zwangsverwaltung angeordnet worden. Der beklagte Mieter berief sich darauf, die von ihm bewohnten Kellerräume erst zu Wohnzwecken ausgebaut zu haben. Der Aufwand habe sich auf ca. 28.000 Euro belaufen. Diesen Betrag wollte der Beklagte auf die laufenden Mietforderungen verrechnet haben. Der Zwangsverwalter klagte auf Feststellung, dass ihm der bezeichnete Baukostenzuschuss nicht entgegengehalten werden könne. Vor dem Landgericht war die Klage abgewiesen worden, vor dem OLG Brandenburg obsiegte der Zwangsverwalter.

Das OLG hat entschieden, dass der Mieter einen Baukostenzuschuss nur unter engen Voraussetzungen dem Zwangsverwalter entgegengehalten kann. So muss der als Baukostenzuschuss geltend gemachte Betrag tatsächlich geflossen sein. Das heißt, die Zahlung oder Leistung muss zur Erstellung, zum Ausbau oder zur Instandsetzung von Räumen bestimmt gewesen und auch so verwendet worden sein. Außerdem müsse sich die Zuwendung werterhöhend auf das Grundstück ausgewirkt haben. Die Verpflichtung zur Leistung muss in Verbindung mit einem Vertrag vereinbart worden sein. Diese Voraussetzungen habe der Mieter darzulegen und zu beweisen. In der Beweisaufnahme hatte sich herausgestellt, dass der Beklagte zwar einen erheblichen Betrag zum Ausbau des Kellers geleistet hatte, der angebliche Mietvertrag stellte sich jedoch als bloßes Scheingeschäft nach § 117 Abs. 1 BGB heraus.

Praxistipp:

Die Rechtsprechung versucht, mit der vollständigen Überbürdung der Darlegungs- und Beweislast auf den Mieter insbesondere Versuche des Missbrauchs zu vermeiden.

So war es vorliegend dem Zwangsverwalter auch erst in der Beweisaufnahme der zweiten Instanz gelungen, das Gericht davon zu überzeugen, dass ihm der Baukostenzuschuss nicht entgegengehalten werden kann.

Einerseits zeigt die Entscheidung, dass es für einen Zwangsverwalter – vor Anordnung der Zwangsverwaltung aber auch durchaus ein Kreditinstitut, an das die Mieteinnahmen abgetreten sind – sinnvoll sein kann, auch einen Rechtsstreit mit einem Mieter zu wagen, der möglicherweise in kollusivem Zusammenwirken mit dem Schuldner einen Baukostenzuschuss vorträgt.

Andererseits zeigt die Entscheidung auch, dass es keine Gewähr dafür gibt, dass im Rahmen der Beweisaufnahme und der anschließenden freien Beweiswürdigung des Gerichts nicht doch die Voraussetzungen des Baukostenvorschusses anerkannt werden.

In dieselbe Zielrichtung ging die zwischenzeitlich erfolgte Streichung u. a. des § 57 c ZVG durch den Gesetzgeber.

OLG Brandenburg, Urteil vom 2006-09-20 – 3 U 221/05, veröffentlicht u. a. Juris Praxisreport 2007, S. 7

4. Landgericht Hannover: Grundsteuererstattung bei Insolvenz und paralleler Zwangs- verwaltung

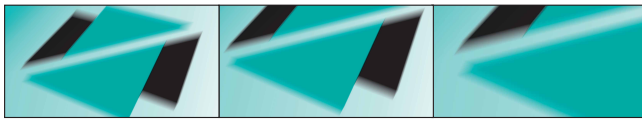
► *Leitsatz:*

Der Insolvenzschuldner hat mit der Vorauszahlung von Grundsteuern eine Anwartschaft auf den am Ende des Veranlagungszeitraums entstehenden Erstattungsanspruch. Dieser fällt in die Masse, wenn vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder während dessen Dauer der ihn begründende Sachverhalt verwirklicht ist.

Zum Fall:

Mit Beschluss vom 2002-10-24 hat das Amtsgericht das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet und die Klägerin zur Insolvenzverwalterin bestellt. Der Schuldner verfügt über mehrere Grundstücke. Über eines der Grundstücke hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 2003-08-01 die Zwangsverwaltung angeordnet, der Beklagte wurde zum Zwangsverwalter bestellt.

Mit Abgabenbescheid vom 2003-10-23 für das Haushaltsjahr 2003 setzte die Stadt eine Grundsteuerrückerstattung für die von der Zwangsverwaltung betroffenen Grundstücke in Höhe von 24.253,90 Euro für die Zeit von Januar 1996 bis Dezember 2003 fest. Der Betrag wurde an den Beklagten überwiesen. Die Klägerin begehrt die Auszahlung des an den Beklagten überwiesenen Betrages. Der Beklagte sei insoweit ungerechtfertigt bereichert, die Beschlagnahme der Zwangsverwaltung umfasse nicht den Grundsteuerrückerstattungsanspruch.



Der Beklagte meint, die Grundsteuererstattung sei ihm zu Recht zugeflossen, da der Zwangsverwalter auch für Steuern und Abgaben hafte, die aus der Zwangsverwaltungsmasse zu entrichten seien. Im Umkehrschluss stünde ihm auch ein Steuererstattungsanspruch zu. Hinzu komme, dass er im November 2003 in Höhe von 3.031,71 Euro an die Stadt habe zurückerstatten müssen. Insoweit verweist der Beklagte auf den ändernden Abgabenbescheid vom 2003-11-18 für das Haushaltsjahr 2003.

Die Klage war zulässig und zum überwiegenden Teil begründet. Der Klägerin steht als Insolvenzverwalterin gegen den Beklagten als Zwangsverwalter ein Anspruch auf 21.222,19 Euro zu. Das Landgericht ordnete die Grundsteuererstattung der Insolvenzmasse an. Nach § 35 InsO erfasst das Insolvenzverfahren das gesamte Vermögen des Schuldners zur Zeit der Eröffnung und dasjenige, das er während der Dauer des Verfahrens erlange. Der mit Abgabenbescheid vom 2003-10-23 festgesetzte Rückzahlungsbetrag betrifft zu viel gezahlte Grundsteuer für Januar 1996 bis 2003. Gemäß § 9 GrStG wird die Grundsteuer nach dem Verhältnis zu Beginn des Jahres festgesetzt. Die Steuer entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Gleichermaßen entsteht auch ein Erstattungsanspruch für zu viel gezahlte Steuern bereits zu Beginn des Kalenderjahres. Der Erstattungsanspruch stand lediglich unter der aufschiebenden Bedingung, dass die zum Jahresende geschuldete Steuer geringer sein würde als die Summe der Anrechnungsbeträge.

Der Insolvenzschuldner hat mit der Vorauszahlung eine Anwartschaft auf den am Ende des Veranlagungszeitraums entstehenden Erstattungsanspruch, so dass dieser in die Masse fällt, wenn vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder während dessen Dauer der ihn begründende Sachverhalt verwirklicht ist.

Da das Insolvenzverfahren im Dezember 2002 eröffnet wurde, fällt danach der Erstattungsanspruch für die Jahre 1996 bis 2003 in die Insolvenzmasse, auch unter Berücksichtigung der erst ab 2003 angeordneten Zwangsverwaltung. Der Erstattungsanspruch ist nicht der Zwangsverwaltungsmasse zuzuordnen. Zum Zeitpunkt der Anordnung der Zwangsverwaltung war der Erstattungsanspruch auf das Jahr 2003 bereits entstanden (vgl. § 9 GrStG). Dass der Abgabenbescheid erst im Oktober 2003 erging, sei insoweit unerheblich. Die Steuerfestsetzung habe auf den Entstehungszeitpunkt keinen Einfluss, denn sie habe für das Steuerschuldverhältnis nur deklaratorischen Charakter. Der Rückerstattungsanspruch unterliegt auch nicht der Beschlagnahme gemäß §§ 148, 20, 21 ZVG.

Allerdings war von der Klagesumme der Betrag von 3.031,71 Euro gemäß des Änderungsbescheids abzuziehen. Insoweit war der Zwangsverwalter nicht mehr bereichert.

Praxistipp:

Der Fall zeigt eine nicht seltene Konstellation, nämlich das Aufeinandertreffen von Insolvenz- und Zwangsverwaltung.

Das Landgericht Hannover entschied hier zu Recht im Wesentlichen zu Gunsten der Insolvenzmasse.

Dabei führt es richtigerweise an, dass der Erstattungsanspruch für die Vorjahre nach dem – maßgeblichen – ZVG nicht der Beschlagnahme unterlag. Es wird weiter zutreffend darauf hingewiesen, dass der Steueranspruch – wie der Steuererstattungsanspruch – mit Eintreten der gesetzlichen Voraussetzungen entsteht, unabhängig von (späteren) Bescheiden.

Letzteres ist insbesondere von Zwangsverwaltern bei der täglichen Arbeit zu berücksichtigen.

Landgericht Hannover, Urteil vom 2006-05-26 – 4 O 15/06; veröffentlicht ZInsO 2006, S. 1113.

5. BGH: Haftung des Sachverständigen für ein Wertgutachten gegenüber dem Ersteigerer

► Leitsatz:

Zur Sachverständigenhaftung des Wertgutachters gegenüber dem Ersteigerer im Zwangsversteigerungsverfahren.

Z u m F a l l :

Das Amtsgericht beauftragt im Zwangsversteigerungsverfahren den Beklagten, einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Ermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, mit der Verkehrswertfeststellung. Der Sachverständige gelangt in seinem Gutachten vom 2002-09-05 zu einem Verkehrswert von 655.000 Euro, dieser wurde durch das Gericht festgesetzt.

Im Versteigerungstermin vom 2003-05-16 blieben die Kläger Meistbietende. Ihnen wurde das Grundstück zu je 1/2 für den zu zahlenden Betrag von insgesamt 555.000 Euro zugeschlagen.

Die Kläger werfen dem Beklagten vor, ihm seien bei der Wertermittlung Fehler unterlaufen, indem er grob fahrlässig übersehen habe, dass das Grundstück nur über sechs statt acht Stellplätze verfüge und dass ein Teil des Grundstücks mit einem Nachbarhaus überbaut sei. Sie machen geltend, bei der Offenlegung dieser Gegebenheiten hätten sie das Objekt zu einem geringeren Betrag ersteigern können. Sie nehmen den Beklagten auf Ersatz des Differenzbetrages, den sie zuletzt auf 8.473,92 Euro beziffert haben, nebst Zinsen in Anspruch. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter.



Die Revision führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Als Anspruchsgrundlage war von den Vorinstanzen § 839 a BGB in Betracht gezogen worden. Aufgrund dieser gesetzlichen Neuregelung aus dem Jahr 2002 ist ein vom Gericht ernannter Sachverständiger, der vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten erstattet, zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht. § 839 a BGB erfordere somit einen zweiaktigen Geschehensablauf, nämlich zunächst ein unrichtiges Gutachten, das Eingang in eine unrichtige gerichtliche Entscheidung gefunden habe, die ihrerseits den Schaden herbeiführt.

Das Berufungsgericht sei mit Recht davon ausgegangen, dass die Kläger als Meistbietende hier Verfahrensbeteiligte im Sinne des § 839 a BGB gewesen seien. Zwar zählten sie nicht zu den nach § 9 ZVG am Verfahren förmlich Beteiligten, indessen sei es zulässig und geboten, den Beteiligtenbegriff im Sinn des § 839 a BGB über eine formalisierte, streng prozessrechtliche Betrachtung hinaus zu erweitern.

Der Senat habe weiter bereits entschieden, dass diese Amtspflichten zu Gunsten des Ersteigerers drittgerichtet sein können. Zwar diene die gerichtliche Verkehrswertfestsetzung in erster Linie, einer Verschleuderung des Grundbesitzes entgegenzuwirken. Dies schließe jedoch nicht aus, dass auch die Interessen des Ersteigerers geschützt werden, und zwar nicht nur im Weg eines bloßen Reflexes, sondern auch durch Einbeziehung in die insoweit bestehenden drittgerichteten Amtspflichten.

Der Ersteigerer dürfe, selbst wenn ihm keine Mängelgewährleistungsansprüche zustehen, in schutzwürdiger Weise darauf vertrauen, dass das Gericht bei der Festsetzung des Grundstückswertes, die die Grundlage für die Höhe des Gebots bildet, mit der erforderlichen Sorgfalt verfahren ist.

Als schadensstiftende gerichtliche Entscheidung, die auf dem Gutachten beruht, komme hier der Zuschlagsbeschluss in Betracht, durch den die Kläger nicht nur das Eigentum an dem Grundstück erworben haben, sondern im Gegenzug mit der Verpflichtung zur Zahlung des Betrages von 555.000 Euro belastet worden sind.

Das Berufungsgericht hatte gemeint, der Unterschied zum klassischen Fall des § 839a BGB liege bei der hier zu beurteilenden Konstellation darin, dass das Wertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht Grundlage einer staatlichen Zwangsentscheidung sei, sondern der Betroffene auf Grund des Gutachtens eine eigene wirtschaftliche Entscheidung treffe, die sich als falsch herausstelle. Insoweit entspreche die Interessenlage dem Fall, dass die Parteien sich auf der Basis eines unrichtigen Gutachtens verglichen, etwa über die Höhe von Nachbesserungskosten. Für diesen Fall habe

der Gesetzgeber die Haftung aber gerade ausgeschlossen, und zwar mit der Begründung, dass hier der Nachweis, dass dieses Gutachten auf die Motivation der Parteien eingewirkt habe, auch nur schwer zu erbringen wäre.

Diese Betrachtungsweise teilte der Senat nicht.

Im vorliegenden Fall sei es so, dass die Bieter auf der Grundlage des Gutachtens ihr Ziel, das Grundstück zu ersteigern, im Wettbewerb miteinander weiterverfolgten. Dementsprechend sei es gerechtfertigt, den Zuschlag auch gegenüber dem Meistbietenden, nicht anders als gegenüber dem Gläubiger oder dem Schuldner, als die gerichtliche Streitentscheidung zu betrachten.

Zur Schadensberechnung und Schadenswiedergutmachung führte der Senat aus, dass zum ersatzfähigen Schaden jeder durch das unrichtige Gutachten und die darauf beruhende gerichtliche Entscheidung adäquat verursachte und in den Schutzbereich der verletzten Sachverständigenpflicht fallende Vermögensschaden gehört. Der zu leistende Schadensersatz soll die Vermögenslage herstellen, die bei pflichtgemäßem Verhalten des Sachverständigen eingetreten wäre. Dies bedeutet, dass der Geschädigte nicht lediglich einen Anspruch darauf habe, so gestellt zu werden, als hätte er das Objekt nicht ersteigert. Dies sei zwar eine denkbare, aber nicht die einzige Möglichkeit der Schadensberechnung, vielmehr bleibe es dem Geschädigten unbenommen, geltend zu machen, dass er bei korrekter Wertfestsetzung das Grundstück zu einem niedrigeren Meistgebot hätte ersteigern können. Den Differenzbetrag kann er als Schadensersatz beanspruchen.

Dies gelte auch dann, wenn das zum Zug gekommene Meistgebot – wie hier – unter dem Verkehrswert liege. Der Umstand, dass der Geschädigte möglicherweise eine objektiv adäquate Gegenleistung erhalten habe schließe nicht aus, dass er bei korrekter Wertfestsetzung mit einem noch geringeren Gebot hätte zum Zug kommen können und die Mehraufwendungen damit erspart hätte.

Der BGH konnte hier nicht abschließend entscheiden, da das Berufungsgericht – von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig – nicht geprüft hatte, ob die vom Beklagten vorgenommene Wertermittlung überhaupt objektiv unrichtig gewesen war.

Praxistipp:

Die Einbeziehung des Erwerbers in der Zwangsversteigerung in die Haftung des Verkehrswertgutachters nach § 839 a BGB ist für diesen ein erhebliches Risikopotential. Es ist bei einem Grundstück fast nicht denkbar, dass – ebenfalls von einem oder mehreren Sachverständigen beraten – ein Grundstückskäufer nicht objektive Mängel zusätzlich entdeckt, die bei entsprechender Berücksichtigung zu einer anderen Wertfeststellung hätten führen können.

Insbesondere in solchen Fällen, in denen die Zwangsversteigerung ohne parallele Zwangsverwaltung angeordnet und allein der Zutritt zum Gebäude durch den unwilligen Schuldner



(fast) unmöglich ist, wird sich zukünftig ein Sachverständiger noch schwerer tun, eine Bewertung abzugeben.

Für die Praxis wird man nach dieser Senatsentscheidung auch erwarten dürfen, dass sich Grundstückssachverständige noch vager ausdrücken werden hinsichtlich verkehrswertwesentlicher Sachverhalte, insbesondere möglicher Mängel, und potentielle Risiken noch deutlicher in die Verkehrswertgutachten aufnehmen werden.

Damit bleibt allerdings zu erwarten, dass die häufig sowieso schon niedrigen Verkehrswertfestsetzungen sich schon aus Gründen der Risikovermeidung des Sachverständigen eher noch niedriger einpegeln werden.

BGH, Urteil vom 2006-03-09 – III ZR 143/05 (OLG Köln); veröffentlicht u. a. InVo 2006, S. 374 ff.

6. OLG Celle: Verschlechterung ersteigerten Grundstücks vor Zuschlags- aufhebung

► Leitsatz:

Fällt das nach § 90 Abs. 1 ZVG erworbene Eigentum des Ersteigerers eines Grundstücks durch Aufhebung des Zuschlags rückwirkend wieder dem ursprünglichen Eigentümer zu, so kommen wegen zwischenzeitlicher Verschlechterung des Grundstücks Schadensersatzansprüche der ursprünglichen Eigentümer gemäß §§ 989, 990 BGB analog ab dem Zeitpunkt in Betracht, ab dem dem Ersteigerer eine begründete Beschwerde gegen den Zuschlag bekannt geworden ist.

Z u m F a l l :

Im Zwangsversteigerungsverfahren erhielt der Kläger am 2005-04-01 für einen Betrag von 81.000 Euro den Zuschlag für ein Hausgrundstück, das im Eigentum der Eheleute M. stand. Der Wert des Grundstücks vor der Einholung eines Verkehrswertgutachtens war auf 107.000 Euro festgesetzt worden. Im Zuschlagsbeschluss erhoben die Eheleute M. sofortige Beschwerde, die dem Kläger zur Stellungnahme zugeleitet wurde. Der Kläger schaltete daraufhin seinen Rechtsanwalt, den nunmehrigen Beklagten, ein, der mit Schreiben vom 2005-05-02 beantragte, die Beschwerde zurückzuweisen. Mit Beschluss vom 2005-05-12 wies der Rechtspfleger des Amtsgerichts diese vorliegende Beschwerde der Eigentümer als unbegründet zurück. Der Beklagte teilte dem Kläger dies mit Schreiben vom 2005-05-17 mit und erklärte außerdem, dass der weiteren Renovierung und insbesondere dem Einzug in das Haus nichts mehr im Weg stehe. Unstreitig hatte der Kläger bereits nach dem Zuschlag Renovierungsarbeiten in dem Haus durchgeführt. Der Umfang dieser Arbeiten ist zwischen den Parteien streitig, ebenfalls ist streitig, ob und wenn ja, welche Arbeiten der Kläger nach Zugang des Schreibens des

Beklagten vom 2005-05-17 in dem Haus durchführte. Die Beschwerde der Eheleute M. gegen den Zuschlagsbeschluss wurde schließlich dem Landgericht Hildesheim zur Entscheidung vorgelegt. Mit Beschluss vom 2005-06-07 hob das Landgericht den Zuschlagsbeschluss auf. Wegen der vom Kläger vorgenommenen Arbeiten im Haus gab das Amtsgericht erneut ein Verkehrswertgutachten in Auftrag, der Sachverständige B., auf dessen Feststellung bereits die ursprüngliche Festsetzung beruhte, kam nunmehr zu einem Verkehrswert von lediglich 72.000 Euro, da sich das Haus weitgehend im Rohbauzustand befunden habe. Mit Zuschlagsbeschluss vom 2006-03-31 wurde das Grundstück schließlich seiner Frau M. für einen Betrag von 67.000 Euro zugeschlagen. Der Kläger hatte bei dem erneut durchgeführten Zwangsversteigerungsverfahren nicht mitgeboten. Die Eheleute M. haben gegenüber dem Kläger zunächst die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Grundstücks geltend gemacht und diese mit mindestens 57.796,10 Euro beziffert, später jedoch den Minderwert des Grundstücks sowie die Rechtsanwaltskosten. Der Kläger hat behauptet, er habe nach dem Zuschlag lediglich mit den Tapetenabrissarbeiten begonnen und diese nach der Beschwerde der Eigentümer jedoch sofort gestoppt. Nachdem der Beklagte ihm mit Schreiben vom 2005-05-17 mitgeteilt habe, dass der weiteren Renovierung nichts mehr im Weg stehe, habe er dann eine Kernsanierung des Hauses vorgenommen. Im Übrigen habe er auch erst zu diesem Zeitpunkt die Darlehensverträge für die Finanzierung unterschrieben, die nun nachträglich abgewickelt werden müssten.

Das Amtsgericht hat festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet sei, dem Kläger sämtlichen Schaden zu ersetzen, der dem Kläger aufgrund der anwaltlichen Beratung im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens entstanden ist und entstehen wird. Die hiergegen gerichtete Berufung blieb ohne Erfolg.

Nach Ansicht des Oberlandesgerichtes hat das Landgericht zu Recht eine Pflichtverletzung des Beklagten angenommen. Als Pflichtverletzung stellte sich die Auskunft des Beklagten im Schreiben vom 2005-05-16 dar, denn die vormaligen Eigentümer des Grundstücks, die Eheleute M. hatten gegen den Zuschlagsbeschluss des Rechtspflegers Beschwerde eingelegt, so dass dessen Bestand noch nicht feststand. Zwar war gemäß § 572 Abs. 1 ZPO das Gericht, dessen Entscheidung angefochten wurde, gehalten, zunächst über eine Abhilfe der Beschwerde zu entscheiden. Auch wenn der Rechtspfleger des Amtsgerichtes, der den ursprünglichen Zuschlagsbeschluss erlassen hatte, in seinem Beschluss vom 2005-05-12 der Beschwerde nicht ausdrücklich „nicht abgeholfen“, sondern diese – missverständlich – als „unbegründet“ zurückgewiesen hatte, so musste dem Beklagten bekannt sein, dass der Beschluss vom 2005-05-12 sich nicht etwa als endgültiger Beschluss, sondern lediglich als Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichtes darstellte und die Beschwerde daher zwingend noch dem Landgericht als Beschwerdebericht vorzulegen war. Das Oberlandesgericht hielt die Pflichtverletzung des Beklagten auch für kausal.



Weiter führte das Oberlandesgericht aus, dass die Voraussetzung eines Schadensersatzanspruches nach § 989 BGB (Schadensersatz nach Rechtshängigkeit) nicht vorläge, eine direkte Anwendung der Vorschrift daher nicht in Betracht komme. Durch den Zuschlag sei der Kläger zwar Eigentümer des Grundstücks geworden, § 90 Abs. 1 ZVG, wohingegen das Eigentum der Eheleute untergegangen sei. Für die rechtskräftige Aufhebung des Zuschlages sei aber das Eigentum des Klägers *ex-tunc* – also rückwirkend – entfallen und das der Eheleute M. wieder aufgelebt. Der Kläger sei damit so zu behandeln, als ob der Zuschlag nie erteilt worden wäre. Infolge dessen könne sich der Kläger gegenüber den Eheleuten eben nicht darauf berufen, dass er die Arbeiten am Grundstück als rechtmäßiger Eigentümer vorgenommen habe. Vielmehr sei er durch die *ex-tunc*-Wirkung des Aufhebungsbeschlusses als anfänglich nicht berechtigter Eigenbesitzer anzusehen, auf den die §§ 987 – 993 BGB grundsätzlich Anwendung fänden, weil ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis vorläge.

Schadensersatzansprüche der Eheleute M. ergaben sich daher aus der analogen Anwendung der §§ 989, 990 BGB, die der Senat im vorliegenden Fall zur Ausfüllung einer gesetzlichen Lücke wegen der Vergleichbarkeit des vorliegenden Falls mit denen im §§ 989, 990 BGB geregelten Fallstellung für geboten hielt. Für eine analoge Anwendung spräche im Übrigen auch die Erwägung, dass der Zuschlagsbeschluss im Zeitpunkt der vom Kläger durchgeführten Arbeiten noch nicht rechtskräftig war, aber den Eheleuten M. die Möglichkeit der sofortigen Beschwerde offenstand. Werden aufgrund einer nicht rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung kostenauslösende Maßnahmen vorgenommen, so erscheint es – ebenso wie im Fall von Vollstreckungsmaßnahmen aufgrund eines nur vorläufig vollstreckbaren Urteils – gerechtfertigt, das sich aus der fehlenden Rechtskraft ergebende Risiko demjenigen aufzuerlegen, der in Anführung dieses Risikos handelt. Insofern könne der Kläger auch nicht damit gehört werden, dass er aufgrund des Schreibens des Beklagten vom 2005-05-17 davon ausgehen konnte, dass es weitere Rechtsmittel nicht gäbe und der Zuschlag damit rechtskräftig sei. Denn der Kläger muss sich im Verhältnis zu den Eheleuten M. das Wissen seines Rechtsanwalts zurechnen lassen. Dieser hätte aber aufgrund der gesetzlichen Beschwerderegulation wissen müssen, dass die Entscheidung des Rechtspflegers vom 2005-05-12 eine bloße Nichtabhilfeentscheidung war und daher noch das Landgericht als Beschwerdegericht entscheiden musste. Im Ergebnis hat der Kläger daher die vor einer rechtskräftigen Entscheidung über den Zuschlag vorgenommenen Sanierungsarbeiten auf eigenes Risiko vorgenommen.

Der Beklagte könne sich auch nicht von einem Mitverschulden des Klägers berufen, weil dieser nicht versucht habe, das Grundstück erneut zu ersteigern. Zwar hätte der Kläger das Grundstück aufgrund des eingetretenen Wertverlustes zum zweiten Termin für ein deutlich geringeres Gebot

ersteigern können, wodurch der von ihm an die Eheleute M. zu zahlende Schadensersatz kompensiert worden wäre. Letztlich sei dem Kläger die erneute Ersteigerung des Grundstücks aber aufgrund der zwischen den Versteigerungsterminen liegenden Zeitspanne nicht zumutbar. Da der Kläger offenbar vorhatte, das Hausgrundstück selbst zu bewohnen, durfte er sich nach der Aufhebung des Zuschlages anderweitig orientieren und musste nicht auf die erneute Zwangsversteigerung warten, zumal weder vorhersehbar war, wann diese stattfinden wird, noch ob die ursprünglichen Eigentümer zwischenzeitlich an finanzielle Mittel gelangt wären oder eine Zwangsversteigerung insgesamt nicht mehr stattfinden würde.

Auf Schadensersatzansprüche wegen etwaiger Darlehensrückabwicklungskosten könne der Kläger seine Feststellungsklage demgegenüber nicht stützen. Die Darlehensverträge datieren vom 2005-05-02, so dass zunächst davon auszugehen sei, dass auch die Unterzeichnung durch den Kläger zeitnah erfolgte. Selbst wenn aber der Kläger seine Unterschriften erst nach dem 2005-05-17 leistete, sei eine Kausalität der Pflichtverletzungsbeklagten in Höhe des behaupteten Schadens hier nicht ersichtlich. Hierfür wäre es Voraussetzung, dass der Kläger die Darlehensverträge ohne die fehlerhafte Beratung gar nicht unterzeichnet hätte, wofür keine Anhaltspunkte vorliegen. Dies erscheint schon deshalb wenig nachvollziehbar, weil der Kläger sich bereits durch sein Gebot, auf das ihm am 2005-04-01 der Zuschlag erteilt wurde, zur Zahlung von 81.000 Euro verpflichtet hatte und diese Zahlungspflicht (zunächst) nicht von dem Beschwerdeverfahren der Eheleute M. berührt wurde.

Praxistipp:

Die Entscheidung zeigt, welche Risiken potentiell für alle Beteiligten dann lauern, wenn ein Zuschlag nach § 90 ZVG erfolgt, dieser aber noch nicht rechtskräftig ist.

Die widerstreitenden Interessen werden oft schon im Versteigerungstermin ersichtlich, aber auch im Verhältnis zwischen dem Ersteigerer zum oftmals parallel noch eingesetzten Zwangsverwalter. Der Ersteher will häufig noch in der Stunde des Zuschlags die Eigentümerrechte vollständig ausüben können, und stellt entsprechende Forderungen an Schuldner, Mieter, aber auch einen etwaig noch bestellten Zwangsverwalter.

Häufig werden auch im Termin an die Rechtspfleger im Versteigerungsverfahren, anwesende Bankenvertreter etc. Fragen gerichtet, in welcher Rechtsposition sich der Ersteher denn ab dem Zuschlag befände. Es sei hier jedem angeraten, bei der Beantwortung solcher Fragen Vorsicht walten zu lassen und darauf hinzuweisen, dass vor der Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses noch keine endgültige Entscheidung vorliege. Im konkreten Fall hat es einen Rechtsanwalt getroffen, der es – trotz einer missverständlichen Beschwerdeentscheidung des Amtsgerichtes – besser hätte wissen müssen.

Die Praxis der Gespräche rund um einen Zwangsversteigerungstermin zeigt aber, dass ein „Beratungsrisiko“ hier auch deutlich weiter gestreut sein kann.

OLG Celle, Urteil vom 2006-08-09 – 3 U 92/06, veröffentlicht u. a. NZM 2006, S. 836 ff.



7. BGH: Zur Beschränkung der Zwangsvollstreckung auf die Herausgabe der Wohnung bei Geltendmachung des Vermieterpfandrechts

Die Schuldner waren aufgrund eines Teilurteils des Landgerichts Berlin verurteilt worden, eine Wohnung zu räumen. Mit Schreiben vom 2005-04-12 erteilte die Gläubigerin dem Gerichtsvollzieher unter Benennung eines Kostenvorschusses von 400 Euro einen Räumungsauftrag, wobei sie zugleich an sämtlichen in der Wohnung befindlichen Gegenständen der Schuldner ein Vermieterpfandrecht geltend machte. Die Ausführung dieses Auftrages machte der Gerichtsvollzieher von der Zahlung eines Vorschusses in Höhe von 6.500 Euro für die Vollstreckungskosten abhängig.

Auf die Erinnerung der Gläubigerin hin wies das Amtsgericht den Gerichtsvollzieher an, die Räumungsvollstreckung auftragsgemäß ohne Hinzuziehung eines Transportunternehmens durchzuführen. Das Landgericht hat auf die sofortige Beschwerde der Schuldner den Beschluss des Amtsgerichtes aufgehoben. Der Bundesgerichtshof hob daraufhin die Entscheidung des Landgerichtes auf im Rahmen der Rechtsbeschwerde.

Der Senat entschied, dass der vom Gerichtsvollzieher verlangte 400 Euro übersteigende Kostenvorschuss für die Hinzuziehung eines Transportunternehmens nicht gerechtfertigt sei, die Gläubigerin begehre zulässigerweise nur die Herausgabe der Wohnräume ohne Wegschaffung der beweglichen Sachen. Der Senat hat nach Erlass des angefochtenen Beschlusses entschieden, dass der Gläubiger die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Wohnung beschränken kann, wenn er an in sämtlichen Räumen befindlichen Gegenständen Vermieterpfandrecht geltend macht, (Bestätigung vom BGH, Beschluss vom 2005-11-17 – I ZB 45/05 NZM 2006, S. 149)

Der Schuldner sei dadurch hinreichend geschützt, dass er die unpfändbaren, nicht dem Vermieterpfandrecht unterfallenden Gegenstände vor Durchführung der Herausgabevollstreckung aus der Wohnung entfernen kann. Die Beschränkungen des Vollstreckungsauftrages des Gläubigers auf die Herausgabe der Wohnung hat lediglich zur Folge, dass der Gerichtsvollzieher von der Entfernung der nicht der Zwangsvollstreckung unterliegenden Sachen gemäß § 885 Abs. 2 und 3 ZPO abzusehen hat. Sie berechtigten ihn dagegen nicht, den Schuldner daran zu hindern, Sachen aus der Wohnung zu entfernen, die nicht Gegenstand der Vollstreckung seien.

Praxistipp:

Der BGH bestätigt in klaren Worten – trotz der zum Teil partiell erfahrenen Kritik – seine Rechtsprechung zur Räumungsvollstreckung im Rahmen des sogenannten „Berliner Modells“.

Die Vorteile dieser kostengünstigen Art der Räumungsvollstreckungen waren bereits in den letzten Infobriefen dargestellt worden. Die Praxis der Einzelvollstreckung zeigt weiter, dass in einem Großteil der Fälle es tatsächlich die Schuldner schafften, ihr (wertloses) Inventar selbst oder mit Hilfe von Freunden aus der Wohnung zu entfernen, wenn ihnen die Alternative klar wird, ohne irgendwelche Gegenstände allein aus der Wohnung verwiesen zu werden.

Der Ansatz des Bundesgerichtshofes, den Vermieter nicht auch noch den Umzug von häufig böswilligen Mietern zahlen zu lassen, kann weiterhin nur begrüßt werden.

BGH, Beschluss vom 2006-08-10 – I ZB 135/05

8. BGH: Insolvenzfestigkeit des gesetzlichen Lösungsanspruchs eines nachrangigen Grundschuldgläubigers

► Leitsatz:

Die allgemein für die Vormerkungsfähigkeit künftiger Ansprüche erforderlichen Voraussetzungen gelten auch für den gesetzlichen Vormerkungsschutz des nachrangigen Grundschuldgläubigers.

Der gesetzliche Lösungsanspruch des nachrangigen Grundschuldgläubigers ist nicht insolvenzfest, wenn die vorrangige Sicherungsgrundschuld zwar zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht mehr valutierte ist, das Eigentum an dem Grundstück und die Grundschuld jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht zusammengefallen sind.

Zum Fall:

Der Beklagte ist Verwalter eines am 2002-02-20 eröffneten Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners. Die klagende Bank hat einer Erlöszuteilung an den Beklagten in der Zwangsversteigerung des Betriebsgrundstücks des Schuldners widersprochen. Es war in Abteilung III Nr. 18 des Grundbuchs für die D-Bank mit einer Briefgrundschuld über 50.000 DM, in Abteilung III Nr. 19 mit einer Buchgrundschuld über 100.000 DM ebenfalls für die D-Bank belastet. Im Jahr 1989 trat die D-Bank das Recht aus Abteilung III Nr.



19 an die Klägerin ab. Bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens valutierte die Grundschuld Nr. 18 nicht mehr. Am 2002-07-05 erklärte die D-Bank unter gleichzeitiger Übergabe des Grundschuldbriefes die Abtretung der Grundschuld Nr. 18 an den Schuldner. Durch Beschluss des Vollstreckungsgerichtes vom 2003-09-02 wurde das am 2002-07-08 beschlagene Grundstück auf ein Bargebot von 285.000 Euro zugeschlagen. Keines der in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Rechte blieb stehen. Die Klägerin meldete auf die in Abteilung III Nr. 19 eingetragene Grundschuld einschließlich Zinsen und Kosten einen Betrag von 95.149,71 Euro an. Ferner meldete sie ihren „gesetzlichen Lösungsanspruch bezüglich vor- und gleichrangiger Grundpfandrechte und die Ansprüche aus eingetragener Löschungsvormerkung“ an. Der Kläger machte für die Insolvenzmasse unter Bezugnahme auf die Abtretungserklärung der D-Bank die Ansprüche aus dem in Abteilung III Nr. 18 eingetragenen Recht über umgerechnet 25.564,59 Euro geltend. Auf der Grundlage dieser Anmeldung stellte das Vollstreckungsgericht einen Teilungsplan auf. Nachher wurde dem Beklagten als Insolvenzverwalter der auf die Briefgrundschuld angemeldete Betrag zugeteilt. Auf die Buchgrundschuld der Klägerin entfielen noch 10.898,65 Euro; im Übrigen fiel die Klägerin in der Verteilung aus. Unter Berufung auf gesetzliche Lösungsansprüche verlangte sie die Zuteilung des auf den Beklagten entfallenden Betrages. Die Vorinstanzen hatten der Klage stattgegeben, mit der zugelassenen Revision wandte sich der Beklagte hiergegen.

Die Revision ist begründet, sie führte zur Abweisung der Klage.

Das Berufungsgericht hatte gemeint, die Klägerin müsse so gestellt werden, als sei das Eigentümerrecht schon vor dem Zuschlag gelöscht worden. Die Vorschrift des § 91 InsO stehe dem nicht entgegen. Wäre zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Grundbuch ein Lösungsvermerk noch eingetragen gewesen, wäre der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch insolvenzfest (vgl. § 106 Abs. 1 InsO). Gleiches müsse nach § 1179 a Abs. 1 Satz 3 BGB für den gesetzlichen Lösungsanspruch gelten. Dem stehe nicht entgegen, dass sich die Vereinigung von Eigentum und Grundpfandrecht in der Person des Schuldners erst nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens vollzogen habe. Auch ein künftiger Lösungsanspruch erlange Insolvenzfestigkeit, wenn er durch eine Vormerkung gesichert sei.

Die Ausführungen hielten der rechtlichen Prüfung durch den Bundesgerichtshof nicht stand. Nach dessen Feststellung hat der Beklagte an dem Erlös gegenüber der Klägerin die besseren Rechte, die Entscheidungen der Vorinstanzen waren daher aufzuheben. Zwar ging das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Senatsrechtsprechung davon aus, dass der subjektiv – dingliche Lösungsanspruch als Ausfluss

einer Ranganwartschaft zum Inhalt des begünstigten Grundpfandrechts gehört und durchgesetzt werden kann, sobald das Eigentum am Grundstück und ein vor- oder nachrangiges Grundpfandrecht in einer Person zusammenfallen. Dies trafe im konkreten Fall auf die in Abteilung III Nr. 18 eingetragene Grundschuld und das Eigentum an dem Betriebsgrundstück allenfalls dann zu, wenn die Abtretungserklärung der D-Bank vom 2002-07-05 von dem beklagten Insolvenzverwalter, auf den das Verwaltungs- und Verfügungsrecht des Schuldners § 80 Abs. 1 InsO übergegangen war, vor Erteilung des Zuschlags am 2003-09-02 wirksam angenommen worden wäre. Im Weiteren erkennt der BGH zwar an, dass die Ranganwartschaft durch Aufrückung und der Lösungsanspruch nach § 1192 Abs. 1, § 1179 a Abs. 1 Satz 3 BGB so gesichert ist, als wäre gleichzeitig mit der begünstigten Grundschuld eine Lösungsvermerkung für den Grundschuldgläubiger in das Grundbuch eingetragen worden. Aus dem Umstand, dass eine nach § 883 Abs. 1 BGB erforderliche Eintragung der Vormerkung (des Lösungsanspruchs) in das Grundbuch entbehrlich sei, könne entgegen der Auffassung der Revision wiederum nicht geschlossen werden, der Begünstigte solle, ohne dass die Voraussetzungen der §§ 883, 885 BGB zu prüfen sind, im Insolvenzfall so gestellt werden, als sei mit der Entstehung des Grundpfandrechts eine Vormerkung für den Lösungsanspruch eingetragen worden. Die Vorschrift des § 106 Abs. 1 InsO gäbe keinen Anhalt dafür, dass künftige Ansprüche insolvenzrechtlichen Schutz schon deshalb genießen sollen, weil sie in den gegenständlichen Anwendungsbereich des § 1179 a BGB fallen. Jedenfalls insoweit sei § 1179 a Abs. 1 Satz 3 BGB Rechtsgrund- und nicht Rechtsfolgeverweisung.

Im Ergebnis gehöre der gesetzliche Lösungsanspruch der Klägerin als der begünstigten – nachrangigen – Gläubigerin im Streitfall nicht zu den nach § 106 InsO geschützten Ansprüchen. Denn der Inhaber eines nachrangigen Grundpfandrechts habe gerade keinen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer, sich so zu verhalten, dass der Vereinigungsfall eintrete.

Der BGH wies weiter darauf hin, dass in Verfahren der Widerspruchsklage grundsätzlich die Sach- und Rechtslage zur Zeit der Feststellung des Teilungsplans zugrunde zu legen sei.

Praxistipp:

Aus Sicht des Insolvenzverwalters ist die Entscheidung zu begrüßen. Vereinigen sich nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens Grundstückseigentum und Grundschuld, so ist der Lösungsanspruch des nachrangigen Grundpfandgläubigers nach § 1179 a BGB nicht insolvenzfest. Vielmehr kann dann der Insolvenzverwalter bzw. die Insolvenzmasse, sofern dies im Rahmen der Erlösverteilung relevant wird, die Auszahlung auf die Eigentümergrundschuld verlangen, zu Lasten der nachrangigen (Fremd-)Gläubiger.



In der Praxis werden die Konstellationen nicht häufig sein, in denen ein im Insolvenzbeschlagnahmefähiges Grundstück versteigert wird, ein Zuschlag für ein Gebot erteilt, das ausreicht, die erstrangige bzw. die vorrangigen Forderungen zu befriedigen, und dann ein streitauflösendes Element zu bilden zwischen abgestuft nachrangigen Grundschuldgläubigern, von denen vorrangig der Insolvenzverwalter mit einer Grundschuld zu finden ist.

Als ungünstig für den (dritten) Nachranggläubiger ist auch anzusehen, dass dieser auf die Umstände des Rechtsübergangs einer Grundschuld auf den Schuldner bzw. die Masse durch einen Vorranggläubiger keinen Einfluss hat, insbesondere nicht, ob die Abtretung vor- oder nachinsolvenzlich erfolgt.

Einem insoweit gesicherten Nachranggläubiger kann in einer solchen Situation gerade bei hochwertigen Grundstücken mit nur geringer erstrangiger Belastung geraten werden, das Engagement „eng“ zu verfolgen, und mit dem Schuldner regelmäßigen Kontakt aufzunehmen hinsichtlich einer möglichen Vereinbarung von Eigentum und Grundschuld, was vorrangige Grundschulden angeht, um ggf. auch Druck dahingehend auszuüben, dass Abtretungen zeitnah erfolgen. Dies ist kein perfekter Schutz, um eine Situation zu vermeiden, in welche im entschiedenen Fall die klagende Bank geraten ist, sie hilft aber möglicherweise, das Risiko zu verringern, in eine solche Situation zu geraten.

BGH, Urteil vom 2006-03-09 – IX ZR 11/05 OLG Köln, veröffentlicht u. a. InVo 2006, S. 463 ff.

9. BGH: Absonderungsrecht an mithaftenden Miet- und Pacht- zinsforderungen

► *Leitsatz:*

Der Grundschuldgläubiger erwirbt mit dem Grundpfandrecht ein Absonderungsrecht auch an der mithaftenden Miet- und Pachtzinsforderung.

Verrechnet der Grundschuldgläubiger, dem der Schuldner die Mietzinsforderung abgetreten hat, bis zur Insolvenzeröffnung eingehende Mietzahlungen mit einer Forderung gegen den Schuldner, so werden die Gläubiger hierdurch nicht benachteiligt, wenn der Grundschuldgläubiger das Absonderungsrecht zuvor unanfechtbar erworben hat.

Z u m F a l l :

Der W. und die Beklagte schlossen im Jahr 1995 einen Kreditvertrag zur Finanzierung des Erwerbs eines Grundstücks. Zur Besicherung des Darlehens wurde eine Grundschuld in das Grundbuch eingetragen; ferner trat W. sämtliche künftigen Ansprüche aus der Vermietung des finanzierten Objekts an die Beklagte ab. Der Kreditnehmer verstarb

am 2000-02-13. Aufgrund eines Antrags vom 2001-07-03 wurde am 2001-11-02 das Insolvenzverfahren über den Nachlass eröffnet und der Kläger zum Insolvenzverwalter bestellt. Am 2002-04-09 ordnete das Vollstreckungsgericht auf Antrag der Beklagten die Zwangsverwaltung des Grundstücks an.

In der Zeit vom 2001-05-01 bis zum 2002-04-08 gingen auf einem bei der Beklagten eingerichteten Konto der Erben Mieteinnahmen ein; nach Abzug der objektbezogenen Nebenkosten verblieb ein Betrag von 70.570,29 Euro, den die Beklagte mit ihrer Darlehensforderung verrechnete.

Die auf Rückzahlung dieses Betrags gerichtete Anfechtungsklage hat das Landgericht abgewiesen. Das Berufungsgericht hat dagegen die Beklagte verurteilt, die Mieten für die Monate Dezember 2001 (anteilig) bis April 2002 in Höhe von 30.242,59 Euro zurückzuzahlen; im Übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen.

Hiergegen richteten sich im Umfang ihrer jeweiligen Beschwerde die zugelassene Revision des Klägers und die Anschlussrevision der Beklagten.

Der BGH hat die Entscheidung des Berufungsgerichts (veröffentlicht ZIP 2006, S. 433) gehalten. Der Kläger habe keinen Anspruch aus Insolvenzanfechtung gemäß §§ 129 ff., 143 InsO auf Rückgewähr der Mieten für die Monate Mai bis November 2001.

Die Anfechtung scheitere daran, dass die Insolvenzgläubiger infolge der Einziehung und Verrechnung der bis einschließlich November 2001 eingegangenen Mieten nicht benachteiligt worden seien. Jede erfolgreiche Anfechtung setze voraus, dass ihr Gegenstand ohne die Rechtshandlung gerade zum haftenden Vermögen des Insolvenzschuldners – hier des Nachlasses – gehört, also dem Zugriff der Insolvenzgläubiger offen gestanden hätte. Sei ein Absonderungsrecht nicht anfechtbar entstanden, könne die anschließende Befriedigung durch Zahlung nicht angefochten werden, weil sie die Gläubiger nicht benachteilige.

Die Beklagte als Inhaberin einer Grundschuld an dem zum Nachlass gehörenden, vermieteten Grundstück hat ein Absonderungsrecht gemäß § 1123 Abs. 1, § 1192 BGB auf die Mietforderungen. Verfügungen des Schuldners über mithaftende Forderungen aus seinem Grundstück zu Gunsten von Grundpfandgläubigern benachteiligen die Insolvenzgläubiger grundsätzlich nicht. Eine solche Maßnahme bewirkt lediglich, dass die gesetzliche Haftung und Rangfolge aufrechterhalten wird. Bewirkt die mit Beginn des jeweiligen Monats wirksam werdende Vorausabtretung (§ 140 Abs. 1 InsO) für die Monate Mai bis November 2001 keine Gläubigerbenachteiligung, dann kann auch die Einziehung der Mietzinsen und die Verrechnung des um die Betriebskosten bereinigten Betrages mit der Darlehensforderung der Beklagten eine solche Benachteiligung nicht herbeiführen.



Anders verhielte es sich nur, wenn und soweit die Einkünfte aus dem Grundstück die dinglich gesicherten Forderungen überstiegen, wofür es im konkreten Fall keine Anhaltspunkte gab.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, Voraussetzung für das Entstehen eines solchen Absonderungsrechts sei die Beschlagnahme des Grundstücks aufgrund des dinglichen Anspruchs, treffe nicht zu, denn die Grundschuldhaftung begründe ein gegenwärtiges Pfandrecht an den Mietzinsforderungen, § 1123 Abs. 1 BGB, § 49 InsO.

Die Beschlagnahme, die das Absonderungsrecht eines persönlichen Gläubigers erst entstehen lasse, leite beim dinglichen Gläubiger lediglich die Befriedigung aus dem belasteten Recht ein. Sein Absonderungsrecht entstehe jedoch zuvor nach Maßgabe der jeweiligen materiell-rechtlichen Bestimmungen.

Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte im Jahre 1995 die Grundschuld am Nachlassgrundstück in anfechtbarer Weise erlangt habe, bestünden nicht.

Auch die Anschlussrevision der Beklagten wurde als unbegründet zurückgewiesen: Der Kläger habe gegen die Beklagte einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung auf Herausgabe der ab Dezember 2001 eingegangenen Mieten. Mit Ablauf des Monats November 2001 konnte die Beklagte gemäß § 91 Abs. 1, § 110 InsO weder aufgrund der Vorausabtretung noch aufgrund der Abrede mit den Erben Rechte an den Mietzinsforderungen erlangen. Zu keinem anderen Ergebnis führt die Behauptung der Beklagten, sie habe ihr Recht zur abgesonderten Befriedigung aus den Mieterträgen im Einverständnis mit dem Kläger ausgeübt.

Der Senat hatte in seinem Beschluss vom 2006-07-13 ausgeführt, dass nur die Zwangsverwaltung den Insolvenzbefehl hypothekarisch mithaftender Mieten und Pachten zu Gunsten absonderungsberechtigter Grundpfandgläubiger überwindet, damit sei jedoch noch nichts darüber gesagt, ob und unter welchen Voraussetzungen der Insolvenzverwalter mit Absonderungsberechtigten gesonderte Vereinbarungen schließen konnte. In der Rechtsprechung wurde wiederholt eine Verwertungsvereinbarung der von der Beklagten behaupteten Art anerkannt, worauf der BGH jedoch nicht weiter eingeht. Denn das Berufungsgericht habe eine Vereinbarung der Parteien über die Durchführung einer abgesonderten Befriedigung der Beklagten aus den Mieterträgen rückwirkend ab Dezember 2001 ausgeschlossen, wobei sich das Berufungsgericht im Rahmen des dem Tatrichter zukommenden Bewertungsspielraums gehalten habe.

Praxistipp:

Der BGH untermauert mit dieser Entscheidung verschiedene vorangegangene Entscheidungen zum Anfechtungsrecht, aber auch zum dinglichen Beschlag von Miet- und Pachtzinsforderungen im Insolvenzverfahren.

Die gute Nachricht für Grundpfandrechtsgläubiger ist, dass sie Mieteinnahmen, welche sie ganz oder teilweise vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens erhalten haben und diese mit den bestehenden Forderungen gegen den Schuldner verrechnet haben, behalten dürfen. Eine Anfechtungsmöglichkeit sieht der BGH an der Stelle in den allermeisten Fällen nicht (mit Ausnahme des äußerst ungewöhnlichen Falls der Überdeckung des Gläubigers oder der Anfechtbarkeit schon der Bestellung der Sicherheit).

Gleichzeitig setzt der BGH dem auch eine Grenze, und zwar mit der Insolvenzeröffnung und der Wertung des § 110 InsO.

Erfolgt die Insolvenzeröffnung bis zum 15. eines Monats, steht der Mietzins des Folgemonats wieder der Insolvenzmasse zu, bei einer Insolvenzeröffnung ab dem 15. eines Monats ab dem übernächsten Monat.

Ohne darauf im Detail einzugehen, ließ der BGH auch erkennen, dass er offenbar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Vereinbarung einer „kalten Zwangsverwaltung“ zwischen einem Insolvenzverwalter und einem grundpfandrechtlich gesicherten Gläubiger hat.

Aus den Entscheidungsgründen wird aber auch ersichtlich, dass sich die Bank darauf zurückzog, eine solche Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter geschlossen zu haben, was dieser aber bestritt.

Für die Praxis ist insoweit für Gläubiger auch von Bedeutung, in entsprechenden Fällen mit den Insolvenzverwaltern klare und schriftliche Vereinbarungen darüber zu treffen, ab welchem Zeitraum welcher der Parteien was zusteht und welche Lasten von welcher Partei ab wann zu tragen sind.

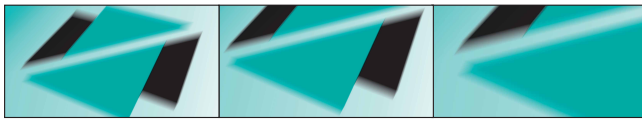
Eine solche beweisbare Vereinbarung hätte möglicherweise auch einen Teil dieses streitigen Sachverhaltes nicht bis zum BGH geführt.

BGH, Urteil vom 2006-11-09 – IX ZR 133/05

10: Dauerthema: Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Über die Problematik war in den letzten ZV-Infobriefen bereits mehrfach berichtet worden.

Hinzuweisen ist nunmehr auf einen ausführlichen Aufsatz des Rechtsanwalts Dr. Malte Köster, Werden, sowie des Richters am Landgericht Hamburg Sankol.



Dieser in der Zeitschrift für Immobilienrecht veröffentlichte Aufsatz (ZfIR, 2006, S. 741 ff.) kommt im Ergebnis zur Bejahung der Insolvenzfähigkeit. Neben den diversen taktischen – nicht rechtlichen – Argumenten, welche im Wesentlichen von den Gegnern der Insolvenzfähigkeit angeführt wurden, reduziert sich die rechtliche Betrachtung im Kern auf die Frage, ob § 11 InsO analog anzuwenden ist oder nicht.

Dies wird ausdrücklich bejaht unter weiterem Hinweis, dass Eröffnungsgründe sowohl die Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung sein könnten. Für die Antragsbefugnis gelte § 13 Abs. 1 Satz 2 InsO, der Verwalter des Wohnungseigentums ist nach dem Willen des Gesetzgebers nicht zur Stellung eines Insolvenzantrags verpflichtet.

Neue gerichtliche Entscheidungen zu der Thematik sind nicht veröffentlicht worden. Die rechtliche Diskussion scheint aber sowieso nur noch eine überschaubare Anzahl von Verfahren zu betreffen, da sich nach dem bekannt gewordenen Entwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes keine Insolvenzfähigkeit der WEG mehr ergibt, diese vielmehr ausdrücklich verneint wird.

Es bleibt an dieser Stelle abzuwarten, wie über die laufenden Verfahren entschieden wird, die vor einer entsprechenden Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes an die Insolvenzgerichte herangetragen werden.

11. BGH: Formularklausel in einem Mietvertrag hinsichtlich der Kostentragung für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses

► Leitsatz:

Eine Formularklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit „starrer“ Abgeltungsquote), ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Zum Fall:

Der Kläger mietete mit Vertrag vom 2001-11-13 von der Beklagten eine bei seinem Einzug renovierte Wohnung, das Mietverhältnis begann am 2001-11-15 und endete am 2003-11-19.

§ 10 des Formularymietvertrages enthält folgende Klauseln:

1. Die Miete ist so kalkuliert, dass in ihr die Kosten für die nachfolgend geregelten Instandsetzungen und Instandhaltungen nicht enthalten sind.
2. Die während der gesamten Vertragsdauer nach Maßgabe des unter Ziff. 3 vereinbarten Fristenplanes fällig werdenden Schönheitsreparaturen trägt der Mieter auf eigene Kosten.
3. Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen innerhalb folgender Fristen durchzuführen:
 - a) Küche, Wohnküche, Kochküche, Bad, Dusche, WC alle 3 Jahre
 - b) Wohnzimmer, Schlafzimmer, Dielen, Korridore und sonstige Räume alle 5 Jahre
 - c) Nebenräume (z. B. Speisekammer, Besenkammer) und alle Ölfarbanstriche alle 7 Jahre.
4. [...]
5. Hat der Mieter trotz Fristsetzung und Ablehnungsandrohung die Räume zu Ziff. 3 a mindestens drei Jahre, die Räume zu Ziff. 3 b mindestens fünf Jahre, die Räume oder Einrichtungen zu Ziff. 3 c mindestens sieben Jahre benutzt, ohne diese Räume in der genannten Zeit renoviert zu haben, so hat er spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierung fachmännisch nachzuholen. [...]
6. Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.

Räume gemäß	Ziff. 3 a	Ziff. 3 b	Ziff. 3 c
nach einer Nutzungsdauer von mehr als			
6 Monate	17%	10%	7,14%
12 Monate	33%	20%	14,28%
24 Monate	66%	40%	28,50%
36 Monate		60%	42,85%
48 Monate		80%	57,00%
60 Monate			71,40%

Die Nutzungsdauer beginnt mit dem Anfang des Mietverhältnisses bzw. mit dem Zeitpunkt der letzten Renovierung durch den Mieter. [...]

Der Mieter wird von der Verpflichtung zur Zahlung eines Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen frei, wenn er, was ihm unbenommen ist, dieser anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen selbst ausführt.



In einem Abrechnungsschreiben vom 2004-01-31 verrechnete die Vermieterin das Kautionsguthaben des Klägers von 475,05 Euro mit Gegenforderungen wegen zeitanteiliger Renovierungskosten für Anstricharbeiten im Wohnzimmer und Flur (270,02 Euro) und in der Küche und im Badezimmer (205,81 Euro) sowie einem weiteren Anspruch in Höhe von 15,34 Euro. Der Kläger zahlte den geltend gemachten Nachforderungsbetrag von 13,17 Euro.

Mit seiner Klage hat der Kläger von der Beklagten die Auszahlung seines Kautionsguthabens von 475,05 Euro und die Rückzahlung des von ihm geleisteten Nachforderungsbetrags von 13,17 Euro verlangt; insgesamt hat er die Zahlung von 498,17 Euro begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 472,88 Euro stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Das Landgericht hat die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Die Revision der Beklagten hatte jedoch keinen Erfolg. Der Kläger habe gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung des auf die Kautionsabrechnung geleisteten Nachforderungsbetrages in Höhe von 472,88 Euro. Der Anspruch des Klägers auf Auszahlung seines verbleibenden Kautionsguthabens sei nicht durch die Aufrechnung des Vermieters mit Gegenforderungen auf Zahlung in Höhe von 475,83 Euro erloschen. Die Aufrechnung sei unwirksam, weil der Vermieterin kein Anspruch gegen den Kläger auf Zahlung zusteht.

Zu Recht habe das Berufungsgericht angenommen, dass Einwendungen des Klägers hinsichtlich der von der Vermieterin geltend gemachten Gegenansprüche nicht aufgrund eines bestätigenden Schuldanerkenntnisses ausgeschlossen seien. Es könne dahinstehen, ob in der Kautionsabrechnung der Vermieterin ein Angebot auf Abschluss eines Schuldanerkenntnisvertrags zu sehen sei, das der Kläger durch widerspruchslose Zahlung des Nachforderungsbetrags von 13,17 Euro angenommen habe. Denn ein solches unterstelltes Anerkenntnis würde lediglich die Einwendungen des Schuldners ausschließen, die er bei der Abgabe der Erklärung konnte oder mit denen er rechnen musste. Danach ist der vom Kläger erhobene Einwand der Unwirksamkeit der in § 10 Ziff. 6 des Mietvertrags enthaltenen Formulklausel nicht ausgeschlossen. Der Kläger habe den Betrag gezahlt, bevor der Bundesgerichtshof einen „starrten“ Fristenplan für die Ausführung von Schönheitsreparaturen in Formularmietverträgen für unwirksam erklärt und diese Entscheidung allgemeine Bekanntheit erlangt hat.

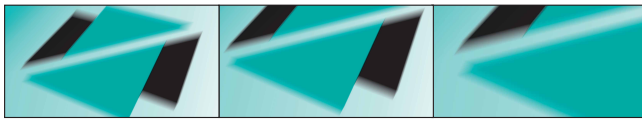
Die von der Vermieterin gegenüber dem Kautionsguthaben des Klägers aufgerechnete Gegenforderung auf Zahlung zeitanteiliger Renovierungskosten bestünde nicht. Ein Anspruch aus § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags kam nicht in Betracht, da bei Beendigung des Mietverhältnisses im November 2003 diese nach dem enthaltenen Fristenplan noch nicht fällig war und die Beklagte keinen vorzeitigen Renovierungsbedarf geltend gemacht hat. Das Zahlungsverlangen der Vermieterin konnte seine Grundlage daher nur in § 10 Ziff. 6 des Formularmietvertrags erhalten. Diese Abgeltungsklausel ist jedoch als Formulklausel unwirksam, da es sich um eine solche mit „starrer“ Berechnungsgrundlage handelt. Diese benachteilige den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Die Klausel in § 10 Ziff. 6 des Mietvertrags sei nicht bereits deshalb unwirksam, weil die ihr zugrunde liegende Klausel in § 10 Ziff. 3 unwirksam sei. Denn § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags, wonach sich der Mieter verpflichte, die Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“ auszuführen, enthalte einen zulässigen, flexiblen Fristenplan.

Der Wirksamkeit des § 10 Ziff. 3 stehe nicht entgegen, dass die weitere, in § 10 Ziff. 5 Satz 1 des Mietvertrags enthaltene Renovierungsklausel, die eine von feststehenden Fristen abhängige Renovierungspflicht des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses vorsieht, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Denn § 10 Ziff. 5 Satz 1 des Mietvertrags enthalte eine eigenständige Regelung, deren Unzulässigkeit nicht die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zur Ausführung fälliger Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses – spätestens bei dessen Beendigung – gemäß § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags zur Folge habe.

Die Abgeltungsklausel gemäß § 10 Ziff. 6 des Mietvertrags sei jedoch für sich genommen unwirksam.

Der BGH überträgt dann seine Rechtsprechung zur „starrten“ Berechnungsgrundlage bei laufenden Schönheitsreparaturen auf diese Situation der Endrenovierung, da es sich bei der Abgeltungsklausel um eine zeitlich vorverlagerte Ergänzung der vertraglichen Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan handele. Ihr Zweck bestehe darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern.



Eine solche Klausel benachteilige den Mieter grundsätzlich nicht unangemessen, weil die Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen – deren Kosten der Mieter zu tragen hätte, wenn das Mietverhältnis bis zum Eintritt der Fälligkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung fortbestanden hätte – rechtlich und wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume darstellt, die er anderenfalls – bei einer den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen – über eine höhere Bruttomiete im voraus abgelden müsste.

Eine derartige Formulklausel benachteilige den Mieter jedoch entgegen den Geboten von Treu und Glauben dann unangemessen, wenn sie eine „starre“ Berechnungsgrundlage habe, die eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung nicht zulasse. Denn dies kann im Einzelfall dazu führen, dass der Mieter – gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – eine übermäßig hohe Abgeltungsquote zu tragen habe. Seien etwa Wände und Decken der Wohnung mit besonders langlebigen Materialien ausgestattet oder habe der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig genutzt, könne es an einem Renovierungsbedarf nach Ablauf der im Mietvertrag für die Ausführung der Schönheitsreparaturen bestimmten – üblichen – Fristen fehlen.

In einem solchen Fall liege es bei einer formularmäßigen Mietvertragsklausel, die dem Mieter die Verpflichtung zu einer anteiligen Abgeltung der Kosten von Schönheitsreparaturen auf der Grundlage einer „starren“ Fristenregelung auferlegt, nicht anders als bei einer Klausel, die den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nach einem „starren“ Fristenplan verpflichtet. Denn auch eine „starre“ Abgeltungsregelung führe bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung dazu, dass der Mieter mit höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet werde, als es dem tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung entspreche. Dies sei mit dem Grundgedanken des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ebenso wenig zu vereinbaren wie die Auferlegung von Renovierungspflichten nach einem feststehenden Fristenplan ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf.

Die Unwirksamkeit der in § 10 Ziff. 6 des Mietvertrags enthaltenen Abgeltungsklausel führe nicht zu einer Regelungslücke, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung geschlossen werden könne. Die ergänzende Vertragsauslegung setzt voraus, dass der Regelungsplan der Parteien infolge der Lücke einer Vervollständigung bedarf; dies sei nur dann anzunehmen, wenn dispositives Gesetzesrecht zur Füllung der Lücke nicht zur Verfügung steht und die ersatzlose Streichung der unwirksamen Klausel keine angemessene, den typischen Interessen des AGB-Verwenders und seines Vertragspartners Rechnung tragende Lösung bietet. Die erste Voraussetzung ist bereits nicht gegeben, da an die Stelle der unwirksamen vertraglichen Bedingung die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB tritt.

Praxistipp:

Im Rahmen jeder Verwaltung eines vermieteten Objekts, aber auch bei dessen Wertfeststellung, ist die exakte rechtliche Einordnung (des oder) der abgeschlossenen Mietverträge unerlässlich.

Der BGH weitet mit der Entscheidung seine Rechtsprechung zum „starren Fristenplan“ auf starre Abgeltungsklauseln für den Fall des beendeten Mietverhältnisses vor Eintritt der Fälligkeit der allgemeinen Schönheitsreparaturpflicht aus.

Aus Vermietersicht begrüßenswert ist die Einschätzung des Bundesgerichtshofs, dass die Unwirksamkeit der starren Abgeltungsklausel nicht die Wirksamkeit der in diesem Fall rechtmäßig vereinbarten Schönheitsreparaturklausel während des laufenden Mietverhältnisses berührt.

BGH, Urteil vom 2006-10-18 – VIII ZR 52/06

12. BGH: Kündigungsmöglichkeit von Zeitmietverträgen

► Leitsatz:

§§ 564 Abs. 1, 564 c BGB der bis zum 2001-08-31 geltenden Fassung sind auf alle Zeitmietverträge weiterhin anzuwenden, die vor dem 2001-09-01 geschlossen worden sind, auch wenn die vereinbarte Mietzeit erst danach begonnen hat.

Z u m F a l l :

Die Beklagten schlossen am 2001-08-27 mit der Klägerin als Vermieterin einen Mietvertrag über eine Wohnung. Der Vertrag ist auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen; die Mietzeit sollte am 2001-12-01 beginnen und am 2006-11-30 enden.

Ende Oktober 2001 teilten die Beklagten der Klägerin mit, anlässlich des Beginns der Instandsetzungsarbeiten hätten sie festgestellt, dass die Wände der Wohnungen nass und mit Schimmel behaftet seien und dass aufgrund fehlender Firstziegel Wasser in das Haus eindringe. Sie forderten die Klägerin zur Beseitigung der Mängel auf. Mit Anwaltsschreiben vom 2001-11-30 kündigten die Beklagten die Mietverträge fristlos, hilfsweise ordentlich, und erklärten vorsorglich deren Anfechtung mit der Begründung, die Feuchtigkeitsschäden seien nach wie vor vorhanden.

Die Klägerin hat von der Beklagten zu 1 einerseits und von den Beklagten zu 2 und 3 als Gesamtschuldner andererseits Miete für die Zeit von Dezember 2001 bis Dezember 2003 in Höhe von jeweils insgesamt 10.025 Euro nebst Zinsen verlangt und außerdem Klage auf Feststellung erhoben, dass die Mietverhältnisse mit den Beklagten fortbestehen.



Das Amtsgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben; die dagegen gerichtete Berufung ist erfolglos geblieben.

Auch die von den beklagten Mietern begehrte Bewilligung von Prozesskostenhilfe blieb mangels Aussicht auf Erfolg versagt. Nach Meinung des Bundesgerichtshofs habe das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten mit zutreffender Begründung zurückgewiesen.

Für die Klageforderung auf rückständige Miete und für die von der Klägerin begehrte Feststellung des Fortbestehens der Mietverhältnisse mit den Beklagten komme es – da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung nicht vorlag – darauf an, ob die Beklagten die Mietverträge ordentlich kündigen konnten.

Das hänge davon ab, ob die Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit laufen oder bis Ende November 2006 befristet seien. Das Berufungsgericht hat die Befristung der von den Parteien geschlossenen Mietverträge auf fünf Jahre gemäß §§ 564 Abs. 1, 564 c BGB in der bis zum 2001-08-31 geltenden Fassung als wirksam angesehen. Da ab dem 2001-09-01 ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit nur noch unter den einschränkenden Voraussetzungen des § 575 BGB in der ab diesem Zeitpunkt geltenden Fassung eingegangen werden konnte, stellte sich die Frage, wegen derer das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, ob es für die Anwendbarkeit von §§ 564 Abs. 1, 564 c BGB a. F. auf das Datum des Vertragsabschlusses (hier 2001-08-27) oder auf den Beginn der vereinbarten Mietzeit (hier 2001-12-01) ankomme.

Nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie den Materialien und der Stellungnahmen im Schrifttum dazu kommt es auf das Datum des Vertragsschlusses an.

Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB bestimmt, auf ein am 2001-09-01 bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit die bis dahin für befristete Mietverhältnisse geltenden Vorschriften Anwendung finden. Ein Vertragsverhältnis bestehe bereits dem Wortlaut nach durch den wirksamen Vertragsabschluss und nicht erst durch die Fälligkeit der vertraglich vereinbarten Leistung. Dafür spreche auch die Begründung des Gesetzgebers, der ausdrücklich formuliert hat, dass wegen des Wegfalls des bisherigen einfachen Zeitmietverhältnisses aus Gründen des Vertrauensschutzes auch zukünftige Zeitmietverträge wirksam bestehen.

Dieser Auslegung von Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB stehe nicht entgegen, dass der Wortlaut der Senatsentscheidung vom 1979-02-21 (VIII ZR 88/78, BGHZ 73, 350, 353 f.) den Eindruck erwecken könnte, der Beginn des Mietverhältnisses sei mit dem Vollzug des Mietvertrages gleichzusetzen.

Praxistipp:

Es handelt sich hier um eine der Änderung des Mietrechts nachlaufende Entscheidung, welche letztlich einen Sachverhalt aus dem Jahr 2001 betrifft. Die rechtliche Frage war an der Stelle eher einfach, nämlich ob für vor dem 2001-09-01 geschlossene Zeitmietverträge die alte Kündigungsmöglichkeit auch dann gilt, wenn der Mietbeginn nach dem 2001-09-01 vereinbart war. Dies hat der BGH aus zutreffenden Gründen angenommen und damit für ein erhöhtes Maß an Rechtssicherheit für diese Altfälle gesorgt.

13. BGH: Nachholung der verspäteten Betriebskostenabrechnung

► Leitsatz:

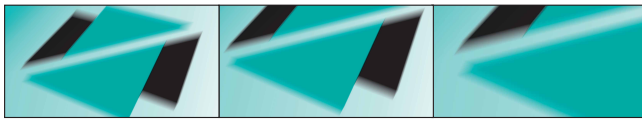
Der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.

Z u m F a l l :

Zwischen den Parteien bestand aufgrund eines Mietvertrages vom 1997-04-22 ab dem 1997-05-15 bis zum 2003-12-30 ein Mietverhältnis über eine Wohnung. Nach dem Mietvertrag hatten die Kläger Nebenkostenvorauszahlungen zu leisten, ferner enthielt der Vertrag die Bestimmung, dass die Vorauszahlungen jährlich abgerechnet werden. Die Abrechnung soll erfolgen, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen.

Nachdem die Betriebskosten für die Jahre 1998 bis 2001 von der Beklagten bereits abgerechnet waren, gingen ihr am 2002-12-15 Grundsteuerbescheide des Finanzamts mit Nachforderungen für die Jahre 1998 bis 2000 und am 2003-01-08 ein weiterer Grundsteuerbescheid mit einer Nachforderung für das Jahr 2001 zu. Die Beklagte beglich die nachträglich erhöhte Grundsteuer im Jahr 2003. Mit Schreiben vom 2003-10-28 rechnete sie die Nachforderungen gegenüber den Klägern ab und verlangte die anteilige Erstattung der auf sie entfallenden Grundsteuernachzahlung in Höhe von 164,41 Euro pro Jahr, insgesamt 661,64 Euro.

Mit der Klage haben die Kläger die Freigabe einer von ihnen als Mietkaution verpfändeten Sparforderung verlangt, zuletzt in Höhe von 661,64 Euro. Die Beklagte hatte unter Anerkennung des Freigabeanspruchs ein Zurückbehaltungs-



recht in derselben Höhe wegen der Grundsteuernachzahlung geltend gemacht. Das Amtsgericht hatte die Beklagte verurteilt, die Freigabe des Mietkautionskontos zu erklären, Zug um Zug gegen Zahlung von 661,64 Euro durch die Kläger an die Beklagte. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das angefochtene Urteil unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen teilweise im Hinblick auf die Grundsteuernachforderung für das Jahr 2001 abgeändert und die Beklagte verurteilt, die Freigabe des Mietkautionskonto in Höhe von 165,41 Euro uneingeschränkt zu erklären. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Die Revision wurde zurückgewiesen.

Die Beklagte kann dem von ihr anerkannten Anspruch der Kläger auf Freigabe der verpfändeten Sparforderung kein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Gegenanspruchs auf § 15 des Mietvertrages auf Erstattung der Grundsteuernachforderung in Höhe von 165,41 Euro auch für das – im Revisionsverfahren allein maßgebliche – Jahr 2001 entgegensetzen. Ein solcher Anspruch steht der Beklagten nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der in der Fassung des am 2001-09-01 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetzes ab dem Abrechnungszeitraum des Kalenderjahres 2001 Anwendung findet (Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB), nicht zu.

Dabei ließ der BGH offen, ob die gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB jährlich abzurechnenden Betriebskosten nach dem Leistungsprinzip (auch Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip genannt) oder dem Abflussprinzip abgerechnet werden.

Denn die Abrechnungsfrist für die Betriebskosten 2001 war jedenfalls gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB mit Ende des Jahres 2002 abgelaufen. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB schließt die Geltendmachung einer Nachforderung für einen wie hier bereits abgelaufenen Abrechnungszeitraum grundsätzlich aus. Etwas anderes gelte nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten habe, § 556 Abs. 3 Satz 3 Abs. 2 BGB. Davon könne jedoch bei der Beklagten nicht ausgegangen werden.

Die Beklagte treffe zwar kein Verschulden daran, dass sie die Grundsteuernachzahlung für 2001 nicht bereits innerhalb der Abrechnungsfrist auf die Mieter umgelegt habe. Denn ihr ist der zugrunde liegende Bescheid vom 2003-01-08 selbst erst nach Ablauf dieser Frist zugegangen. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz ist die Ausnahmeregelung gerade mit Rücksicht auf die Fälle eingefügt worden, in denen Steuern oder Abgaben erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode festgesetzt werden.

Nach Sinn und Zweck der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB dürfe der Vermieter jedoch auch dann, wenn er die Jahresfrist für die Abrechnung zunächst unverschuldet

nicht einhalten kann, nach Wegfall des Abrechnungshindernisses nicht unbegrenzt warten, bis er die Abrechnung erstellt oder eine Nachforderung erhebt.

Der BGH wendet sich zunächst gegen die Auffassung in der Literatur, wonach die Abrechnung unverzüglich, spätestens aber nach zwei Wochen vorzunehmen sei. Dies zwänge den Vermieter zu einer äußersten Beschleunigung der Abrechnung, die seinen Interessen nicht angemessen Rechnung trage und zum Schutz der Mieter nicht geboten sei. Der Gesetzgeber habe dagegen in der auch vom Berufungsgericht in Betracht gezogenen Vorschrift des § 560 Abs. 2 BGB, die die rückwirkende Erhöhung von Betriebskostenpauschalen betrifft, dem Vermieter einen Zeitraum von drei Monaten ab Kenntnis von der Betriebskostenerhöhung zugestanden, innerhalb dessen dieser eine rückwirkende Erhöhung der Betriebskostenpauschale gegenüber dem Mieter herbeiführen kann. Eine ähnliche Regelung findet sich in § 4 Abs. 8 Satz 2 Halbsatz 2 der Neubaumietenverordnung von 1970. Danach kann der Vermieter eine rückwirkende Erhöhung der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum wegen einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen auch für einen Zeitraum vor Beginn des der Erklärung vorangegangenen Kalenderjahres fordern, wenn er die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten habe, erst nach dem Ende des auf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen folgenden Kalenderjahres geltend machen konnte und sie innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht.

Insoweit zieht der BGH diese Dreimonatsfrist als angemessene Frist auch im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB heran. Die Beklagte hat die ihr am 2003-01-08 nachberechnete Grundsteuer gegenüber den Klägern aber erst rund neun Monate später, nämlich mit Schreiben vom 2003-10-28, abgerechnet und damit den ihr zugebilligten Zeitraum von drei Monaten deutlich überschritten. Die Verspätung hat sie zu vertreten.

Praxistipp:

Für den Fall der unverschuldet verspäteten Abrechnung der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Nebenkosten findet der BGH eine – auch im Vergleich zu den Vorschlägen der Literatur – vermietterfreundliche Regelung. Er gibt dem Vermieter eine Frist von drei Monaten nach Kenntnis der Abrechnungssachverhalte, diese gegenüber dem Mieter abzurechnen. In der Literatur waren hier zum Teil nur Fristen von zwei Wochen oder noch weniger zugebilligt worden.

Innerhalb dieser Frist hat der Vermieter dann allerdings auch die (weiteren) Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen abzurechnen.

Der Mieter wird durch diese weitere Frist in seinen Rechten nicht über Gebühr tangiert. Letztlich handelt es sich um eine austarierte, die Interessen beider Seiten hinreichend berücksichtigende Entscheidung. Sie ist auch wegen der mit ihr einhergehenden Rechtsklarheit zu begrüßen.

14. Neues aus der Gesetzgebung

a) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz wurde im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, sie tritt zum 2007-07-01 in Kraft.

b) Energieeinsparverordnung (EnEV)

Am 2007-04-25 hat die Bundesregierung die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Es bedarf hier noch der Zustimmung des Bundesrates. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung geht davon aus, dass die Energieeinsparverordnung voraussichtlich im Herbst 2007 in Kraft treten wird.

Nach Einschätzung des Bundesministeriums löst die EnEV erhebliche Investitionen aus, die Vorschrift werde in den kommenden Jahren für eine steigende Nachfrage nach moderner Heizungstechnik, Wärmedämmung und

neuen Fenstern sorgen. Zur Information der Öffentlichkeit über Energiesparmöglichkeiten hat die Bundesregierung die Deutsche Energieagentur (dena) in Berlin eingerichtet.

Tritt die EnEV tatsächlich im Herbst 2007 in Kraft, wird der Energieausweis für Gebäude ab Anfang 2008 Pflicht werden.

Es kann damit gerechnet werden, dass insbesondere in Zeiten hoher und weiterhin steigender Energiekosten sowohl bei der Vermietung als auch bei der Veräußerung einer Immobilie zukünftig der Energieausweis und der Energienutzungsgrad der Immobilie eine maßgebliche Rolle spielen werden.

Ansprechpartner:



Rüdiger Bauch

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Produktleiter Zwangsverwaltung
(Region:
Norddeutschland)



Carsten Cervera

Rechtsanwalt
(Region:
Norddeutschland)



Tilo Kolb

Rechtsanwalt
(Region:
Norddeutschland)



Holger Blümle

Rechtsanwalt
Dipl.-Betriebswirt
(Region:
Süddeutschland)



Volker Böhm

Rechtsanwalt
Fachanwalt
für Insolvenzrecht
(Region:
Süddeutschland)

Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet des Arbeitsrechts haben, so steht Ihnen der Ansprechpartner 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



Schultze & Braun

Rechtsanwalts-gesellschaft
für Insolvenzverwaltung mbH

Geschäftsführer: RA Christopher Alff · RA Rüdiger Bauch · RAin Elke Bäuerle · RA Holger Blümle · RA Jean-Olivier Boghossian · RA Volker Böhm · RA Stefano Buck · RA Ralph Bünning · RA Harald Bußhardt · RA Carsten Cervera · RA Dr. Thomas Dithmar · RA Edgar Grönda · RA Nils Heidelk · RA Dr. Dirk Herzig · RA vBP Dr. Ferdinand Kießner · RA Thomas Kind · RA Klaus Klöcker · RA Tilo Kolb · RA Harald Kroth · RA Dr. Andreas Lang · RA Christian Langhoff · RA Dr. Oliver Liersch · RA Patric Naumann · RA Jens Oehler · RAin Grit Rademacher · RA Stephan Ries · RA Frank Schmitt · StB Detlef Schneider · RA Detlef Specovius · RA Detlef Stürmann · RAin Heitje Thürnagel

Sitz: Eisenbahnstraße 19-23, 77855 Achern · Amtsgericht Mannheim HRB 220689

Standorte: Achern · Berlin · Braunschweig · Bremen · Chemnitz · Dessau · Dresden · Erfurt · Frankfurt · Freiburg · Halle · Hamburg · Hannover · Karlsruhe · Leipzig · Lübeck · Magdeburg · Mannheim · Nürnberg · Offenburg · Oldenburg · Osnabrück · Rostock · Rottweil · Kleinblittersdorf · Stuttgart · Wuppertal

Bankverbindungen: Sparkasse Offenburg-Ortenau, Konto 4 806 595, BLZ 664 500 50 (BIC: SOLADES10FG, IBAN: DE 33 6645 0050 0004 8065 95)

Deutsche Bank Offenburg, Konto 460 527, BLZ 664 700 35 · Volksbank Achern, Konto 1 704 010, BLZ 662 913 00 · Baden-Württembergische Bank Achern Konto 7 429 500 012, BLZ 600 501 01