BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 13/08

Verkündet am:
17. Dezember 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 577 Abs. 1;
ZVG § 152 Abs. 2

Tritt der Mieter in Ausübung seines Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 BGB) in den vom Vermieter geschlossenen Kaufvertrag über ein unter Zwangsverwaltung stehendes Mietobjekt ein, so richtet sich der Eigentumsverschaffungsanspruch des Mieters aus diesem Kaufvertrag gegen den Vermieter und nicht gegen den Zwangsverwalter. Dem Mieter steht in einem solchen Fall gegenüber dem Anspruch des Zwangsverwalters auf Zahlung der Miete (§ 535 BGB, § 152 ZVG) ein Zurückbehaltungsrecht wegen des gegen den Vermieter gerichteten Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums an der Mietwohnung nicht zu.

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 - VIII ZR 13/08 - LG Dresden
AG Dresden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Wolst und Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 14. Dezember 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten mieteten mit Vertrag vom 2./8. April 1998 von der G. GbR (im Folgenden: Schuldnerin) eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in D. . Mit Beschluss des Amtsgerichts Dresden vom 19. Januar 2004 wurde auf Antrag der B. bank AG (im Folgenden: Gläubigerin) die Zwangsverwaltung über das Grundstück angeordnet und der Kläger zum Zwangsverwalter bestellt.

2 Die Schuldnerin bildete mit notarieller Teilungserklärung vom 30. Juni 2004 insgesamt neun Einheiten Wohnungseigentum und Teileigentum an dem Grundstück. Sie verkaufte die von den Beklagten gemietete, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnete Wohnung mit notariellem Vertrag vom selben Tag zu-

sammen mit drei weiteren Eigentumswohnungen zu einem Gesamtpreis von 314.000,-- € an einen Dritten. Diese Wohnungen sind ebenso wie die weiteren Eigentumseinheiten jeweils mit Grundschulden der Gläubigerin in Höhe von 1.022.583,76 € nebst Zinsen sowie der Sparkasse Bad S. in Höhe von 511.291,88 € nebst Zinsen belastet. Die Beklagten übten mit Schreiben vom 25. Juli 2005 - ebenso wie die Mieter der drei anderen Eigentumswohnungen - gegenüber der Schuldnerin ihr Vorkaufsrecht nach § 577 BGB aus. Die Gläubigerin wies den Notar der Beurkundungen vom 30. Juni 2004 mit Schreiben vom 14. September 2005 darauf hin, sie habe wegen des damit zusätzlich verbundenen Aufwands keinerlei Interesse an einer Einzelverwertung der Wohnungen; da die Aufteilung der Immobilie in Wohneigentum ohne ihr Wissen erfolgt sei, sei die Aufteilung im Falle der Unmöglichkeit der Abwicklung der geschlossenen Kaufverträge - verursacht durch das geltend gemachte Vorkaufsrecht einiger Mieter - rückgängig zu machen, damit die Immobilie anschließend insgesamt veräußert bzw. versteigert werden könne. Den Beklagten und den Mietern der drei anderen Wohnungen teilte die Gläubigerin mit Schreiben vom 6. Oktober 2005 mit, es hänge vom Kaufpreis (für das Gesamtobjekt) ab, ob sie die Löschungsbewilligung für die Grundschulden erteilen werde, und stellte ihnen anheim, ein Kaufangebot für sämtliche Wohnungen zu unterbreiten, das sie an die Schuldnerin weiterleiten werde; sie habe aber keinen Einfluss darauf, mit wem die Schuldnerin einen Kaufvertrag schließe.

3 Die Beklagten forderten die Schuldnerin mit Schreiben vom 7. November 2005 auf, bis zum 25. November 2005 ihre Bereitschaft zu erklären, an der Erfüllung des durch Ausübung des Vorkaufsrechts mit ihnen zustande gekommenen Kaufvertrags mitzuwirken; die Schuldnerin gab keine entsprechende Erklärung ab. Seit Dezember 2005 zahlen die Beklagten die monatliche Grundmiete nicht mehr an den Kläger. Sie berufen sich darauf, dass ihnen gegenüber dem

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

Kläger ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zustehe, bis der Kaufvertrag mit ihnen seitens der Schuldnerin erfüllt werde.

4 Mit seiner Klage begehrt der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der Grundmiete für die Monate Dezember 2005 bis April 2006 abzüglich eines Guthabens der Beklagten aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004. Die der Höhe nach unstreitige Klageforderung beläuft sich auf 3.632,18 € nebst Zinsen. Die Beklagten haben erklärt, dass sie den Zahlungsanspruch Zug um Zug gegen Verschaffung des Eigentums an der von ihnen gemieteten Wohnung anerkennen, und haben widerklagend beantragt, den Kläger zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger 3.632,18 € nebst Zinsen zu zahlen. Das Amtsgericht hat der Klage - ohne Einschränkung durch die von den Beklagten erstrebte Zug-um-Zug-Verurteilung - stattgegeben und hat die Widerklage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten, mit der diese Klageabweisung beantragt und ihre Widerklage nur noch hilfsweise verfolgt haben, zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der diese ihre Anträge aus dem zweiten Rechtszug weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Das Amtsgericht habe zu Recht der Zahlungsklage uneingeschränkt stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Gegenüber dem nach Grund

und Höhe unstreitigen Mietzinsanspruch des Klägers als Zwangsverwalter könnten sich die Beklagten nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB berufen. Der fällige Anspruch der Beklagten auf Eigentumsverschaffung aufgrund des wirksam ausgeübten Vorkaufsrechts richte sich gegen die Zwangsverwaltungsschuldnerin. Der Kläger als Zwangsverwalter könne diesen Anspruch nicht erfüllen. Ihm obliege nur die Verwaltungsbefugnis über das zwangsverwaltete Objekt, das er in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten müsse, über das er aber nicht verfügen dürfe. Sei dem Zwangsverwalter daher die Erfüllung des Eigentumsverschaffungsanspruchs unmöglich, so könne ihm bezüglich der Verwaltungsbefugnis zur Einziehung der Mieten ein sich aus dem Eigentumsverschaffungsanspruch ergebendes Zurückbehaltungsrecht nicht entgegengehalten werden; es fehle an der Gegenseitigkeit. Im Übrigen würde die Annahme eines Zurückbehaltungsrechtes dazu führen, dass das Zwangsverwaltungsverfahren blockiert werden könnte, da der Zwangsverwalter keine Möglichkeit hätte, das Zurückbehaltungsrecht abzuwenden.

8 Dem stehe auch nicht die gesetzliche Wertung des § 152 Abs. 2 ZVG entgegen. Zwar seien nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Erfüllungspflichten des Zwangsverwalters aus dem Mietverhältnis nicht auf die mit der Gebrauchsgewährungspflicht unmittelbar zusammenhängenden Pflichten begrenzt, sondern umfassten auch die Pflichten aus einer Kautionsabrede. Ausschlaggebend für die Pflicht des Zwangsverwalters zur Kautionsrückzahlung sei aber der besondere Charakter der treuhänderischen Kautionsabrede. Der sich daraus ergebenden besonderen Schutzbedürftigkeit des Mieters habe der Gesetzgeber bei der Neuregelung des § 566 BGB Rechnung getragen. Unter dem Gesichtspunkt des Mieterschutzes sei die hier dem Zwangsverwalter entgegengehaltene Eigentumsverschaffungspflicht aufgrund des gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht mit der Rückgabepflicht aus der Kautionsabrede vergleichbar. Der von den Beklagten geltend gemachte Gegenanspruch ziele auf

eine dingliche Verfügung über die zwangsverwaltete Mietsache, mit der die Beklagten gerade ihre Stellung als schutzwürdige Mieter aufgeben wollten.

9 Der hilfsweise geltend gemachte Widerklageantrag der Beklagten auf Verzugsschadensersatz in Höhe der zuerkannten Miete sei nicht begründet. Wie auch von den Beklagten nicht in Abrede gestellt werde, sei der Kläger als Zwangsverwalter nicht Schuldner des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung an der Wohnung. Daraus folge, dass der Kläger auch nicht passiv legitimiert sei für einen Anspruch auf Ersatz des Verzugsschadens wegen Nichterfüllung des fälligen Eigentumsverschaffungsanspruchs.

II.

10 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Dem Kläger steht der nach Grund und Höhe unstreitige Anspruch auf Zahlung der Mietrückstände für die Monate Dezember 2005 bis April 2006 zu (§ 535 Abs. 2 BGB, § 152 ZVG). Ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten gegenüber dem Anspruch des Klägers besteht aufgrund des von den Beklagten ausgeübten Vorkaufsrechts ebenso wenig wie der mit der Hilfswiderklage gegenüber dem Kläger geltend gemachte Schadensersatzanspruch.

11 1. Die Beklagten sind aufgrund der Ausübung des ihnen zustehenden Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 BGB) in den zwischen der Schuldnerin und dem Dritten geschlossenen Kaufvertrag über die in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung eingetreten (§ 464 Abs. 2 BGB). Ihnen steht damit aus diesem Kaufvertrag ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an der Mietwohnung zu (§ 433 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dieser Anspruch richtet sich aber, wie auch die Beklagten nicht verkennen, nicht gegen den Kläger, sondern gegen die Schuldnerin. Der Kläger ist nicht Partei des Kaufvertrages und aufgrund

seiner Stellung als Zwangsverwalter auch nicht befugt, über das Eigentum an der Mietwohnung zu verfügen. Durch die Beschlagnahme des Grundstücks nach § 148 Abs. 2 ZVG findet kein Eigentumswechsel und kein Rechtsübergang auf den Zwangsverwalter statt, sondern dem Eigentümer wird lediglich die Verwaltung und die Benutzung des Grundstücks entzogen (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, WuM 2005, 460, Tz. 12). Dem Verwalter steht dementsprechend nur die Befugnis zur laufenden Verwaltung des Grundstücks zu (§ 152 Abs. 1 ZVG). Die Verfügungsbefugnis verbleibt dagegen auch nach angeordneter Zwangsverwaltung bei dem Zwangsverwaltungsschuldner (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung, 4. Aufl., § 148 Rdnr. 3 f.; Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 152 Rdnr. 4.3), hier der Schuldnerin, allerdings beschränkt durch das mit der Beschlagnahme verbundene relative Veräußerungsverbot, das im Verhältnis zu dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger besteht (§ 146 Abs. 1, § 20 Abs. 1, § 23 Abs. 1 Satz 1 ZVG, §§ 135, 136 BGB). Der Zwangsverwalter kann daher weder die Auflassung erklären noch die Grundbucheintragung einer Verfügung über das Grundstück beantragen oder bewilligen (Stöber, aaO). Das wird auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

12 2. Es kann dahingestellt bleiben, ob ein Mieter dem Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB wegen eines Auflassungsanspruchs aus einem Kaufvertrag über die Mietwohnung entgegenhalten kann. Den Beklagten steht, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, jedenfalls gegenüber dem Kläger das geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht wegen ihres gegen die Schuldnerin gerichteten Auflassungsanspruchs nicht zu. Da dieser Anspruch, wie ausgeführt, nicht gegenüber dem Kläger besteht, fehlt es bereits an der nach § 273 BGB für ein Zurückbehaltungsrecht erforderlichen Gegenseitigkeit der Ansprüche des Klägers und der Beklagten. Aus diesem Grund kann auch die prozessuale Rechtsfolge eines

geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts nicht eingreifen. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts führt zu einer Verurteilung Zug um Zug gegen Erfüllung des einredeweise geltend gemachten Gegenanspruchs (§ 274 Abs. 1 BGB). Eine solche Verurteilung, wie sie die Beklagten mit ihrer Erklärung, dass sie den Zahlungsanspruch Zug um Zug gegen Verschaffung des Eigentums an der von ihnen gemieteten Wohnung anerkennen, zunächst erstrebt haben, kann nicht ausgesprochen werden, weil der Kläger nicht Schuldner dieses Anspruchs ist; das von den Beklagten im ersten Rechtszug erklärte "Anerkenntnis" ging daher ins Leere. Dagegen bringt die Revision nichts vor. Sie meint jedoch, trotz fehlender Gegenseitigkeit der beiderseitigen Ansprüche ergebe sich aus § 152 Abs. 2 ZVG und § 577 BGB, dass der Kläger als Zwangsverwalter den Kaufvertrag, in den die Beklagten eingetreten sind, gegen sich gelten lassen müsse und daher den Beklagten gegenüber dem Kläger ein Zurückbehaltungsrecht wegen ihres gegen die Schuldnerin gerichteten Anspruchs auf Eigentumsverschaffung zustehe. Dies trifft nicht zu.

13 a) Nach § 152 Abs. 2 ZVG ist ein vor der Beschlagnahme geschlossener Mietvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam. Die Vorschrift bezieht sich schon ihrem Wortlaut nach nur auf den vor Anordnung der Zwangsverwaltung geschlossenen Mietvertrag der Beklagten, nicht aber auf den nach der Beschlagnahme zustande gekommenen Kaufvertrag über die Mietwohnung zwischen der Schuldnerin und dem Dritten, in den die Beklagten durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts eingetreten sind.

14 Auch aus dem Schutzzweck der Vorschrift und der von den Beklagten herangezogenen Senatsrechtsprechung zur Geltung einer mietvertraglichen Kautionsabrede gegenüber dem Zwangsverwalter (Senatsurteile vom 9. März 2005, aaO, und vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342) ergibt sich nicht, dass die Beklagten dem Anspruch des Klägers auf Zahlung der Miete

ihren Anspruch gegen die Schuldnerin auf Verschaffung des Eigentums an der Mietwohnung einredeweise entgegenhalten könnten. Nach der gesetzlichen Wertung des § 152 Abs. 2 ZVG soll der Mieter nicht dadurch schlechter gestellt werden, dass das vermietete Grundstück beschlagnahmt und die Zwangsvollstreckung angeordnet wird (Senatsurteil vom 9. März 2005, aaO, unter II 3 d). Daraus hat der Senat hergeleitet, dass der Zwangsverwalter in alle Rechte und Pflichten des Vermieters "aus dem bestehendem Mietverhältnis" eintritt (aaO, unter II 3 b; Senatsurteil vom 16. Juli 2003, aaO, unter II 2) mit der Folge, dass die Verwaltungs- und Erfüllungspflicht des Zwangsverwalters auch eine Kautionsabrede "als Bestandteil des Mietverhältnisses" einschließt (Senatsurteil vom 16. Juli 2003, aaO; Senatsurteil vom 9. März 2005, aaO, unter II 3 c). Daraus ist entgegen der Auffassung der Revision nicht herzuleiten, dass der Mieter dem Zwangsverwalter auch die Rechte aus einem mit dem Zwangsverwaltungsschuldner zustande gekommenen Kaufvertrag über die Mietwohnung entgegenhalten kann.

15 Der Schutzzweck des § 152 Abs. 2 ZVG erfasst - dem Wortlaut der Vorschrift entsprechend - nur die Rechte und Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis, nicht dagegen die Ansprüche aus einem Kaufvertrag über die Mietwohnung. Denn ein solcher Kaufvertrag ist - anders als die zur Sicherung mietvertraglicher Ansprüche des Vermieters getroffene Kautionsabrede - nicht Bestandteil des Mietverhältnisses, in dem der Mieter des besonderen Schutzes in der Zwangsverwaltung bedarf. § 152 Abs. 2 ZVG gewährt deshalb dem Mieter keinen Schutz, soweit der Mieter Ansprüche aus einem Kaufvertrag über die Mietwohnung durchsetzen und damit, worauf das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat, seine Stellung als Mieter aufgeben will. Dies gilt unabhängig davon, ob der Kaufvertrag über die Mietwohnung durch unmittelbare Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Zwangsverwaltungsschuldner oder - wie hier - durch Ausübung des dem Mieter zustehenden Vorkaufsrechts aus § 577

BGB zustande kommt. Der Schutzzweck des § 152 Abs. 2 ZVG geht nicht so weit, dass dem Mieter mit dieser Bestimmung gegenüber dem Anspruch des Zwangsverwalters auf Zahlung der Miete ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Erfüllung des Kaufvertrags durch den Zwangsverwaltungsschuldner in die Hand gegeben werden soll, damit der Mieter auf diese Weise Druck auf den Zwangsverwaltungsgläubiger ausüben kann, dass dieser die für die Erfüllung des Kaufvertrags erforderlichen Voraussetzungen - Einstellung der Zwangsvollstreckung und Freistellung des Kaufobjekts von Grundpfandrechten - schafft.

16 Für das Verhältnis zwischen Mieter und Zwangsverwalter ist der Abschluss des Kaufvertrages zwischen dem Mieter und dem Zwangsverwaltungsschuldner daher (zunächst) ohne Bedeutung. Erst wenn der Kaufvertrag vom Schuldner im Zusammenwirken mit dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger erfüllt wird und der Mieter damit Eigentum an der Mietwohnung erwirbt, so dass der Anspruch auf Zahlung der Miete durch Konfusion erlischt, müssen der Zwangsverwalter und der Gläubiger dies gegen sich gelten lassen.

17 b) Auch aus § 577 BGB ist entgegen der Auffassung der Revision nicht herzuleiten, dass dem Mieter nach Ausübung des Vorkaufsrechts wegen seines Eigentumsverschaffungsanspruchs gegen den Verkäufer ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Anspruch des Zwangsverwalters auf Zahlung der Miete zusteht. Das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB dient dem Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit der Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum (BT-Drs. 12/3013, S. 18; BT-Drs. 12/3254, S. 40; Senatsurteil vom 29. März 2006 - VIII ZR 250/05, NJW 2006, 1869, Tz. 16; Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NJW 2008, 2257, Tz. 8). Die Vorschrift richtet sich damit gegen den Vermieter, der die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umwandelt und verkauft, und gegen den Dritterwerber, nicht aber gegen den Zwangsverwalter und den Zwangsverwaltungsgläubiger, die nicht die

Befugnisse des Eigentümers zur Umwandlung und zum Verkauf der Mietwohnung haben.

18 Davon abgesehen bezweckt § 577 BGB auch nicht, den Mieter, der eine in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung durch Ausübung des Vorkaufsrechts kauft, etwa besser zu stellen als den Mieter, der eine solche Wohnung in der Zwangsverwaltung - unabhängig vom Vorkaufsrecht - durch unmittelbare Vereinbarung vom Vermieter kauft. Aus § 577 BGB ergibt sich ebenso wie aus § 152 Abs. 2 ZVG keine sachliche Rechtfertigung dafür, dass die Rechte des Mieters in der Zwangsverwaltung weiter gehen sollen, wenn der Mieter die Mietwohnung durch Ausübung des Vorkaufsrechts kauft, als sie gehen, wenn der Kaufvertrag durch unmittelbare Vereinbarung mit dem Vermieter zustande kommt.

Ball Dr. Wolst Dr. Frellesen

Dr. Milger Dr. Achilles

Vorinstanzen:
AG Dresden, Entscheidung vom 10.01.2007 - 141 C 3153/06 -
LG Dresden, Entscheidung vom 14.12.2007 - 4 S 63/07 -