

2

Auch der Mieter, der einen Baukostenzuschuß geleistet hat, nimmt an der Verteilung des Überschusses aus der Zwangsverwaltung nicht teil.

BGH, Urt. v. 8. Januar 1971 - V ZR 95/68 - OLG Düsseldorf
LG Duisburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V2R_95/68

URTEIL

Verkündet am
8. Januar 1971
[REDACTED],
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Heinrich V [REDACTED] GmbH,
Baubetriebe, M [REDACTED]/R [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer Alfred W [REDACTED],
ebenda,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

- 1.) den Rentner Ignaz S [REDACTED], E [REDACTED]
über R [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],
- 2.) den Kaufmann Ernst W [REDACTED], D [REDACTED]-G [REDACTED],
U [REDACTED] d. E [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1971 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der
Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und
Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Düsseldorf vom 5. April 1968 wird auf
Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin gehörte bis zum 11. März 1964 dem
Konzern der Firma Albert K. KG in der Weise an,
daß ihre Geschäftsanteile von der Firma H. -, B.-
und I. AG gehalten wurden, deren Aktien
der Firma Albert K. KG gehörten. Während der
Verflechtung bestand zwischen der Klägerin und der
Firma Albert K. KG ein Ergebnisabführungsver-
trag, wonach die Klägerin alle Gewinne an die Firma
Albert K. KG abführen und diese die Verluste der
Klägerin ausgleichen mußte.

Im Jahre 1962/1963 errichtete die Firma Albert
K. KG auf ihrem Grundbesitz in M./R.,
A.straße - ein Bauwerk mit 24 Wohnungen. Die



Bauarbeiten wurden von der Klägerin ausgeführt. Diese mietete mit Vertrag vom 28. Januar 1963 von der Firma Albert K [REDACTED] KG sämtliche Wohnungen zur Untervermietung an ihre Betriebsangehörigen. Der monatliche Mietzins wurde auf 5 853,40 DM festgesetzt. Gleichzeitig wurde vereinbart, daß die Klägerin bei Bezugsfertigkeit eine Mietvorauszahlung von 132 000 DM zu leisten hatte. Diese war in der Zeit von zehn Jahren in Monatsraten von 1 100 DM mit der Miete zu verrechnen.

Die Klägerin erbrachte die Mietvorauszahlung nicht in bar, sondern rechnete im Einverständnis mit der Firma Albert K [REDACTED] KG ihre Bauleistungen an. Diese wurden zuletzt mit rund 138 000 DM beziffert.

Zur Finanzierung des Bauvorhabens wurde auch ein dinglich gesichertes Darlehen der Bausparkasse Schwäbisch-Hall AG in Anspruch genommen. In einer weiteren, ebenfalls am 28. Januar 1963 getroffenen Vereinbarung verzichtete die Klägerin zugunsten der Bausparkasse für den Fall der Zwangsverwaltung oder der Zwangsversteigerung oder der Pfändung des Mietzinses auf die Verrechnung der Mietvorauszahlung.

Im Frühjahr 1964 wurde die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet, die von April 1964 bis Juli 1965 andauerte. In dieser Zeit zog der Zwangsverwalter den vollen Mietzins ein. Am 19. August 1965 wurde die Zwangsverwaltung aufgehoben, nachdem der Grundbesitz im Wege der Zwangsversteigerung einem Dritten zugeschlagen worden war. Die Klägerin blieb Mieterin der Wohnungen.

Die Bausparkasse Schwäbisch-Hall AG wurde voll befriedigt. Die Beklagten, die ebenfalls Realgläubiger waren, erhielten im Verteilungstermin auf ihre gleichrangigen dinglich gesicherten Forderungen von je rund 60 000 DM nur je rund 29 000 DM. Gleichzeitig wurde ihnen der Überschuß aus der Zwangsverwaltung von rund 12 000 DM zu gleichen Teilen zugesprochen.

Hiergegen hat die Klägerin im Verteilungstermin Widerspruch erhoben.

Sie hat beantragt,

1. festzustellen, daß ihr Widerspruch gegen die Zuteilung des vorhandenen Bestandes aus der Zwangsverwaltung begründet ist;
2. anzuordnen, daß der noch vorhandene Bestand an sie auszuzahlen bzw. ihr zuzuweisen ist.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit ihrer von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt davon ab, ob die Klägerin ihr Klagebegehren mit Erfolg auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stützen kann, nach welcher der Ersteher eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung als Baukostenzuschuß geleistete Mietvorauszahlungen dann gegen sich gelten lassen muß, wenn durch die Zuschußleistung des Mieters ein sachlicher Wert geschaffen wird, der eine mindestens später sich auswirkende Besserstellung des späteren Eigentümers und der Gläubiger herbeiführt (BGHZ 15, 296; 37, 346; BGH MDR 1967, 297). Das Landgericht hat diese Frage mit der Begründung verneint, die Klägerin sei mit der Firma Albert K. KG als ihrer Vermieterin wirtschaftlich so eng verflochten gewesen, daß ihr ein eigenständiges Interesse aus der vermögensrechtlichen Beziehung zwischen Mieter und Vermieter nicht zuzuerkennen sei. Es hat deshalb schon aus diesem Grunde die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht ist zu demselben Ergebnis, jedoch mit anderer Begründung gekommen. Es ist der Auffassung, daß es auf die aufgeführte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hier deshalb nicht ankomme, weil die Klägerin nicht berechtigt gewesen sei, der Zuweisung der rund 12 000 DM an die Beklagten zu widersprechen.

Das ist entgegen der Meinung der Revision frei von Rechtsirrtum.

Nach § 9 Nr. 2 ZVG gilt zwar auch ein Mieter, dem das Grundstück auf Grund des Mietvertrags überlassen worden ist und der seine Ansprüche angemeldet hat, als Beteiligter am Zwangsversteigerungsverfahren. Widerspruchsberechtigt im Sinne des § 115 ZVG in Verb. mit §§ 876 ff ZPO ist jedoch nur ein Beteiligter, der ein Recht auf Befriedigung aus dem Erlös hat, aber durch das von einem anderen geltend gemachte Recht auf Befriedigung ganz oder teilweise verdrängt wird (RGZ 71, 424, 426; 97, 61, 64/65; RGHR 1934 Nr. 120; Steiner/Riedel, ZVG 7. Aufl. § 115 Anm. 3 a aa; Zeller, ZVG 7. Aufl. § 115 Anm. 2 c; Drischler, RpflJB 1962, 322, 344). Ein solches Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück hat der Mieter nicht; seine Stellung als Beteiligter gibt ihn nach § 59 ZVG nur die Möglichkeit, eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung der Versteigerungsbedingungen zu beantragen (Steiner/Riedel aaO § 9 Anm. 10; Jaeckel/Güthe, ZVG 7. Aufl. § 9 Anm. 8; Korintenberg/Wenz, ZVG 6. Aufl. § 9 Anm. 4 e).

An dieser Rechtslage ändert sich nichts dadurch, daß, wie das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht übersehen hat, die den Beklagten zugewiesenen rund 12 000 DM keinen Versteigerungserlös, sondern den Überschuß aus der Zwangsverwaltung darstellen. Nach § 155 Abs. 2 ZVG sind die Überschüsse, die nach dem Bestreiten der Ausgaben der Zwangsverwaltung und der Kosten des Verfahrens im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG noch verbleiben, auf die in § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 ZVG bezeichneten Ansprüche zu verteilen.

Hierunter fielen jedoch nicht die Klägerin als Mieterin, wohl aber die Beklagten, die nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG mit ihren dinglichen Rechten zu befriedigen waren.

Entgegen der Meinung der Revision ergibt sich auch aus der in Frage stehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kein Recht des Mieters auf Befriedigung aus dem Grundstück. Diese Rechtsprechung bezieht sich nicht auf die in § 10 ZVG abschließend geregelte Rangordnung der ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewährenden Ansprüche, zu denen die des Mieters auch nicht gehören, sondern betrifft lediglich das Verhältnis des Mieters zu dem Ersteher und zwar derart, daß der Mieter, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, entweder im Besitz und Gebrauch der gemieteten Räume bleiben kann, bis er seinen Zuschuß abgewohnt hat, oder bei vorzeitiger Kündigung seinen Zuschuß, soweit er noch nicht abgewohnt ist, von dem Ersteher zurückfordern kann (vgl. BGHZ 16, 31; BGH MDR 1959, 207). Die dinglich Berechtigten werden durch diese Rechtsprechung nur insoweit berührt, als, wie dem Berufungsgericht ebenfalls zu folgen ist, bei einer Zwangsverwaltung der im voraus geleistete und noch nicht abgewohnte Mietzins der Haftung für die Grundpfandrechte entzogen wird und bei einer Zwangsversteigerung die Grundpfandrechte einen Ausfall dadurch erleiden, daß unter Berücksichtigung der auf lange Zeit abzuwohnenden Finanzierungsbeiträge der Mieter entsprechend weniger geboten wird. Bei dieser Rechts-

lage kommt es entgegen der Meinung der Revision weder darauf an, ob die Voraussetzungen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hier gegeben sind, noch darauf, wie der Umstand zu werten ist, daß die Klägerin während der Dauer der Zwangsverwaltung auf die Verrechnung ihrer Mietzinsvorauszahlungen mit ihrer Mietzinsverbindlichkeit verzichtet hat. Der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Meinung der Revision, daß dieser Verzicht der Klägerin nur zugunsten der Bausparkasse Schwäbisch-Hall AG, nicht aber auch zugunsten der übrigen dinglich Berechtigten ausgesprochen worden sei und der von dem Zwangsverwalter während der Dauer der Zwangsverwaltung eingezogene Mietzins deshalb jedenfalls nach § 242 BGB der Klägerin zustehe, steht schon entgegen, daß nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils (BU S. 5) der Zwangsverwalter den Mietzins ohne dahingehenden Vorbehalt eingezogen hat.

Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger