

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO §§ 56, 265; KO §§ 4, 6, 8 Abs. 1, 47; ZVG § 148;

WohnungseigentumsG § 16 Abs. 2

a) Die Prozeßführungsbefugnis des Konkursverwalters entfällt nicht dadurch, daß die rechtshängige Mietzinsforderung im Wege der Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks beschlagnahmt wird.

b) Zur Frage der Wirksamkeit von Nebenkostenzahlungen, die der Mieter einer Eigentumswohnung im Konkurs des Vermieters direkt an die Wohnungseigentümergeinschaft leistet.

BGH, Urt. v. 12. März 1986 - VIII ZR 64/85 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 64/85

URTEIL

Verkündet am
12. März 1986
Kanik,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma B. [REDACTED] GmbH H. [REDACTED], vertreten durch ihren
Geschäftsführer Detlef He. [REDACTED], E. [REDACTED] in H. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwalt Dr. Egon St. [REDACTED] in seiner
Eigenschaft als Konkursverwalter über das Vermögen der Firma
Freies Wohnungsunternehmen L. [REDACTED] & Sohn GmbH & Co. KG,
B. [REDACTED]straße 2 in H. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 1986 durch die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Treier, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 30. Januar 1985 insoweit aufgehoben, als die Beklagte für die Zeit bis zum 31. Januar 1985 zur Zahlung von mehr als 18.568,55 DM und zur Zahlung von Zinsen sowie für die Zeit ab 1. Februar 1985 zur Zahlung von 1.751,87 DM monatlich verurteilt wurde.

Auf die Berufung der Beklagten wird die Klage unter Abänderung des Urteils der 11. Zivilkammer des Landgerichts Hamburg vom 13. Januar 1984 in Höhe von weiteren 1.912,92 DM abgewiesen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Im übrigen wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Zahlung von Mietzins. Er war aufgrund einer Sequestrationsanordnung vom 18. Juli 1983 zunächst Sequester und ist nunmehr Konkursverwalter in dem am 13. Oktober 1983 eröffneten Konkursverfahren über das Vermögen der Firma Freies Wohnungsunternehmen L. & Sohn GmbH & Co. KG (im folgenden: Gemeinschuldnerin). Diese hatte durch Mietvertrag vom 26. April 1983 zwei ihr gehörende Eigentumswohnungen - laut Aufteilungsplan Nr. 18 und 19 - im Erdgeschoß des Gebäudes R. chaussee in H. an die Beklagte zu gewerblicher Nutzung ab 1. Juni 1983 vermietet. Vereinbart wurde ein monatlicher Mietzins von 2.854,33 DM zuzüglich Heizkostenvorauszahlung von 803,17 DM, somit eine monatliche Gesamtmiete von 3.657,50 DM für beide Wohnungen.

Die erste Monatsmiete für Juni 1983 zahlte die Beklagte aufgrund einer ihr angezeigten Abtretungsvereinbarung zwischen

der späteren Gemeinschuldnerin und deren Geschäftsführer Lorenzen direkt an diesen. Mit Schreiben vom 16. September 1983 forderte der Kläger in seiner damaligen Eigenschaft als Sequester die Beklagte erfolglos zur Zahlung der Mietzinsen für Juni bis September 1983 auf. Mit der Klage hat er rückständigen Mietzins für Juni bis Oktober 1983 in Höhe von 18.287,50 DM nebst Zinsen sowie künftige Mietzahlungen in Höhe von 3.657,50 DM monatlich ab 1. November 1983 verlangt.

Die Beklagte hat im zweiten Rechtszug hinsichtlich der Mietzinsforderungen bis einschließlich Oktober 1983 wegen nach ihrer Meinung wirksamer Abtretung an den Geschäftsführer der Gemeinschuldnerin die Aktivlegitimation des Klägers bestritten und eine Aufrechnung mit Gegenforderungen aus einer Geschäftsbesorgung für die Gemeinschuldnerin geltend gemacht. Die Mietzinsforderungen für November 1983 bis Januar 1984 mit insgesamt 10.972,50 DM hat sie im Grundsatz anerkannt, jedoch davon einerseits einen Betrag von 5.121,03 DM für Heizkosten abgesetzt, die sie in der Zeit von September 1983 bis Januar 1984 entsprechend einer vorkonkurslichen Anweisung des Geschäftsführers der Gemeinschuldnerin direkt an die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft, eine Firma W■■■■, bezahlt habe. Abzusetzen sei weiter ein Betrag von 1.912,92 DM für die Wiederherstellung einer - entgegen dem Vortrag des Klägers mitvermieteten - Kucheneinrichtung, die der Kläger unstreitig am 26. Oktober 1983 aus den Mieträumen entfernt hatte. Eine sonach

bis Januar 1984 noch verbleibende Mietzinsforderung von 3.938,55 DM hat die Beklagte anerkannt. Sie hat geltend gemacht, ab Februar 1984 habe der Kläger keinen Anspruch mehr auf Mietzahlung, da "mit Wirkung vom 30. Januar 1984 die Zwangsverwaltung der Wohnung angeordnet worden" sei.

Das Landgericht hat der Klage bis auf die Juni-Miete 1983 und die hierauf entfallenden Verzugszinsen stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht deren erstinstanzliche Verurteilung hinsichtlich der rückständigen Mietzinsen (in Höhe von 14.630 DM nebst Zinsen) bestätigt und die Beklagte unter Einbeziehung weiterer, bis zum Erlaß des Urteils (30. Januar 1985) aufgelaufener Rückstände zur Zahlung von insgesamt 46.624,94 DM sowie zu monatlichen Zahlungen von 1.751,87 DM ab 1. Februar 1985 verurteilt; im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Der erkennende Senat hat die Revision der Beklagten, mit der sie die Abweisung der Klage bis auf den anerkannten Teilbetrag von 3.938,55 DM erstrebte, nur insoweit angenommen, als das Berufungsgericht die Beklagte für die Zeit bis zum 31. Januar 1985 zur Zahlung von mehr als 18.568,55 DM und zur Zahlung von Zinsen sowie für die Zeit ab 1. Februar 1985 zur Zahlung von 1.751,87 DM monatlich verurteilt hat. Im Umfang der Annahme ihrer Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagte für die Zeit von Juli 1983 bis einschließlich Januar 1984 monatlich 3.657,50 DM, somit insgesamt 25.602,50 DM zu zahlen habe.

2. Für die Zeit ab Februar 1984 hat das Berufungsgericht aufgrund der von der Beklagten vorgelegten Beschlüsse des Amtsgerichts Hamburg vom 30. Januar 1984, in denen die Zwangsverwaltung über die Eigentumswohnung Nr. 19 sowie zwei Büroräume Nr. 5 und 6 im selben Gebäude angeordnet worden ist, gemeint, von der Zwangsverwaltung werde die Wohnung Nr. 19, nicht aber die ebenfalls von der Beklagten gemietete Wohnung Nr. 18 erfaßt. Hinsichtlich der Wohnung Nr. 19 sei die Zwangsverwaltung auch dem Kläger als Konkursverwalter gegenüber wirksam, da die betreibende Gläubigerin dinglich gesichert und daher im Konkurs absonderungsberechtigt sei. Infolgedessen könne der Kläger ab Februar 1984 von dem vereinbarten Mietzins für beide Wohnungen nur noch den auf die Wohnung Nr. 18 entfallenden Anteil verlangen, dessen Höhe sich anhand der Größenverhältnisse der beiden Wohnungen zueinander mit 1.751,87 DM monatlich - für 12 Monate mit 21.022,44 DM - errechnen lasse. Im übrigen habe der Kläger seine Aktivlegitimation verloren.

3. Von dem sich danach bis 30. Januar 1985 ergebenden Gesamtbetrag von 46.624,94 DM (25.602,50 DM + 21.022,44 DM) seien zunächst 5.121,03 DM abzusetzen, die die Beklagte nach den glaubhaften Angaben des Zeugen M. direkt an die Firma W. gezahlt habe. Da die Beklagte nach ihrem unwidersprochen gebliebenen Vortrag von der Gemeinschuldnerin zur Zahlung dieser Nebenkosten an die Firma W. angewiesen worden sei, sei diese Leistung als Erfüllung gegenüber der Gemeinschuldnerin anzusehen. Der von der Beklagten erklärten Aufrechnung aus abgetretenem Recht der Firma W. bedürfe es insoweit nicht.

4. Weiter sei die Aufrechnung der Beklagten mit der Schadensersatzforderung von 1.912,92 DM - wegen der unstreitig vom Kläger am 26. Oktober 1983 vorgenommenen Entfernung der Kücheneinrichtung aus den Mieträumen - begründet. Die Kücheneinrichtung sei nach den Umständen als mitvermietet anzusehen, da sich der Mietvertrag im Zweifel auf den bei seinem Abschluß bestehenden Zustand der Räume beziehe. Die vom Kläger nicht spezifiziert bestrittene Schadenshöhe ergebe sich aus der von der Beklagten vorgelegten Rechnung der mit der Wiederherstellung beauftragten Firma. Ob ein in § 12 Nr. 2 des Mietvertrages vereinbartes Aufrechnungsverbot trotz § 9 AGBG wirksam sei, könne dahingestellt bleiben; es sei jedenfalls nach Konkurseröffnung unanwendbar.

5. Die gemäß § 259 ZPO zulässige Klage auf künftige Mietzahlungen (ab 1. Februar 1985) sei wegen der Zwangsverwaltung hinsichtlich der Wohnung Nr. 19 nur in Höhe von 1.751,87 DM (= Wohnung Nr. 18) monatlich begründet.

II. Mit Recht wendet sich die Revision gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts zur Anspruchsberechtigung des Klägers für den Mietzins ab Februar 1984 sowie dagegen, daß das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung die in den Entscheidungsgründen erwähnten Abzüge nicht berücksichtigt hat.

1. Zu den Mietzinsansprüchen ab Februar 1984.

a) Die Revision macht geltend, am 30. Januar 1984 sei die Zwangsverwaltung auch bezüglich der Wohnung Nr. 18 angeordnet worden. Sie meint, der Kläger habe insoweit ebenfalls seine - auch in der Revisionsinstanz von Amts wegen zu prüfende - Prozeßführungsbefugnis für den Mietzins ab Februar 1984 verloren.

b) Entgegen der Ansicht der Revision berührt die während eines laufenden Rechtsstreits angeordnete Zwangsverwaltung nicht die Prozeßführungsbefugnis bzw. das Recht des klagenden Konkursverwalters, den begonnenen Prozeß als Partei kraft Amtes weiterzubetreiben. Zwar umfaßt die gemäß §§ 4, 47 KO im Konkurs des Vollstreckungsschuldners (wie hier der Gemeinschuldnerin) wirksame Beschlagnahme eines Grundstücks gemäß §§ 148 Abs. 1,

21 Abs. 2 ZVG auch und gerade die Mietzinsforderungen. Das Recht, sie einzuziehen, geht gemäß § 152 ZVG auf den Zwangsverwalter über. Jedoch kann die Beschlagnahme einer bereits rechtshängigen Mietzinsforderung im Wege der Zwangsverwaltung auf den laufenden Prozeß und die prozessualen Befugnisse des Klägers keine anderen Auswirkungen haben, als dies - gemäß § 265 Abs. 2 ZPO - im Falle der rechtsgeschäftlichen Abtretung oder der Pfändung und Überweisung einer rechtshängigen Forderung der Fall ist.

aa) Wird eine streitbefangene Forderung rechtsgeschäftlich (§ 398 BGB) oder im Wege der Zwangsvollstreckung (§§ 829, 835 f ZPO) auf einen Dritten übertragen, so hat dies gemäß § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO auf den Prozeß keinen Einfluß. Der Rechtsvorgänger behält daher weiter seine Prozeßführungsbefugnis und darf den Rechtsstreit als Partei im eigenen Namen, in sogenannter Prozeßstandschaft, weiterführen, muß aber wegen der veränderten m a t e r i e l l e n Rechtslage Leistung an den Rechtsnachfolger verlangen, da nach materiellem Recht ein Urteil im Rechtsstreit um die abgetretene oder gepfändete Forderung nur auf Leistung an den Rechtsnachfolger ergehen darf. Erfolgt keine Umstellung des Klageantrags, so ist die Klage nicht wegen fehlender Prozeßführungsbefugnis unzulässig, sondern wegen fehlender Sachbefugnis bzw. Aktivlegitimation unbegründet (vgl. zum Fall der Abtretung BGH WM 1982, 1313 sowie Senatsurteil vom 22. Mai 1985 - VIII ZR 220/84 - insoweit unveröffentlicht; zum

Fall der Pfändung Senatsurteil vom 26. Januar 1983 - VIII ZR 258/81 = BGHZ 86, 337, 339; Baumbach/Lauterbach/Hartmann, ZPO, 44. Aufl., § 265 Anm. 3 B a; Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 20. Aufl., § 829 Rdn. 87 m.Fußn. 341 sowie Rdn. 97).

Auch einem klagenden Konkursverwalter verbleibt nach Übertragung der streitbefangenen Forderung die Prozeßführungsbefugnis nach den dargestellten Grundsätzen des § 265 ZPO jedenfalls insoweit, als durch die Einziehung zugunsten des Rechtsnachfolgers die Konkursmasse entlastet wird (vgl. zum Übergang der Prozeßführungsbefugnis des Zedenten auf den Konkursverwalter BGH NJW 1969, 48). Der Konkursverwalter führt den Rechtsstreit bei derartiger Fallgestaltung in doppelter Prozeßstandschaft weiter, nämlich einerseits als Partei kraft Amtes, andererseits nach § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO (vgl. Zöllner/Vollkommer, ZPO, 14. Aufl., Rdn. 22 vor § 50). Die fortbestehende Prozeßführungsbefugnis des Konkursverwalters folgt im Falle der Pfändung oder Sicherungsabtretung der streitbefangenen Forderung schon daraus, daß beide nur ein Recht auf abgesonderte Befriedigung aus einem zur Konkursmasse gehörenden Gegenstand im Sinne von § 4 KO bewirken (zur Pfändung vgl. §§ 804 Abs. 2 ZPO, 48 KO; zum Fall einer Sicherungsabtretung vgl. BGH WM 1982, 1313).

bb) Was nach dem Gesagten für die Pfändung einer rechtshängigen Forderung gilt, kann für den Fall einer Beschlagnahme von Mietzinsforderungen im Wege der Zwangsverwaltung nicht an-

ders beurteilt werden. Daß hier zusätzlich ein Zwangsverwalter als Partei kraft Amtes beteiligt ist, begründet keinen Unterschied. Sein Einziehungsrecht gemäß § 152 Abs. 1 ZVG entspricht dem des Vollstreckungsgläubigers gemäß § 836 ZPO. So wie dieser wird der Zwangsverwalter Rechtsnachfolger des Vollstreckungsschuldners mit der Folge, daß ein von letzterem erwirkter Titel über einen von der Zwangsverwaltung erfaßten Anspruch gemäß § 727 ZPO auf den Zwangsverwalter umgeschrieben werden kann (vgl. Zeller/Stöber, ZVG, 11. Aufl., § 152 Rdn. 4 Abs. 12 g). Wie eine Forderungspfändung gemäß § 829 Abs. 1 ZPO, so bewirkt auch die Zwangsverwaltung gemäß §§ 148 Abs. 1, 23 ZVG nur ein relatives Verfügungsverbot zugunsten des Vollstreckungsgläubigers (vgl. Zeller/Stöber aaO § 148 Rdn. 2 Abs. 1).

In der Literatur wird durchweg die Ansicht vertreten, der Vollstreckungsschuldner könne einen bei Anordnung der Zwangsverwaltung anhängigen und die Zwangsverwaltungsmasse betreffenden Rechtsstreit weiterbetreiben, müsse aber den Antrag auf Leistung an den Zwangsverwalter umstellen (vgl. Dassler/Schiffhauer/Gerhardt, ZVG, 11. Aufl. 1978, § 152 Anm. IX 3; Mohrbutter/Drischler, Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis, 6. Aufl. 1978, Bd. 2 S. 838; Steiner/Riedel, ZVG, 8. Aufl. 1976, Bd. III, § 152 Anm. 9; Zeller/Stöber aaO § 152 Rdn. 4 Abs. 12 d jeweils m.w.Nachw.). Das trifft zu. Soweit im Schrifttum dennoch von einem ausschließlichen Prozeß-

führungsrecht des Zwangsverwalters (so insbesondere Drischler, Rechtspflegerjahrbuch 1970, 369; Zeller/Stöber aaO Rdn. 4 Abs. 12 a) oder gar einem Mangel der Prozeßführungsbefugnis des Vollstreckungsschuldners (so Riedel aaO) die Rede ist, beruht dies darauf, daß rechtsirrtümlich nicht zwischen Prozeßführungs- und Sachbefugnis unterschieden wird.

Ebensowenig wie dem Vollstreckungsschuldner selbst wird dem an seiner Stelle als Partei kraft Amtes klagenden Konkursverwalter durch die Anordnung einer Zwangsverwaltung nach Rechtshängigkeit einer Mietzinsforderung die Prozeßführungsbefugnis entzogen. Im Grundsatz hat der Konkursverwalter als Partei kraft Amtes die gleichen Befugnisse, wie sie der Gemeinschuldner hätte. Mit der Zwangsverwaltung wird zudem gemäß § 47 KO ein Recht auf abgesonderte Befriedigung aus den Mietzinsforderungen geltend gemacht, die jedenfalls zunächst vom Kläger zur Masse eingezogen werden durften (vgl. § 1124 Abs. 1 Satz 1 BGB). Mit der Anordnung der Zwangsverwaltung hat sich mithin lediglich die Sachbefugnis des Klägers dahin geändert, daß er nunmehr Leistung an den Zwangsverwalter verlangen kann. Die vom Bundesgerichtshof (NJW 1969, 48, 49) offengelassene Rechtsfrage, ob die Prozeßführungsbefugnis des Konkursverwalters im Falle von § 265 ZPO voraussetzt, daß durch den Rechtsstreit noch irgendwie die Konkursmasse betroffen wird, bedarf auch hier keiner Entscheidung. Denn die Einziehung der Mietzinsforderungen zugunsten des Zwangsverwalters dient dazu, die Masse im Umfang der einge-

zogenen Beträge von Konkursforderungen der absonderungsberechtigten Gläubigerin gemäß § 64 KO zu entlasten (vgl. auch BGH aaO). Nach allem geht die Rüge mangelnder Prozeßführungsbefugnis des Klägers fehl.

c) Erfolg hat die Revision dagegen mit ihrer hilfsweise auf eine Verletzung des § 286 ZPO gestützten Verfahrensrüge, das Berufungsgericht sei aufgrund unzureichender Würdigung des Vortrags der Beklagten von einer Beschlagnahmefreiheit der Wohnung Nr. 18 und deshalb insoweit fortbestehender Sachbefugnis des Klägers zur Einziehung der Mietzinsen ab 1. Februar 1984 ausgegangen.

Die Beklagte hatte in erster Instanz mit Schriftsatz vom 9. November 1983 vorgetragen, daß die Bank, welche die Wohnungen finanziert habe, aus den vier bestellten Grundpfandrechten das Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet habe und ihr die Beträge in Zukunft zustehen würden. Der Kläger hatte dies in erster Instanz mit der Maßgabe bestritten, daß die geltend gemachten Beträge der Bank "zur Zeit jedenfalls" nicht zustünden. Mit ihrer Berufungsbegründung vom 28. März 1984 hat die Beklagte unter ausdrücklichem Hinweis auf den Schriftsatz vom 9. November 1983 vorgetragen, daß mit Wirkung vom 30. Januar 1984 die Zwangsverwaltung der Wohnung angeordnet worden sei. Damit habe der Kläger keinen Anspruch mehr auf Mietzahlung, sondern könnte allenfalls noch rückständige Mieten bis

einschließlich Januar 1984 verlangen. Den Forderungen stünden jedoch - bis auf einen anerkannten Restbetrag von 3.938,55 DM - die im übrigen geltend gemachten Einwendungen entgegen.

Nach dem Sinn dieser Ausführungen wollte die Beklagte geltend machen, daß der Mietzins für b e i d e Wohnungen ab 1. Februar 1984 nicht mehr dem Kläger, sondern dem Zwangsverwalter zustehe. Unter diesen Umständen durfte das Berufungsgericht daraus, daß die Beklagte - möglicherweise versehentlich - nur drei Zwangsverwaltungsbeschlüsse für die Raumeinheiten Nr. 5, 6 und 19 vorgelegt hat, nicht den Schluß ziehen, die Wohnung Nr. 18 sei weiterhin beschlagnahmefrei. Da es sich insoweit um eine bloße Schlußfolgerung des Berufungsgerichts handelt, steht der dagegen erhobenen Revisionsrüge die Beweiskraft des Tatbestandes gemäß § 314 ZPO nicht entgegen. Zur Frage, ob tatsächlich auch bezüglich der Wohnung Nr. 18 die Zwangsverwaltung angeordnet wurde, bedarf es noch tatrichterlicher Feststellungen durch das Berufungsgericht.

Die Revision gab keine Veranlassung nachzuprüfen, ob auf die Wohnung Nr. 18 ein höherer als der vom Berufungsgericht angenommene Mietzinsanteil entfällt. Die Beklagte ist insoweit nicht beschwert. Anschlußrevision hat der Kläger nicht eingelegt.

2. Die beiden Beträge von 5.121,03 DM und 1.912,92 DM, wären nach den Gründen der angefochtenen Entscheidung von der Urteilssumme abzuziehen. Das ist jedoch nicht geschehen.

a) Entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichts kommt es zwar nicht darauf an, ob die Zahlungen von insgesamt 5.121,03 DM für Neben- bzw. Heizkosten, die die Beklagte großenteils nach Konkurseröffnung in der Zeit von September 1983 bis einschließlich Januar 1984 entsprechend einer Weisung der Vermieterin aus der Zeit vor Konkurseröffnung direkt an die Wohnungseigentumsverwalterin (Firma W■■■■) gezahlt hat, als Erfüllung gegenüber der Gemeinschuldnerin anzusehen, sondern ob sie der Konkursmasse bzw. dem Kläger gegenüber wirksam sind. Als Teil des Mietzinses gehören die Nebenkostenforderungen an sich zur Konkursmasse. Sie sind nicht etwa gemäß § 1 Abs. 4 KO in Verbindung mit § 851b Abs. 2 Satz 2 ZPO konkursfrei. Sonst hätte der Kläger an ihnen schon kein Einziehungsrecht. Die Massezugehörigkeit ergibt sich daraus, daß der Kläger im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben gemäß § 6 Abs. 2 KO, aber auch gemäß § 21 Abs. 1 KO für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wohnungseigentums zu sorgen (vgl. Kuhn/Uhlenbruck, KO, 10. Aufl., § 1 Rdn. 61) und die dazu notwendigen Kosten aus der Masse aufzubringen bzw. gemäß §§ 16 Abs. 2, 27 Abs. 2 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen hat (Bärmann/Pick/Merle, WEG, 5. Aufl., § 16 Rdn. 103). Indessen wirken die

Zahlungen der Beklagten an die Firma W■■■■ gemäß § 8 Abs. 1 KO insoweit schuldbefreiend gegenüber dem Kläger, als die Konkursmasse dadurch von einer Masseverbindlichkeit entlastet wurde (vgl. Jaeger/Henckel, KO, 9. Aufl., § 8 Rdn. 52). Um Masseverbindlichkeiten handelt es sich jedenfalls bei den nach Konkurseröffnung entstandenen Kosten des Wohnungseigentums (vgl. Bärmann/Pick/Merle aaO; Kuhn/Uhlenbruck aaO § 58 Rdn. 8 a.E., § 59 Rdn. 4). Soweit daher die Beklagte nach Konkurseröffnung entstandene Forderungen der Firma W■■■■ gegenüber der Konkursmasse durch ihre Zahlungen "für die Firma L■■■■" getilgt hat, wirken diese Zahlungen auch gegenüber dem Kläger schuldbefreiend. Entsprechendes muß auch für die Zahlungen der Beklagten vor Konkurseröffnung trotz der damals bestehenden Sequestration gemäß § 106 KO gelten, da diese Sicherungsmaßnahme keine weitergehenden Auswirkungen haben kann als der anschließende Konkurs (vgl. Jaeger/Weber, KO, 8. Aufl., § 106 Rdn. 8 a.E.).

Es bleibt aber die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts offene Frage, ob und inwieweit die Zahlungen der Beklagten an die Firma W■■■■ nur auf die jeweils laufenden oder aber auf bei Konkurseröffnung rückständige Forderungen gegenüber der Gemeinschuldnerin geleistet wurden. Letztere wären nämlich einfache Konkursforderungen (vgl. OLG Stuttgart OLGZ 80, 70), so daß die Konkursmasse durch hierauf entfallende Zahlungen der Beklagten an die Firma W■■■■ nicht in gleicher Höhe der gezahlten

Beträge, sondern allenfalls in Höhe der Konkursquote entlastet wäre, die der Firma W■■■■ aufgrund der Rückstände zustünde. Wegen der Befreiung der Konkursmasse von einer Konkursforderung, deren Quote erst bei Abschluß des Konkursverfahrens feststeht, könnte sich die Beklagte auf eine schuldbefreiende Leistung gemäß § 8 Abs. 1 KO nicht berufen, sondern könnte allenfalls einen Bereicherungsanspruch (wegen der Schuldbefreiung) als Konkursforderung anmelden (vgl. zum ähnlich gelagerten Fall einer Aufrechnung Senatsurteil vom 25. April 1962 - VIII ZR 43/61 = NJW 1962, 1200). Ein solcher Fall liegt hier deshalb nahe, weil die nach Angaben des Zeugen M■■■■ "in der Zeit von September 1983 bis einschließlich Januar 1984" geleisteten Zahlungen der Beklagten an die Firma W■■■■ von 5.121,03 DM den Betrag übersteigen, den die Beklagte nach ihrem Mietvertrag mit der Gemeinschuldnerin für diesen Zeitraum an monatlichen Nebenkosten von 803,17 DM zu zahlen gehabt hätte. Das Berufungsgericht wird auch dazu noch die notwendigen Feststellungen zu treffen haben.

b) Der Kläger muß sich außerdem 1.912,92 DM anrechnen lassen, die die Beklagte für die Wiederherstellung der unstreitig vom Kläger aus den Mieträumen entfernten Einbauküche aufgewandt hat. Nach der für einen Mietvertrag entsprechend heranzuziehenden Auslegungsregel des § 314 BGB (vgl. Senatsurteil vom 17. September 1975 - VIII ZR 157/74 = BGHZ 65, 86, 88) war die Kucheneinrichtung "im Zweifel" als mitvermietet anzusehen. Einen gegenteiligen Beweis hat der Kläger nicht angetreten. Aufgrund

der sonach vertragswidrigen Entfernung der Kücheneinrichtung steht der Beklagten, sei es gemäß § 538 Abs. 1 BGB oder auch aus positiver Vertragsverletzung, ein Schadensersatzanspruch in Höhe der nachgewiesenen Aufwendungen zu, die sie zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes machen mußte. Einer vorherigen Aufforderung an den Kläger zum Wiedereinbau der Küche bedurfte es nach dem vertragswidrigen Ausbau nicht. Hinsichtlich des Schadensersatzanspruchs ist die Beklagte Massegläubigerin gemäß § 59 Abs. 1 Nr. 1 KO und unterliegt als solche nicht den Aufrechnungsbeschränkungen des § 55 Nr. 1 KO (vgl. Senatsurteil vom 2. Juli 1959 - VIII ZR 194/58 = BGHZ 30, 248, 250). Die vom Senat aaO offengelassene Frage, ob dies auch dann gilt, wenn die Konkursmasse zur vollständigen Befriedigung aller Massegläubiger nicht ausreicht, bedarf auch hier keiner Entscheidung, da der Kläger einen derartigen Einwand gegen die Zulässigkeit der Aufrechnung nicht erhoben hat (vgl. Senatsurteil vom 2. Juli 1959 aaO). Da auch das formularmäßige Aufrechnungsverbot gemäß § 12 Nr. 2 des Mietvertrages im vorliegenden Falle wegen des Konkurses nicht eingreift (vgl. Senatsurteil vom 12. Oktober 1983 - VIII ZR 19/82 = WM 1983, 1359 = NJW 1984, 357 m.w.Nachw.), hat die Beklagte in Höhe von 1.912,92 DM wirksam gegenüber der Klageforderung aufgerechnet.

3. Das Berufungsurteil konnte auch hinsichtlich der Zinsentscheidung keinen Bestand haben, da das Berufungsgericht nicht festgestellt hat, welche Zeitpunkte als Tilgungszeitpunkte für

die oben zu 2 erörterten Beträge von 1.912,92 DM und 5.121,03 DM anzusetzen sind und außerdem die Höhe des letzteren Betrages noch nicht feststeht (vgl. oben 2 a).

4. Fehl geht die Revisionsrüge, das Berufungsgericht sei hinsichtlich der Verurteilung zur Zahlung rückständigen Mietzinses unter Verstoß gegen § 308 ZPO über die Anträge des Klägers hinausgegangen. Da die Klage nicht nur rückständigen, sondern auch künftigen Mietzins umfaßte, konnten die inzwischen fällig gewordenen Beträge ohne Verstoß gegen § 308 ZPO (oder § 536 ZPO) bei der Entscheidung in einer Summe zusammengefaßt werden.

III. Nach allem war das Berufungsurteil in dem Umfang, in dem die Revision angenommen wurde, aufzuheben, in Höhe von 1.912,92 DM die Klage abzuweisen und im übrigen die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der von der Aufhebung nicht erfaßte Betrag von 18.568,55 DM ergibt sich aus den Mietzinsen für Juli 1983 bis Januar 1984 = 25.602,50 DM abzüglich der beiden Beträge von 5.121,03 DM und 1.912,92 DM.

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch

Groß