



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 210/05

Verkündet am:
3. Mai 2006
Kirchgeißner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 152 Abs. 2

§ 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.

BGH, Urteil vom 3. Mai 2006 - VIII ZR 210/05 - LG Potsdam
AG Brandenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 22. März 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 25. August 2005 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger waren Mieter einer in B. gelegenen Wohnung. Sie entrichteten der Vermieterin die vertraglich vereinbarte Mietkaution. Zum 30. September 2003 kündigten die Kläger den Mietvertrag und zogen aus der Wohnung aus. Durch Beschluss vom 7. Oktober 2003 ordnete das Amtsgericht Potsdam die Zwangsverwaltung über das Grundstück an und setzte den Beklagten als Zwangsverwalter ein. Die Mietkaution wurde dem Beklagten nicht weitergegeben.
- 2 Die Kläger verlangen von dem Beklagten Auszahlung der Kautions. Das Amtsgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt; das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht, dessen Urteil in WuM 2005, 772 veröffentlicht ist, hat ausgeführt: Den Klägern stehe gegen den beklagten Zwangsverwalter kein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions zu. Der Beklagte sei gemäß § 152 Abs. 2 ZVG nicht in das bereits vor der Beschlagnahme beendete Mietverhältnis eingetreten. Die Vorschrift setze, wie bereits ihrem Wortlaut zu entnehmen sei, einen bei Beschlagnahme bestehenden Mietvertrag voraus. Es sei auch nicht geboten, den durch § 152 Abs. 2 ZVG gewährten Schutz des Mieters auf beendete, aber noch abzuwickelnde Mietverhältnisse zu erstrecken, denn der Mieter könne bei Abschluss des Mietvertrages auf einer sicheren Anlage der Kautions durch den Vermieter bestehen.

II.

4 Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

5 Die Pflichten aus der Kautionsabrede fallen zwar bei zur Zeit der Beschlagnahme bestehendem Mietvertrag in den Aufgabenbereich des Zwangsverwalters, denn er ist gemäß § 152 Abs. 2 ZVG an einen bestehenden Miet- oder Pachtvertrag gebunden (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NJW-RR 2005, 1029, unter II 3 b; vgl. bereits Senatsurteil vom 26. März 2003 - VIII ZR 333/02, NJW 2003, 2320, unter II 2 a). Nach dieser Vorschrift ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam, wenn das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen ist. Demnach ist der Verwalter auch dann zur Rückzahlung der Kautions verpflichtet, wenn sie ihm von dem Vermieter nicht ausgehändigt worden ist. Ein Mietver-

hältnis, welches bereits beendet ist, bevor der gerichtliche Beschluss, der die Beschlagnahme des Grundstücks anordnet, wirksam wird (§§ 22 Abs. 1, 146 Abs. 1 ZVG; § 151 Abs. 1 ZVG), fällt dagegen nicht unter die Regelung des § 152 Abs. 2 ZVG, so dass auch keine nachwirkenden Verpflichtungen auf den Zwangsverwalter übergehen. Auch nach Auffassung des Schrifttums bezieht sich § 152 Abs. 2 ZVG nur auf zur Zeit der Beschlagnahme bestehende Mietverhältnisse (Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 152 Rdnr. 12.15; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 3. Aufl., § 6 ZwVerwV Rdnr. 7; dies., Handbuch zur Zwangsverwaltung, 2. Aufl., Teil 1, Kap. 2 Rdnr. 94; Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 152 Rdnr. 40; Depré/Mayer, Die Praxis der Zwangsverwaltung, 2. Aufl., Rdnr. 484; Belz in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. VII.A Rdnr. 142; Hörndler in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, Kap. 19 Rdnrn. 60, 63, 89; Bank, JurBüro 1982, 1128). Das folgt aus dem Gesetzeswortlaut, welcher verlangt, dass das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen ist. Die gewählte Zeitform spricht dafür, die besondere Regelung des § 152 Abs. 2 ZVG nicht auf vor Beschlagnahme beendete Mietverhältnisse zu erstrecken. Andernfalls hätte die Formulierung nahe gelegen: "War das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen...".

- 6 Dieses Ergebnis trägt auch dem von § 152 ZVG verfolgten Gesetzeszweck Rechnung. Die Zwangsverwaltung ist, wie sich insbesondere aus § 152 Abs. 1 ZVG ergibt, darauf gerichtet, die laufenden, aus der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks stammenden Erträge zur Befriedigung des Gläubigers einzusetzen, während dem Vollstreckungsschuldner die Substanz des Vermögensgegenstandes ungeschmälert erhalten bleibt. Zugleich soll sie den Gläubiger vor einer Wertminderung des Objekts und sonstigen Beeinträchtigungen schützen (BGH, Beschluss vom 10. Dezember 2004 - IXa ZB 231/03, NZM 2005, 156, unter II 2 b; BGH, Beschluss vom 14. April 2005 - V ZB 6/05,

NJW-RR 2005, 1032, unter II 2 b aa). Es würde den Gesetzeszweck verfehlen, den Zwangsverwalter zur Rückzahlung einer Mietkaution zu verpflichten, wenn das Mietverhältnis zur Zeit des Wirksamwerdens der Beschlagnahme bereits beendet war.

7 Dies wahrt auch die berechtigten Interessen des Mieters, denen durch § 152 Abs. 2 ZVG besonderes Gewicht verliehen wird. Nach der gesetzlichen Wertung des § 152 Abs. 2 ZVG soll der Mieter nicht dadurch schlechter gestellt werden, dass das vermietete Grundstück beschlagnahmt und die Zwangsverwaltung angeordnet wird (Senatsurteil vom 9. März 2005, aaO, unter II 3 d). War das Mietverhältnis jedoch bereits beendet, bevor die Zwangsverwaltung wirksam wird, benachteiligt es den Mieter nicht unbillig, wenn er sich an seinen Vermieter zu halten hat. Denn die durch § 152 Abs. 2 ZVG begründete Sonderstellung des Mieters findet ihre Rechtfertigung darin, dass auch er den Vertrag in vollem Umfang weiterhin zu erfüllen hat. Der Fortbestand der Mietverträge und die daraus zu erzielenden Mieteinnahmen sind in vielen Fällen Grundlage dafür, dass eine Zwangsverwaltung überhaupt wirtschaftlich sinnvoll ist und eine Befriedigung der Gläubiger aus der durch die Mieteinnahmen entstehenden Haftungsmasse ermöglicht (Senatsurteil vom 9. März 2005, aaO, unter II 4 a). Auf Miet- und Pachtforderungen erstreckt sich die Beschlagnahme deshalb, weil das Nutzungsrecht des Mieters unberührt bleibt (Stöber, aaO, § 148 Rdnr. 2.3). Diese Erwägungen treffen auf ein beendetes Mietverhältnis, durch welches keine Erträge mehr zu erzielen sind, nicht zu. Ein Anspruch auf Rückgewähr der Kautions würde dem Mieter hier einen vom Gesetzeszweck nicht getragenen Vorteil gewähren.

8 Dabei kann offen bleiben, ob der Zwangsverwalter unter Umständen - nach Wegfall des Sicherungszwecks - 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 § 546a Abs. 1 BGB vom Mieter geschuldete Nutzungsentschädigung zur Haftungsmasse zieht (vgl. dazu Eckert in Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl., Rdnr. 1430 unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 23. Juli 2003 - XII ZR 16/00, NJW-RR 2003, 1308, unter II 1). Eine solche Fallgestaltung liegt hier nicht vor.

Dr. Deppert

Dr. Leimert

Wiechers

Dr. Wolst

Hermanns

Vorinstanzen:

AG Brandenburg, Entscheidung vom 05.11.2004 - 37 C 233/04 -

LG Potsdam, Entscheidung vom 25.08.2005 - 11 S 278/04 -