BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 168/05

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1
ZVG § 152 Abs. 2
ZPO § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4

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

b) § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ZPO ist - wie § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO a.F. - entsprechend anzuwenden, wenn das erstinstanzliche Gericht eine Stufenklage insgesamt abgewiesen hat, das Berufungsgericht hingegen dem Rechnungslegungs- oder Auskunftsanspruch stattgibt (Fortführung von BGH, Urteil vom 24. Mai 1995 - VIII ZR 146/94, NJW 1995, 2229 m.w.Nachw.).

BGH, Urteil vom 3. Mai 2006 - VIII ZR 168/05 - LG Berlin
AG Lichtenberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 12. April 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 6. Juni 2005 insoweit aufgehoben, als die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg vom 15. Februar 2005 zurückgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Kläger wird das vorgenannte Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg auch insoweit abgeändert, als die Stufenklage hinsichtlich der für das Abrechnungsjahr 2001 erhobenen Ansprüche abgewiesen worden ist.

Die Beklagte wird verurteilt, über die Betriebs- und Heizkosten für die Wohnung der Kläger auch für das Jahr 2001 abzurechnen.

Die Sache wird zur Entscheidung auch über den Anspruch der Kläger auf Auszahlung eines Nebenkostenguthabens für das Abrechnungsjahr 2001 sowie darüber hinaus zur Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Tatbestand:

1 Die Kläger mieteten mit Wirkung ab dem 1. November 1999 eine Wohnung in B. . Gemäß § 4 Ziff. 1, 5 und 6 des Mietvertrags vom 27. Oktober 1999 haben die Kläger neben der Miete Vorauszahlungen auf die dort aufgeführten Betriebskosten zu leisten; nach § 4 Ziff. 8 des Vertrags ist über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Mit Beschluss vom 23. Juni 2003 ordnete das Amtsgericht Lichtenberg die Zwangsverwaltung des Grundstücks an; die Beklagte wurde zur Zwangsverwalterin bestellt. Die Betriebs- und Heizkosten für die vorangegangenen Jahre waren bis dahin vom Vermieter noch nicht abgerechnet worden. Die Beklagte erteilte den Klägern Betriebskostenabrechnungen lediglich für die Jahre 2002 und 2003.

2 Die Kläger haben von der Beklagten im Wege der Stufenklage verlangt, über die Betriebs- und Heizkosten auch für die Jahre 1999, 2000 und 2001 abzurechnen und die sich aus den Abrechnungen ergebenden Guthaben an sie auszuzahlen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht die Beklagte zur Abrechnung hinsichtlich der Jahre 1999 und 2000 verurteilt und auf den Antrag der Kläger den Rechtsstreit zur Entscheidung über ihre entsprechenden Zahlungsanträge an das Amtsgericht zurückverwiesen. Hinsichtlich des Abrechnungsjahres 2001 hat das Landgericht die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Insoweit verfolgen die Kläger mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision die Stufenklage weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, zur Begründung ausgeführt:

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

II.

5 Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis nicht stand. Die Kläger haben gegen die Beklagte als Zwangsverwalterin des Grundstücks auch für das Jahr 2001 einen Anspruch auf Erteilung einer Abrechnung über die von ihnen geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und auf Auszahlung eines sich aus der Abrechnung ergeben-

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

6 1. Die Verpflichtung des Zwangsverwalters zur Erteilung einer Betriebskostenabrechnung kann sich zunächst, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen ist, aus § 152 Abs. 1, 2. Halbs. ZVG ergeben. Danach hat der Zwangsverwalter die Ansprüche geltend zu machen, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt. Hierzu gehören auch Nachforderungen von Betriebskosten, die der Mieter nach dem Mietvertrag zu tragen hat. Da die Höhe einer etwaigen Nachforderung nur durch eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu ermitteln ist, obliegt die Erstellung dieser Abrechnung dem Zwangsverwalter jedenfalls insoweit, als eine mögliche Nachforderung gemäß §§ 148 Abs. 1, 21 Abs. 2 ZVG der Beschlagnahme unterliegt (Senat, Urteil vom 26. März 2003 - VIII ZR 333/02, NJW 2003, 2320, unter II 2 b).

7 Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass eine etwaige Nachforderung betreffend den Abrechnungszeitraum 2001 nicht von der Beschlagnahme erfasst wäre. Denn ein Anspruch auf eine mögliche Nachforderung bestand bereits nicht mehr, als die Wirkung der Beschlagnahme im Juni 2003 durch Anordnung der Zwangsverwaltung eintrat (§§ 146 Abs. 1, 20 Abs. 1, 22 Abs. 1 ZVG). Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der auf das Abrechnungsjahr 2001 anzuwenden ist (vgl. Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB), ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Danach war eine Nachforderung des Vermieters hinsichtlich der im Jahr 2001 angefallenen Betriebskosten im Zeitpunkt der Be-

schlagnahme des Grundstücks bereits ausgeschlossen, weil die Abrechnungsfrist mit dem Ende des Jahres 2002 abgelaufen war. Das Vorliegen von Umständen, wonach der Vermieter die verspätete Geltendmachung einer möglichen Nachforderung nicht zu vertreten hatte, hat das Berufungsgericht verneint; dies wird von der Revision auch nicht angegriffen.

8 Ob die Beklagte, wie die Revision meint, gleichwohl nach § 152 Abs. 1, 2. Halbs. ZVG über die im Jahr 2001 geleisteten Vorauszahlungen schon deshalb abzurechnen hat, weil die Kläger, solange diese Abrechnung nicht erteilt ist, ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der von der Beklagten einzuziehenden laufenden Betriebskostenvorauszahlungen ausüben könnten (§ 273 Abs. 1 BGB), bedarf keiner Entscheidung. Denn dem Mieter steht ein Anspruch gegen den Zwangsverwalter auf Erteilung einer Abrechnung über geleistete Betriebskostenvorschüsse nicht nur unter den Voraussetzungen des § 152 Abs. 1, 2. Halbs. ZVG zu, sondern auch aufgrund der - auf Miet- und Pachtverträge beschränkten - Vorschrift des § 152 Abs. 2 ZVG (dazu nachfolgend unter 2.). Dies hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt.

9 2. Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung (auch) für das Jahr 2001 gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1, 1. Halbs. BGB in Verbindung mit § 152 Abs. 2 ZVG.

10 Nach § 152 Abs. 2 ZVG ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam, wenn das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen worden ist. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt, weil das Grundstück, auf dem die von den Klägern seit November 1999 gemietete Wohnung gelegen ist, im Juni 2003 beschlagnahmt wurde. § 152 Abs. 2 ZVG bezieht sich auch auf den in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB geregelten und in § 4 Ziff. 8 des vorliegenden Mietvertrags wiedergegebenen An-

spruch des Mieters auf Erteilung einer jährlichen Abrechnung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Dies gilt auch dann, wenn der abzurechnende Zeitraum - wie hier - vor der Beschlagnahme des Grundstücks liegt.

11 a) Aufgrund der Sondervorschrift des § 152 Abs. 2 ZVG, die den Schutz des Mieters bezweckt, hat der Zwangsverwalter die Pflichten des Vollstreckungsschuldners - des Vermieters - aus dem Mietvertrag zu erfüllen, weil diese Aufgaben vom Schuldner nicht mehr wahrgenommen werden können, da ihm nach § 148 Abs. 2 ZVG aufgrund der Beschlagnahme die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen ist (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NJW-RR 2005, 1029, unter II 3 a). Der Zwangsverwalter wird in allen Fällen, in denen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis berührt sind, wie ein Vermieter behandelt; der zuvor abgeschlossene Mietvertrag bindet den Zwangsverwalter mit seinem gesamten Vertragsinhalt (Senatsurteil, aaO, unter II 3 b m.w.Nachw.). Daraus folgt, dass der Zwangsverwalter nach § 152 Abs. 2 ZVG in alle Pflichten des Vermieters aus dem Mietvertrag eintritt und somit - ebenso wie die Mietsicherheit nach § 551 BGB - Vorauszahlungen für Betriebskosten abzurechnen und dem Mieter einen Überschuss zu erstatten hat (Senatsurteil , aaO unter II 3 b (2) m.w.Nachw.; OLG Hamburg, NJW-RR 1990, 151; Muth in Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG, 12. Aufl., § 152 Rdnr. 35).

12 b) Die auf dem Mietvertrag beruhende Verpflichtung des Vermieters zur jährlichen Abrechnung der Betriebskosten und zur Auszahlung eines daraus sich ergebenden Guthabens des Mieters hat der Zwangsverwalter nach § 152 Abs. 2 ZVG auch dann zu erfüllen, wenn die Betriebskosten - wie hier - für einen Zeitraum abzurechnen sind, der vor der Beschlagnahme liegt und hinsichtlich dessen die Geltendmachung einer etwaigen Nachforderung zugunsten der Haftungsmasse nach § 152 Abs. 1 2. Halbs. ZVG in Verbindung mit § 556

Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen ist. Denn die dem Schutz des Mieters dienende Sondervorschrift des § 152 Abs. 2 ZVG begrenzt die Wirksamkeit des Mietvertrages gegenüber dem Zwangsverwalter nicht auf nach der Beschlagnahme entstandene Ansprüche des Mieters, sondern ordnet sie unabhängig vom Eintritt der Wirkungen der Beschlagnahme an.

III.

13 Auf die Revision der Kläger ist das Berufungsurteil daher aufzuheben, soweit ihre Berufung zurückgewiesen worden ist, und auf die Berufung der Kläger ist die Beklagte zur Erteilung der geforderten Abrechnung auch für das Jahr 2001 zu verurteilen (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 3 ZPO). Insoweit ist der Rechtsstreit darüber hinaus zur Entscheidung über den im Wege der Stufenklage (§ 254 ZPO) geltend gemachten Anspruch auf Auszahlung eines sich aus dieser Abrechnung ergebenden Guthabens auf Antrag der Kläger an das Amtsgericht zurückzuverweisen (§ 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ZPO analog).

14 Nach der durch das Gesetz zur Reform des Zivilprozesses vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1887) neu gefassten Bestimmung des § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ZPO, die § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO a.F. weitgehend entspricht, darf das Berufungsgericht die Sache, soweit ihre weitere Verhandlung erforderlich ist, unter Aufhebung des Urteils und des Verfahrens an das Gericht des ersten Rechtszuges nur zurückverweisen, wenn im Falle eines nach Grund und Betrag streitigen Anspruchs durch das angefochtene Urteil über den Grund des Anspruchs vorab entschieden oder die Klage abgewiesen ist und eine Partei die Zurückverweisung beantragt, es sei denn, dass der Streit über den Betrag des Anspruchs zur Entscheidung reif ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs war § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO a.F. entsprechend anzuwen-

den, wenn der dem Ausnahmetatbestand vergleichbare Fall gegeben ist, dass das erstinstanzliche Gericht - wie im vorliegenden Fall - eine Stufenklage insgesamt abgewiesen hat, das Berufungsgericht hingegen dem Rechnungslegungs- oder Auskunftsanspruch stattgibt (Senatsurteile vom 14. November 1984 - VIII ZR 228/83, NJW 1985, 862 = WM 1985, 303, unter I und vom 24. Mai 1995 - VIII ZR 146/94, NJW 1995, 2229 = WM 1995, 1774, unter III, jew. m.w.Nachw.).

15 An dieser Rechtsprechung hält der Senat auch nach der Neufassung des § 538 ZPO fest (vgl. auch OLG Köln, OLGR 2004, 252, 253; MünchKomm-ZPO/Aktualisierungsband-Rimmelspacher, 2. Aufl., § 538 Rdnr. 58; Musielak/Ball, ZPO, 4. Aufl., § 538 Rdnr. 30; Zöller/Gummer/Heßler, ZPO, 25. Aufl., § 538 Rdnr. 48). Der Gesetzgeber hat den Ausnahmetatbestand des § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO a.F. - abgesehen von dem nunmehr bestehenden, hier erfüllten Erfordernis des Antrags einer Partei auf Zurückverweisung - in § 538 ZPO n.F. übernehmen wollen (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 14/4722 S. 102 f.). Den Gesetzesmaterialien ist nicht zu entnehmen, dass aufgrund der Neufassung des § 538 ZPO eine Zurückverweisung in dem bisher anerkannten Fall der Abweisung einer Stufenklage in erster Instanz und der Stattgabe hinsichtlich des Auskunftsanspruchs durch das Berufungsgericht, an dessen Stelle der Senat entscheidet, nicht mehr zulässig sein soll. § 538

Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ZPO ist daher - wie zuvor § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO a.F. - auf diesen Fall entsprechend anzuwenden.

Dr. Deppert Dr. Leimert Wiechers

Dr. Wolst Hermanns

Vorinstanzen:
AG Berlin-Lichtenberg, Entscheidung vom 15.02.2005 - 14 C 612/04 -
LG Berlin, Entscheidung vom 06.06.2005 - 62 S 86/05 -