



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am:
26. März 2003
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

VIII ZR 333/02

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 151

Der Zwangsverwalter eines Grundstücks hat die Betriebskosten für ein Mietobjekt auch für solche Abrechnungszeiträume abzurechnen, die vor seiner Bestellung liegen, sofern eine etwaige Nachforderung von der als Beschlagnahme geltenden Anordnung der Zwangsverwaltung erfaßt wird (§ 1123 Abs. 2 Satz 1 BGB; §§ 21, 148 Abs. 1 Satz 1 ZVG).

Soweit der Zwangsverwalter zur Abrechnung verpflichtet ist, hat er auch ein etwaiges Vorauszahlungsguthaben an den Mieter auszuführen; dies gilt auch dann, wenn ihm die betreffenden Vorauszahlungen nicht unmittelbar zugeflossen sind.

BGH, Urteil vom 26. März 2003 - VIII ZR 333/02 - LG Berlin
AG Lichtenberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 30. September 2002 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind seit 1997 Mieter einer Wohnung in dem Anwesen N. straße in B. . Nach dem Mietvertrag sind sie verpflichtet, neben der Grundmiete einen monatlichen Betriebskostenvorschuß in Höhe von 269,19 DM sowie einen Heiz- und Warmwasserkostenvorschuß von 131,25 DM zu zahlen. Über die geleisteten Vorschüsse ist nach § 3 Abs. 5 und § 5 Abs. 3 des Mietvertrages jährlich zum Stichtag 31. Dezember bzw. 1. Januar abzurechnen.

Mit Beschluß vom 20. Januar 1999 ordnete das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg die Zwangsverwaltung für das Grundstück an und bestellte den Beklagten als Zwangsverwalter.

Am 1. August 2000 erstellte die noch vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1998, die für die Kläger

ein Guthaben in Höhe von 1.999,75 DM ausweist. Eine Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkostenvorschüsse wurde bisher nicht erstellt. Die Kläger sind der Auffassung, der Beklagte sei ihnen gegenüber sowohl zur Auszahlung des festgestellten Guthabens als auch zur Abrechnung der übrigen Nebenkosten und zur Erstattung eines sich daraus ergebenden Guthabens verpflichtet.

Der Beklagte hält die Klage für unbegründet. Er wendet ein, er sei nicht passiv legitimiert, weil der Abrechnungszeitraum 1998 vor seiner Bestellung als Zwangsverwalter bereits abgelaufen gewesen sei und weil die Kläger im übrigen an ihn keine Vorschüsse gezahlt hätten.

Das Amtsgericht hat dem Zahlungsantrag im wesentlichen - bis auf einen Teil der Zinsen - stattgegeben; den weiteren Klageantrag hat es als Stufenklage behandelt und durch Teilurteil den Beklagten verurteilt, die von den Klägern geforderte Abrechnung zu erstellen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit seiner zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Ziel der Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Landgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Werde die Zwangsverwaltung über ein Grundstück angeordnet, so unterliege eine Nebenkostennachforderung des Vermieters ebenso wie rückständige Mietforderungen der Beschlagnahme. Ergebe die Abrechnung dagegen ein Guthaben des Mieters, so sei kein Grund ersichtlich, weshalb der Zwangsver-

walter nicht seinerseits zur Auszahlung dieses Guthabens verpflichtet sein solle. Die im vorliegenden Fall von der Hausverwaltung erstellte Abrechnung sei auch gegenüber dem Beklagten wirksam; daß die Beschlagnahme nicht in dem entsprechenden Abrechnungsjahr erfolgt sei, sei unerheblich. Im Verhältnis zum Mieter komme es auch nicht darauf an, ob dem Zwangsverwalter Nebenkostenvorschüsse zugeflossen seien.

Der Beklagte sei auch verpflichtet, die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu erstellen. Die Abrechnung von Nebenkosten gehöre zu seinen Verwalteraufgaben, und zwar auch dann, wenn sie den Zeitraum vor Anordnung der Zwangsverwaltung betreffe. Ergebe diese Abrechnung eine Nachforderung, so werde diese von der Beschlagnahme umfaßt und der Zwangsverwalter habe gemäß § 152 Abs. 1 ZVG für die Geltendmachung der Forderung zu sorgen.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand.

Die Frage, in welchem Umfang ein Zwangsverwalter zur Abrechnung von Nebenkosten für die vor seiner Bestellung liegende Zeit verpflichtet ist, wird in Rechtsprechung und Schrifttum unterschiedlich beantwortet. Von ihrer Klärung hängt auch die Entscheidung ab, ob die Kläger vom Beklagten die Auszahlung des Betriebskostenguthabens verlangen können.

1. Nach einer Ansicht stellt der Zeitpunkt der Bestellung des Zwangsverwalters eine Zäsur dar; danach hat der Zwangsverwalter Nebenkosten nur für den Zeitraum nach seiner Bestellung abzurechnen und auszugleichen (so z.B. AG Berlin-Neukölln, GE 1992, 271; ebenso wohl AG Berlin-Schöneberg, GE 1990, 1091; Eckert in Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-,

Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rdnr. 1523). Nach anderer Meinung hat der Zwangsverwalter die Nebenkosten für den gesamten laufenden Abrechnungszeitraum abzurechnen, in welchen seine Bestellung fällt. Eine Aufspaltung der Abrechnung in die Zeitspanne vor und nach seiner Bestellung findet insofern nicht statt. Soweit er danach abzurechnen hat, ist er auch verpflichtet, eine etwaige Nachforderung geltend zu machen bzw. ein Guthaben an den Mieter auszukehren, und zwar auch dann, wenn dieser die Vorauszahlungen in zulässiger Weise noch an den Vermieter erbracht hat (so insbesondere OLG Hamburg, NJW-RR 1990, 151 = MDR 1990, 248 = ZIP 1990, 320 = GE 1990, 41; LG Berlin, GE 1990, 1083; AG Berlin-Wedding, GE 1998, 360; AG Spandau, GE 1990, 1091; Dassler/Schiffhauer/ Gerhardt/Muth, Zwangsversteigerungsgesetz, 12. Aufl., § 152 Rdnr. 35; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl., Vor §§ 535, 536 Rdnr. 160; Schmidt-Futterer/Langenberg aaO, § 546 Rdnr. 351; Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 17. Aufl., § 152 Rdnr. 9.9; ebenso wohl LG Berlin, GE 1998, 743 und 2000, 1327). Nach einer dritten Auffassung, die mit der dem Berufungsurteil zugrunde liegenden Meinung übereinstimmt, ist der Zwangsverwalter nicht nur für den bei seiner Bestellung laufenden, sondern auch für zurückliegende Abrechnungszeiträume zuständig, soweit die entsprechenden Nebenkostenabrechnungen fällig und noch nicht erledigt sind (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 2. Aufl., § 6 ZwVerwVO Rdnr. 19; dies., Handbuch zur Zwangsverwaltung, S. 90 Rdnr. 39).

2. Der Senat schließt sich der letztgenannten Auffassung an.

a) Nach § 152 Abs. 1 ZVG hat der Zwangsverwalter das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen; Ansprüche, auf die sich die Beschlagnahme erstreckt, hat er geltend zu machen. An bestehende Miet- und Pachtverträge ist er gebunden (§ 152 Abs. 2

ZVG). Im einzelnen gelten für die Zwangsverwaltung die Bestimmungen über die Anordnung der Zwangsversteigerung (§§ 15-27 ZVG) entsprechend, soweit sich nicht aus den §§ 147-151 ZVG etwas anderes ergibt (§ 146 Abs. 1 ZVG). So gilt die Anordnung der Zwangsverwaltung als Beschlagnahme des Grundstücks, und zwar in demselben Umfang wie bei einer Hypothek (§ 20 ZVG); jedoch erstreckt sich bei der Zwangsverwaltung die Beschlagnahme - anders als bei der Zwangsversteigerung (§ 21 Abs. 2 ZVG) - auch auf die Miet- und Pachtzinsforderungen (§ 148 Abs. 1 Satz 1 ZVG).

b) Aus dem so umschriebenen Aufgabenbereich des Zwangsverwalters folgt zunächst, daß der Verwalter nicht nur die laufenden, sondern in bestimmtem Umfang auch rückständige Mietzinsforderungen einzuziehen hat. Denn auf diese Forderungen erstreckt sich bei der Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek die Haftung des Grundstücks, sofern die Rückstände nicht länger als ein Jahr fällig sind (§ 1123 Abs. 2 Satz 1 BGB); demzufolge werden sie auch von der als Beschlagnahme geltenden Anordnung der Zwangsverwaltung erfaßt (§§ 21, 148 Abs. 1 Satz 1 ZVG; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth aaO § 148 Rdnr. 10; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Handbuch zur Zwangsverwaltung, S. 90 Rdnr. 39; dies., Zwangsverwaltung, § 6 ZwVerwVO Rdnr. 19). Für Nebenkostenforderungen, auch soweit sie vereinbarte Vorauszahlungen betreffen, gilt nichts anderes. Auch sie stellen das Entgelt für bestimmte (Neben-)Leistungen des Vermieters dar, das der Verwalter zugunsten der Haftungsmasse einzuziehen hat (ebenso Eckert aaO, Rdnr. 1521; Stöber aaO, § 148 Rdnr. 2.3). Soweit Nebenkosten nicht oder nicht in ausreichender Höhe gezahlt worden sind und deshalb mit einer Nachforderung zu rechnen ist, ergibt sich die Verpflichtung zur Geltendmachung dieser Forderung unmittelbar aus § 152 Abs. 1, 2. HS. ZVG. Da die Höhe einer etwaigen Nachforderung aber nur durch eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung zu ermitteln ist, obliegt die Erstellung dieser Abrechnung dem Verwalter jedenfalls insoweit, als eine

mögliche Nachforderung der Beschlagnahme unterliegt. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

c) Eine Nebenkostennachforderung wird nach der Rechtsprechung des Senats erst in dem Zeitpunkt fällig, in welchem die entsprechende Abrechnung des Vermieters dem Mieter zugeht (BGHZ 113, 188, 191 ff.). Eine etwaige Nebenkostennachforderung für einen zurückliegenden Abrechnungszeitraum ist daher durch den Zwangsverwalter einzuziehen, und als zwingende Vorbereitungsmaßnahme hierfür ist die Abrechnung zu erstellen. War der Beklagte hier nach aber verpflichtet, die Abrechnung vorzunehmen, dann umfaßte diese Verpflichtung auch den Ausgleich des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldo, und zwar unabhängig davon, ob er zugunsten des Beklagten als Verwalter der Haftungsmasse (anstelle des Vermieters) oder zugunsten der Kläger als Mieter bestand (Schmidt-Futterer/Langenberg aaO, § 546 Rdnr. 351; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, aaO S. 91, Rdnr. 41). Im letzteren Fall kann es wegen der Einheitlichkeit der Abrechnung auch nicht darauf ankommen, ob der Beklagte die noch vom Vermieter bzw. von der von diesem beauftragten Hausverwaltung vereinnahmten Nebenkostenvorauszahlungen erhalten hat (OLG Hamburg aaO; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth aaO, § 152 Rdnr. 35; Stöber aaO § 152 Rdnr. 9.9).

An diesem Ergebnis ändert sich schließlich auch dadurch nichts, daß die Abrechnung noch von der Hausverwaltungsfirma, die bisher im Auftrag des Vermieters tätig geworden war, vorgenommen worden ist. Einwände gegen die inhaltliche Richtigkeit der Rechnung hat der Beklagte nicht vorgebracht.

d) Nach den vorstehenden Ausführungen ist der Beklagte nicht nur zur Auszahlung des bisher ermittelten Nebenkostenguthabens der Kläger, sondern auch zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlungen für

das Jahr 1998 und zum Ausgleich bzw. zur Einziehung eines sich daraus ergebenden Saldos verpflichtet.

III.

Nach alledem haben die Vorinstanzen die Klage sowohl hinsichtlich des Zahlungsantrages als auch bezüglich des Antrages auf Erteilung einer Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu Recht als begründet angesehen. Die Revision des Beklagten ist daher zurückzuweisen.

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Dr. Frellesen