

44

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB § 559

Zu den durch das Vermieterpfandrecht gesicherten Forderungen gehört der Anspruch auf Rückerstattung eines Darlehens, das der Vermieter dem Mieter zur Durchführung einer vom Mieter vertraglich übernommenen Umbaupflichtung gewährt hat, auch dann nicht, wenn der Darlehensvertrag in die über den Mietvertrag errichtete Urkunde aufgenommen worden ist.

BGH, Urt.v.6. Dezember 1972 - VIII ZR 179/71 - OLG Schleswig
LG Kiel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 179/71

URTEIL

Verkündet am

6. Dezember 1972

Scheibl,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der P [REDACTED] Versicherungsan-
stalt Schleswig-Holstein in K [REDACTED], S [REDACTED],
vertreten durch den Vorstand,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

den Dipl.-Kaufmann Dieter N [REDACTED] in H [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED], handelnd als Konkursverwalter über das Vermö-
gen der Peter H [REDACTED] KG in H [REDACTED], E [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

63

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1972 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Normann, Braxmaier und Hoffmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 3. August 1971 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin vermietete durch schriftlichen Vertrag vom 24. Februar 1961 Geschäftsräume in einem ihr gehörenden Hausgrundstück in K [REDACTED] an die Peter H [REDACTED] KG. Nach § 2 dieser mit "Miet- und Darlehnsvertrag" überschriebenen Vereinbarung hatte die KG einen durch Gleitklausel abgesicherten monatlichen Mietzins von 5 800 DM zuzüglich der anteiligen Heizungskosten zu zahlen. Der Vertrag wurde fest bis 31. Dezember 1972 geschlossen und gab der KG ein Optionsrecht auf weitere fünf Jahre (§ 3). Bei Mietrückständen von mehr als einem Monat konnte die Klägerin fristlos kündigen. Eine Aufrechnung gegenüber dem Mietzins war ausgeschlossen (§ 7). § 4 des Vertrages lautet auszugsweise:

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"§ 4

Die Mieterin führt den vereinbarten Umbau des Grundstückes auf eigene Kosten in folgendem Umfange durch: ...

Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin zur Deckung der Umbaukosten, die von der Mieterin zu belegen sind, ein Darlehen in Höhe von 30.000,-- DM zu gewähren. Die Darlehenssumme ist vom Tage der Auszahlung mit 6 1/2 % Zinsen jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind von der Mieterin halbjährlich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres an die Vermieterin zu zahlen.

Das Darlehen ist in 10 Jahren in monatlich gleichbleibenden Raten von 250,-- DM, beginnend vom Tage des Einzuges in die Räume zu tilgen. Die Tilgungsraten sind mit dem Mietzins zu entrichten. Bleibt die Mieterin nach erfolgter Mahnung mit einer Rate länger als einen Monat im Rückstand, so ist der Restbetrag sofort fällig. Das Darlehen wird außerdem zur Rückzahlung sofort fällig, falls aus irgendeinem Grunde das Mietverhältnis vorzeitig beendet werden sollte."

Die KG führte vertragsgemäß die Umbauarbeiten aus. Die Klägerin gewährte das versprochene Darlehen.

Anfang 1970 fiel die KG in Konkurs. Der Beklagte ist Konkursverwalter. Die Darlehensschuld betrug bei Konkurseröffnung 7 170 DM und ermäßigte sich durch Aufrechnung seitens der Klägerin auf 3 017,80 DM.

Die Parteien streiten darum, ob der Klägerin wegen dieser Forderung ein Vermieterpfandrecht (§ 559 BGB) und damit ein Recht auf abgesonderte Be-

friedigung (§ 49 Abs. 1 Nr. 2 KO) an den von der Gemeinschuldnerin in die Mieträume eingebrachten, vom Beklagten in der Zwischenzeit veräußerten Gegenständen zustand.

Unter Berufung auf §§ 49 Abs. 1 Nr. 2, 127 Abs. 1 Satz 2 KO verlangt die Klägerin Zahlung von 3 017,80 DM. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag weiter. Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Nach § 559 Satz 1 BGB hat der Vermieter ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters "für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis". Bei der Prüfung der Frage, welche Vermieterforderungen damit gemeint sind, ist eine einschränkende Auslegung geboten, zumindest eine ausdehnende Auslegung nicht zulässig.

1. Einmal nimmt, wie der Beklagte mit Recht geltend macht, das Vermieterpfandrecht eine Sonderstellung ein. Es entsteht im Gegensatz zum Fahrnispfandrecht der §§ 1204 bis 1256 BGB kraft Gesetzes und bedarf zu seiner Begründung keines Besitzes des Pfandgläubigers, hier des Vermieters (§ 559 Satz 1 BGB gegenüber § 1205 BGB). Für Ausnahmerechte gilt aber grundsätzlich, daß sie nicht ausdehnend ausgelegt werden dürfen.

2. Der Gesetzgeber hat in mehrfacher Hinsicht die Geltung des Vermieterpfandrechts eingeschränkt. So kann es von vornherein nicht für künftige Entschädigungsforderungen und auch nicht für den Mietzins geltend gemacht werden, der auf eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr entfällt (§ 559 Satz 2 BGB). Im Verhältnis zu einem Pfändungspfandrecht kann das Vermieterpfandrecht nicht wegen des Mietzinses für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden (§ 563 BGB). Im Konkurs schließlich gilt das Vermieterpfandrecht in Ansehung des Mietzinses nicht für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor Eröffnung des Verfahrens und nicht in Ansehung der Entschädigungsansprüche, die dem Vermieter infolge einer Kündigung des Vertrages durch den Konkursverwalter entstehen.

3. Diese Einschränkungen des Vermieterpfandrechts haben ihren guten Grund. Sie beruhen, wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 8. März 1972 - VIII ZR 183/70 (WM 1972, 775 = NJW 1972, 721) ausgeführt hat, auf sozial- und kreditpolitischen Gesichtspunkten. Eine übermäßige Ausdehnung des Vermieterpfandrechts könnte den Auszug des Mieters im Hinblick auf die §§ 560, 561 BGB unmöglich machen. Noch wichtiger erscheint aber die Erwägung, daß die Vorzugsstellung des Vermieters gerade bei Gewerberaummiets oft genug dazu führt, daß die übrigen Gläubiger leer ausgehen oder daß selbst die Durchführung des Konkurses unmöglich wird (Jaeger, KO, 8. Aufl. § 49 Anm. 14).

4. Darf demnach das Vermieterpfandrecht nicht zu einer übermäßigen Benachteiligung der übrigen Gläubiger des Mieters führen, so folgt auch hieraus, daß der Begriff der Forderungen, die durch das Vermieterpfandrecht gesichert sind, nicht ausdehnend ausgelegt werden darf. Vielmehr gehören dazu, wie schon dem Wortlaut des Gesetzes zu entnehmen ist, nur solche Forderungen, die sich aus dem Wesen des Mietvertrages als entgeltlicher Gebrauchsüberlassung ergeben. In erster Linie handelt es sich also um Mietzinsforderungen, Entschädigungsansprüche wegen Beschädigung der Mieträume durch den Mieter selbst (§ 548 BGB) oder seinen Untermieter (§ 549 Abs. 2 BGB), wegen Nichterfüllung der Anzeigepflicht (§ 545 Abs. 2 BGB) oder der Rückgabepflicht des Mieters (§ 556 BGB) sowie um Vertragsstrafen. Zu den dem Mietvertrag wesentlichen Forderungen des Vermieters werden von Rechtsprechung und Schrifttum auch die Nebenabgaben des Mieters für Kanal- und Müllabfuhrgebühren, Wasserzins und dergleichen angesehen, ferner das Entgelt für ausgesprochene Nebenleistungen des Vermieters wie z.B. für Frühstücksgewährung und Zimmerreinigung. Schließlich gehören zu den Vermieterforderungen im Sinne des § 559 Satz 2 BGB auch etwaige Kosten der Kündigung und Rechtsverfolgung.

5. Zweifelhaft könnte sein, ob das Vermieterpfandrecht sich grundsätzlich auch auf vom Mieter vertraglich übernommene Zuschüsse zum Aufbau, Umbau und Instandsetzungen der Mieträume oder auf eine eigene (vertragliche) Aufbauverpflichtung des Mieters erstreckt. Hinsichtlich der Zuschüsse ist dies von

Rechtsprechung und Schrifttum mit Recht jedenfalls dann bejaht worden, wenn es sich um einen Auf- oder Umbau entsprechend den Bedürfnissen des Mieters handelt (OLG Königsberg, SeuffArch 61 Nr. 103; Enneccerus-Lehmann, Schuldrecht, 15. Bearbeitung, S. 530; Esser, Schuldrecht, 3. Aufl., Bd. 2, S. 117; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl., S. 549; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl., S. 401; Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 559 Nr. 9; Planck, BGB, 4. Aufl., § 559 Anm. 4 b β ; Jaeger aaO § 49 Nr. 30; Mentzel/Kuhn, KO, 7. Aufl., § 49 Anm. 6). Das rechtfertigt sich aus der Erwägung, daß derartige Verpflichtungen des Mieters dazu dienen, den Mietgegenstand entweder erst zu schaffen oder ihn in den vertragsmäßigen Zustand zu versetzen. Sie hängen also mit der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung aufs engste zusammen.

6. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die Gemeinschaftsdnerin ist keine Verpflichtung zur Leistung eines Zuschusses zu den Baukosten eingegangen, sondern hat sich verpflichtet, den Umbau auf eigene Kosten selbst auszuführen. Geht man zugunsten der Klägerin davon aus, daß es sich auch bei diesem Anspruch um eine Forderung aus dem Mietverhältnis im Sinne des § 559 Satz 1 BGB handelt, so hätte die Klägerin, wenn die Gemeinschaftsdnerin ihrer Verpflichtung nicht nachgekommen wäre und sich hieraus ein auf Geld gerichteter Schadenersatzanspruch ergeben hätte (§§ 1228 Abs. 2, 1257 BGB), insoweit ihr Vermieterpfandrecht geltend machen können.

Um diesen Anspruch geht es hier aber nicht. Die Klägerin meint vielmehr, ein Vermieterpfand-

recht für die Forderung auf Rückzahlung ihres Darlehens geltend machen zu können, das sie der Gemeinschuldnerin zur Finanzierung des von dieser übernommenen Umbaues gewährt hat. Das jedoch ist eine Forderung, die lediglich aus Anlaß des Abschlusses des Mietvertrages begründet worden ist. Für solche Forderungen besteht nach übereinstimmender Auffassung ein Vermieterpfandrecht selbst dann nicht, wenn das ihnen zugrunde liegende Rechtsgeschäft, für das der Mietvertrag der Beweggrund war, mit diesem zu einer Einheit in einer Urkunde verbunden worden ist (RGZ 37, 89; Jaeger aaO § 49 Nr. 30; Roquette aaO § 559 Nr. 9).

7. Die rechtliche Parallele, die die Revision in dem vom Oberlandesgericht Königsberg (SeuffArch. 61 Nr. 103) entschiedenen Falle, in dem das Vermieterpfandrecht bejaht worden ist, sieht, besteht in Wirklichkeit nicht. Dort ging es um das Vermieterpfandrecht für einen Anspruch auf einen im Mietvertrag vereinbarten Zuschuß des Mieters zum Umbau der Mieträume. Dieser Anspruch konnte wegen seines engen Zusammenhangs mit dem Mietvertrag aus den unter Nr. 5 dargelegten Gründen als eine Forderung aus dem Mietverhältnis beurteilt werden. Ihm entspräche, wie bereits ausgeführt wurde, im vorliegenden Vertrag die Umbauverpflichtung der Gemeinschuldnerin. Aber nicht diese, sondern ein zur Erleichterung oder Ermöglichung des Umbaues gewährtes Darlehen mit der daraus folgenden Rückzahlungsverpflichtung soll nach Meinung der Klägerin durch das Vermieterpfandrecht gesichert sein. Bei der gebotenen engen Auslegung des § 559 BGB kann aber hierin keine Forderung aus dem Mietverhältnis gesehen werden.

8. Unrichtig ist auch, daß, wie die Revision meint, der Sachverhalt wirtschaftlich nicht anders zu beurteilen sei, als hätte die Klägerin die Umbaukosten selbst getragen und dafür von der Gemeinschaftschuldnerin einen höheren Mietzins verlangt, der, so führt die Revision aus, auf jeden Fall durch das Vermieterpfandrecht gesichert gewesen wäre.

Diese Auffassung wird schon durch den Inhalt des Vertrages vom 24. Februar 1961 widerlegt.

a) Das Darlehen war innerhalb 10 Jahren zurückzuzahlen. Der Mietvertrag lief aber mindestens 11, im Falle der Ausübung der Option sogar 16 Jahre. Wären, wie die Revision annimmt, die mit der Miete zu entrichtenden Darlehensraten wirtschaftlich als Mietzins anzusehen, so läge der ganz ungewöhnliche Fall einer nur auf Zeit geltenden Mietzinserhöhung vor, wobei - noch ungewöhnlicher - der erhöhte "Mietanteil" zusätzlich mit 6,5 % zu verzinsen wäre.

b) Im Falle der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages war das restliche Darlehen sofort zur Rückzahlung fällig. Hätten die Parteien bei einem Umbau durch die Klägerin einen höheren Mietzins als tatsächlich geschehen vereinbart, so wäre demgegenüber mit dem Vertragsende die Mietzahlungspflicht entfallen.

c) Bei Zahlungsverzug mit der Miete konnte die Klägerin den Vertrag fristlos kündigen, bei Zahlungsverzug mit den Darlehensraten nicht. Es wurde nur der gesamte ausstehende Restbetrag sofort fällig.

63

d) Eine Aufrechnung war nur gegenüber der Mietzinsforderung, nicht aber gegenüber der Darlehensforderung untersagt.

e) Von wirtschaftlicher Gleichartigkeit des vorliegenden Vertrages mit einem Falle des Umbaues durch die Klägerin und der Vereinbarung eines entsprechend erhöhten Mietzinses kann auch im Hinblick auf § 2 Abs. 5 des Vertrages keine Rede sein; der Mietzins unterlag einer Gleitklausel, die Darlehensrückzahlungsverpflichtung des § 4 indessen nicht.

f) Auch übersieht die Revision, daß etwa bei Mängeln der Mietsache nur der Mietzins, nicht aber die Darlehensschuld sich minderte. Hätte die Gemeinschuldnerin nicht selbst umgebaut, sondern einen erhöhten Mietzins gezahlt, so hätte sich die gesamte Miete je nach dem Umfang der aufgetretenen Mängel gemindert.

II. Da die Darlehensforderung somit aus keinem denkbaren Gesichtspunkt als Forderung aus dem Mietverhältnis im Sinne des § 559 Satz 1 BGB angesehen werden kann, stand der Klägerin ein Absonderungsrecht nicht zu. Der geltend gemachte Zahlungsanspruch ist daher mit Recht abgewiesen worden.

III. Die Revision mußte deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Haidinger

Claßen

Mormann

Braxmaier

Hoffmann