BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 254/06

Verkündet am:
16. Januar 2008
Holmes,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3; AnfG § 3 Abs. 1; ZVG § 57a

Eine Bank, die eine zu Wohnzwecken vermietete Immobilie in der Zwangsversteigerung erworben hat, hat ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter seine Rechtsposition durch ein von ihr wegen Gläubigerbenachteiligung anfechtbares Rechtsgeschäft erlangt hat, bei Fortsetzung des Mietverhältnisses eine Verwertung des Grundstücks zu zumutbaren wirtschaftlichen Bedingungen nicht möglich ist und die Bank dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 254/06 - LG Bonn
AG Siegburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 10. August 2006 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 16. Dezember 2005 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Räumung und Herausgabe eines von ihnen bewohnten Hausgrundstücks in Anspruch, welches sie im Rahmen eines gegen den Beklagten zu 2 betriebenen Zwangsversteigerungsverfahrens erworben hat. Die Beklagten berufen sich demgegenüber auf ein Recht zum Besitz aus einem Mietvertrag des Beklagten zu 2 mit der Beklagten zu 1.

2 Die Klägerin war Darlehensgeberin der E. GmbH, deren Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagte zu 2 war. Der Beklagte zu 2 verbürgte sich für die Darlehensforderungen und ließ zur Sicherung der Darlehen eine Sicherungsgrundschuld an seinem Hausgrundstück, an dem schon eine vor-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

rangige Grundschuld für eine andere Bank bestellt war, zugunsten der Klägerin eintragen. Im Jahre 1999 geriet der Beklagte zu 2 ebenso wie die E. GmbH in finanzielle Schwierigkeiten.

3 Am 11. September 2000 wurde über das Vermögen der E. GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet. Die Klägerin leitete am 22. Februar 2001 die Zwangsvollstreckung in das Hausgrundstück ein, das am 1. März 2001 beschlagnahmt wurde. Mit notariellem Vertrag vom 24. September 2001 bestellte der Beklagte zu 2 ein Wohnrecht sowie eine Grundschuld über 200.000 € zugunsten der Beklagten zu 1, die im Oktober 2001 im Grundbuch eingetragen wurden. Die Beklagten heirateten am 10. Oktober 2001. Am 16. Juli 2002 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Beklagten zu 2 eröffnet.

4 Vor dem ersten Versteigerungstermin vom 16. Januar 2004 legten die Beklagten dem Vollstreckungsgericht einen auf den 15. Februar 2000 datierten Mietvertrag des Beklagten zu 2 mit der Beklagten zu 1 vor. Dieser enthält die folgende Vereinbarung:

> "Frau R. P. hat Hr. R. S. ein Darlehen gewährt, in Höhe von 400.000,- DM. Dafür hat sie als dingliche Absicherung ein grundbuchrechtlich eingetragenes Wohnrecht bekommen. Die monatliche Miete mit allen Nebenkosten verrechnet sie mit dem Darlehen und wohnt somit 10 Jahre mietfrei."

5 Nachdem auch im zweiten Versteigerungstermin keine Gebote abgegeben wurden, ersteigerte die Klägerin das Grundstück durch Zuschlag vom 19. November 2004. Mit der Beklagten zu 1 am 30. November 2004 zugegangenem Schreiben kündigte die Klägerin das Mietverhältnis unter Berufung auf § 57a ZVG und § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zum 28. Februar 2005.

6 Das Amtsgericht hat der Klage auf Räumung und Herausgabe stattgegeben. Das Berufungsgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die

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

Klage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision der Klägerin hat Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

9 Der auf § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB gestützten Kündigung des Mietvertrages vom 15. Februar 2000 liege kein berechtigtes Interesse an der Veräußerung des Hausgrundstücks seitens der Klägerin zugrunde, weil die beabsichtigte Verwertung nach den Gesamtumständen nicht angemessen sei. Der Mietvertrag unterfalle nicht der Anfechtung gemäß §§ 1, 3 Abs. 1 Satz 1 AnfG. Es seien keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür gegeben, dass der Mietvertrag zum Zweck der Gläubigerbenachteiligung geschlossen worden sei. Die Klägerin habe die Kenntnis der Beklagten zu 1 von einer etwaigen Benachteiligungsabsicht des Beklagten zu 2 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses weder bewiesen, noch ausreichende Indizien vorgetragen, die einen Schluss darauf mit hinreichender Sicherheit rechtfertigen könnten. Die Klägerin habe nicht dargelegt, aus welchen Gründen die Beklagte zu 1 positive Kenntnis darüber gehabt haben solle, dass das Hausgrundstück für die Schulden der E. GmbH gehaftet habe, deren Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagte zu 2 gewesen sei.

II.

10 Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

11 1. Die Klägerin kann nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB die Räumung und Herausgabe der Wohnung von der Beklagten zu 1 verlangen, weil das Mietverhältnis aufgrund der am 30. November 2004 zugegangenen Kündigung beendet ist.

12 Der Klägerin steht das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG, § 573d Abs. 2 BGB zu. Sie hat das Grundstück in der Zwangsversteigerung erworben und konnte demgemäß das Mietverhältnis an der Wohnung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Allerdings kann das Kündigungsrecht gemäß § 573d Abs. 1 BGB nur unter Beachtung der Kündigungsschutzvorschrift des § 573 BGB ausgeübt werden. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Unrecht angenommen, die Kündigung der Klägerin zur Verwertung des Hausgrundstücks nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB sei unberechtigt.

13 a) Der von der Klägerin beabsichtigte Verkauf des von den Beklagten bewohnten Hausgrundstücks stellt eine angemessene wirtschaftliche Verwertung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar.

14 aa) Nach einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassung soll eine Kündigung durch eine Bank zwar unangemessen sein, wenn die Bank das Haus oder die Wohnung des zahlungsunfähigen Darlehensschuldners ersteigert und sodann das Mietverhältnis kündigt, um die Immobilie möglichst gewinnbringend verkaufen zu können. Notleidende Kredite gehörten, so wird geltend gemacht, zu den typischen Risiken des Darlehensgebers, die nicht über die Kündigungsbefugnis auf den Mieter abgewälzt werden könnten (vgl. LG

Wiesbaden, WuM 1993, 54; LG Dortmund, WuM 1992, 23; LG Düsseldorf, WuM 1987, 321; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 573 BGB Rdnr. 159; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 573 Rdnr. 48 Fn. 269; siehe dagegen aber OLG Hamm, NJW-RR 1994, 1496; Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 18. Aufl., § 57a Rdnr. 6; Witthinrich, Rpfleger 1987, 98 f.). Dies kann aber jedenfalls dann nicht gelten, wenn der Mietvertrag wegen Gläubigerbenachteiligung zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs des Grundpfandgläubigers von diesem nach § 3 Abs. 1 AnfG angefochten werden konnte. Es fehlt dann an einem Schutzbedürfnis des Mieters, weil er seine Rechtsposition nicht in einer Weise erlangt hat, die ein Bestandsinteresse an dem Mietverhältnis begründen kann. Das steht auch im Einklang mit dem Schutzzweck der Kündigungsvorschriften, die den vertragstreuen Mieter vor dem Verlust seiner Wohnung schützen sollen (Begr. in BT-Drs. 7/2011, S. 7 zu § 564b BGB aF), nicht aber denjenigen, der schon in anfechtbarer Weise einen Mietvertrag erhalten hat.

15 bb) Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, dass es an den Voraussetzungen für die Anfechtung des Mietvertrages gemäß § 3 Abs. 1 AnfG zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie durch die Klägerin gefehlt habe. Nach dieser Vorschrift ist eine Rechtshandlung anfechtbar, die der Schuldner mit dem Vorsatz, seine Gläubiger zu benachteiligen, vorgenommen hat, wenn der andere Teil zur Zeit der Handlung den Vorsatz des Schuldners kannte. Dies hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft verneint.

16 (1) Der zwischen den Beklagten geschlossene Mietvertrag benachteiligt die Gläubiger des Beklagten zu 2 objektiv. Eine Gläubigerbenachteiligung ist bereits dann anzunehmen, wenn die Zugriffsmöglichkeit auf das Vermögen des Schuldners für den Gläubiger erschwert oder verzögert wird (Huber, Anfechtungsgesetz, 10. Aufl., § 1 Rdnr. 33). Die Beklagte zu 1 erhielt mit dem Mietver-

trag die Möglichkeit zum mietfreien Wohnen über einen Zeitraum von zehn Jahren. Dies ging zu Lasten der Klägerin als Grundpfandgläubigerin, da mit Rücksicht auf das langfristige Mietverhältnis keine Gebote abgegeben wurden, so dass eine Verwertung nicht möglich war und die Klägerin keinen Erlös im Rahmen der Zwangsversteigerung erzielen konnte.

17 (2) Nach den erstinstanzlichen Feststellungen, auf die das Berufungsgericht Bezug nimmt, handelte der Beklagte zu 2 auch vorsätzlich. Liegt eine inkongruente Deckung vor, dann ist darin regelmäßig ein starkes Indiz für den Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Schuldners zu sehen (BGHZ 123, 320, 326; BGH, Urteil vom 2. Dezember 1999 - IX ZR 412/98, WM 2000, 156, unter II 2; BGH, Urteil vom 20. Juni 2002 - IX ZR 177/99, WM 2002, 1690, unter III 3; BGH, Urteil vom 22. April 2004 - IX ZR 370/00, WM 2004, 1250, unter II 3 b aa). Mit der Einräumung eines zehnjährigen Nutzungsrechts hat der Beklagte zu 2 der Beklagten zu 1 eine inkongruente Deckung verschafft. Denn die Beklagte zu 1 hatte keinen Anspruch darauf, dass ihre (behaupteten) Darlehensforderungen mit der monatlichen Miete einschließlich Nebenkosten für einen Mietzeitraum von zehn Jahren verrechnet werden. Dem Beklagten zu 2 war bekannt, dass er mit dem Abschluss des Mietvertrages der Beklagten zu 1 eine inkongruente Deckung gewährte und dass aufgrund seiner finanziellen Situation die anderen Gläubiger benachteiligt wurden. Umstände, welche das Beweisanzeichen für den Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Beklagten zu 2 entkräften könnten, sind nicht ersichtlich.

18 (3) Die Beklagte zu 1 hatte zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages Kenntnis von dem Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Beklagten zu 2. Die Kenntnis vom Benachteiligungsvorsatz des Schuldners wird nach § 3 Abs. 1 Satz 2 AnfG vermutet, wenn der Anfechtungsgegner Kenntnis von der drohenden Zahlungsunfähigkeit des Schuldners und der objektiven Gläubigerbenach-

teiligung der Handlung hat. Das war nach den eigenen Angaben der Beklagten zu 1 der Fall.

19 Nach den Angaben, die die Beklagte zu 1 im amtsgerichtlichen Verhandlungstermin vom 21. November 2005 gemacht hat, war ihr vor Abschluss des Mietvertrages bekannt, dass die E. GmbH „gewissermaßen den Bach hinunter ging“ und dass es dem Beklagten zu 2 danach (finanziell) sehr schlecht ging und er noch nicht einmal den Unterhalt seiner Kinder aufbringen konnte. Dass die Zahlungsunfähigkeit des Beklagten zu 2 damals zumindest drohte, war der Beklagten zu 1 somit bekannt.

20 Zu Recht hat das Amtsgericht der Schilderung der Beklagten zu 1 ferner entnommen, dass der Beklagten zu 1 die objektive Benachteiligung anderer Gläubiger durch den Abschluss des Mietvertrages vom 15. Februar 2000 bekannt war. Denn es ging der Beklagten zu 1 mit dem Abschluss des Mietvertrages gerade darum, sich angesichts der finanziellen Notlage des Beklagten zu 2 wegen der erheblichen Geldbeträge abzusichern, die sie dem Beklagten zu 2 als Darlehen zur Verfügung gestellt hatte und deren Rückzahlung ihr gefährdet erschien. Dass durch den Abschluss des Mietvertrages unter Verrechnung mit der Darlehensschuld des Beklagten zu 2 dessen andere Gläubiger benachteiligt würden, kann der Beklagten zu 1, wie das Amtsgericht richtig gesehen hat, nicht verborgen geblieben sein.

21 Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht angenommen, für die Feststellung der Kenntnis der Beklagten zu 1 von dem Benachteiligungsvorsatz des Beklagten zu 2 müsse die Klägerin darlegen, aus welchen Gründen die Beklagte zu 1 positive Kenntnis davon gehabt haben solle, dass das Hausgrundstück für die Schulden der E. GmbH haftete. Da im vorliegenden Fall die Vermutung des § 3 Abs. 1 Satz 2 AnfG greift, oblag es der Klägerin schon nicht, den

Nachweis zu erbringen, dass die Beklagte zu 1 von dem Vorsatz des Beklagten zu 2 wusste. Aber auch für die Kenntnis von der Gläubigerbenachteiligung war es nicht erforderlich, dass der Beklagten zu 1 bekannt war, für welche konkreten Verbindlichkeiten das Hausgrundstück haftete. Insoweit sind keine höheren Anforderungen zu stellen, als es für die Feststellung der Kenntnis von dem Gläubigerbenachteiligungsvorsatz nach § 3 Abs. 1 Satz 1 AnfG der Fall ist. Diese ist bereits dann anzunehmen, wenn der Anfechtungsgegner im Allgemeinen von dem Gläubigerbenachteiligungsvorsatz gewusst hat; von den konkreten Zuständen muss er hingegen keine Kenntnis haben (BGH, Urteil vom 19. Dezember 2002 - IX ZR 377/99, ZIP 2003, 488, unter II 3 b; Kreft in: Heidelberger Kommentar zur Insolvenzordnung, 4. Aufl., § 133 Rdnr. 21; Paulus in: Kübler/Prütting, InsO, Stand 2007, § 133 Rdnr. 12; Hess/Weis/Wienberg, InsO, 2. Aufl., § 133 Rdnr. 33; MünchKommInsO/Kirchhof, § 133 Rdnr. 19).

22 b) Die Klägerin wird durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert. Ein Verwertungshindernis ist jedenfalls dann gegeben, wenn die Verwertung des Mietobjekts wegen des bestehenden Mietverhältnisses wirtschaftlich nicht oder nur zu unzumutbaren Bedingungen möglich wäre (BVerfGE 79, 283, 290 f.; BVerfG, WuM 1992, 46, 47; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Rdnr. 163; Grapentin in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., IV Rdnr. 82). Es liegt auf der Hand, dass eine Verwertung zu zumutbaren Bedingungen hier nicht möglich ist. Zu Recht hat das Amtsgericht ausgeführt, dass Einfamilienhäuser im vermieteten Zustand nur schwer verkäuflich sind, weil diese Objekte gewöhnlich zur eigenen Nutzung nachgefragt werden. Mit einem den Erwerber nach § 566 Abs. 1 BGB bindenden Mietvertrag, der zudem langfristig keine Mietzahlungen vorsieht, ist allenfalls ein geringer Veräußerungserlös zu erzielen. Dies gilt umso mehr, als bereits in zwei Zwangsversteigerungsterminen lediglich von der Klägerin ein Gebot abgegeben wurde.

23 c) Die Fortsetzung des Mietverhältnisses würde auch dazu führen, dass die Klägerin erhebliche Nachteile erleidet. An der Erheblichkeit des Nachteils kann es zwar fehlen, wenn der Vermieter die Wohnung im vermieteten Zustand erworben hat, da dem Grundstück dann von Anfang an der durch die Vermietung begründete Minderwert anhaftet (MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 573 Rdnr. 90; Staudinger/Rolfs, BGB (2006), § 573 Rdnr. 152; jeweils m.w.N.). Dieser Umstand muss jedoch dann außer Betracht bleiben, wenn - wie hier - ein rechtlich geschütztes Bestandsinteresse des Mieters an dem Mietverhältnis nicht gegeben ist, weil der abgeschlossene Mietvertrag für den Erwerber anfechtbar war.

24 d) Das Kündigungsschreiben der Klägerin genügt auch den Anforderungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB. Der Zweck dieser Vorschrift besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (vgl. BT-Drs. 6/1549, S. 6 f. zu § 564a Abs. 1 Satz 1 BGB aF). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann (Senatsurteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845, unter II 4). Diesen Anforderungen wird das Kündigungsschreiben der Klägerin vom 29. November 2004, in dem die Gründe für die Kündigung im Einzelnen ausgeführt werden, gerecht.

25 2. Die Klägerin kann nach § 985 BGB die Räumung und Herausgabe der Räumlichkeiten auch von dem Beklagten zu 2 verlangen.

26 a) Die gegen den Beklagten zu 2 erhobene Klage ist zulässig.

27 Es besteht ein Rechtsschutzbedürfnis, da die Klägerin aufgrund eines allein gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Räumungstitels nicht die zwangsweise Räumung des Hausgrundstücks gegen den Beklagten zu 2 betreiben könnte. Der Beklagte zu 2 hat als Ehemann der Beklagten zu 1 durch Aufnahme in die Wohnung Mitbesitz daran erlangt (BGHZ 159, 383, 384 f.). Gegen ihn kann daher eine Zwangsvollstreckung nur aus einem Titel betrieben werden, in dem er als Vollstreckungsschuldner aufgeführt wird (BGHZ, aaO).

28 b) Die Klage ist auch begründet. Der Beklagte zu 2 leitete sein Besitzrecht aus dem zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1 bestehenden Mietvertrag ab. Die Grundlage dieses Rechts ist durch die wirksame Kündigung des Mietvertrages entfallen.

III.

29 Nach den vorstehenden Ausführungen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil es weiterer tatsächlicher Feststellungen

nicht bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung der Beklagten gegen das erstinstanzliche Urteil ist zurückzuweisen.

Ball Wiechers Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Siegburg, Entscheidung vom 16.12.2005 - 115 C 112/05 -
LG Bonn, Entscheidung vom 10.08.2006 - 6 S 32/06 -