BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 163/12

Verkündet am:
15. Oktober 2014
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk:	ja
BGHZ:	ja
BGHR:	ja

BGB §§ 562 Abs. 1 Satz 1, 566 Abs. 1

a) Soweit es für den Inhalt der mietvertraglichen Rechte und Pflichten zwischen Erwerber und Mieter auf den Beginn des Mietverhältnisses ankommt, ist auf den Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses zwischen Veräußerer und Mieter abzustellen.

b) Dafür, ob eine in die Mieträume eingebrachte Sache dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers unterfällt, kommt es auf den Zeitpunkt der Einbringung der Sache in die Mieträume an. Eine Sicherungsübereignung der Sache im Zeitraum nach ihrer Einbringung in die Mieträume und vor einem veräußerungsbedingten Vermieterwechsel verhindert daher nicht, dass das Vermieterpfandrecht des Erwerbers die Sache erfasst (Fortführung von BGHZ 170, 196 = NZM 2007, 212 und BGH Urteil vom 20. März 1986 - IX ZR 42/85 - NJW 1986, 2426).

c) Neben dem Vermieterpfandrecht des Veräußerers, das dessen Forderungen aus dem Mietverhältnis sichert, entsteht ein eigenständiges Vermieterpfandrecht des Erwerbers. Die beiden Vermieterpfandrechte erfassen dieselben Sachen und stehen im gleichen Rang.

BGH, Urteil vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 163/12 - OLG Hamm
LG Bochum

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dr. Günter, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 27. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 4. Dezember 2012 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin nimmt den beklagten Insolvenzverwalter auf Schadensersatz in Anspruch mit der Begründung, er habe unter Missachtung ihres Vermieterpfandrechts den Erlös aus der Verwertung des Mieterinventars an Dritte ausgekehrt.

2 Der Beklagte ist der Insolvenzverwalter über das Vermögen einer Mieterin von Gewerberaum (im Folgenden: Schuldnerin). Deren Rechtsvorgängerin

schloss am 31. August 2006 einen Mietvertrag mit der damaligen Grundstückseigentümerin. Zu diesem Zeitpunkt befand sich bereits das Mieterinventar in den Mieträumen. Die Klägerin kaufte das Objekt mit notariellem Vertrag vom 22. Dezember 2006 und wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

3 Nachdem am 1. Februar 2008 das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Schuldnerin eröffnet und der Beklagte zum Insolvenzverwalter bestellt worden war, machte die Klägerin geltend, ihr stehe das Vermieterpfandrecht an dem Inventar und daher insoweit ein Absonderungsrecht zu. Der Beklagte verwies auf einen Raumsicherungsübereignungsvertrag, der am 6. Oktober 2006 zwischen der Schuldnerin und der H.-Bank zustande gekommen sei, sowie auf eine Vereinbarung zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien und der H.-Bank, die ebenfalls vom 6. Oktober 2006 stamme und mit der die Vermieterin auf ihr Vermieterpfandrecht verzichtet habe. In dieser Vereinbarung war zudem ein Sicherungsübereignungsvertrag zwischen der Schuldnerin und der H.-Bank vom 30. August 2006 in Bezug genommen. Die Klägerin stellte eine wirksame Sicherungsübereignung und die Wirksamkeit des Verzichts in Abrede. Gleichwohl zahlte der Beklagte aus dem durch die Veräußerung des Inventars erzielten Erlös einen Betrag von 782.000 € an die H.-Bank aus. In dieser Höhe nimmt die Klägerin ihn auf Schadensersatz in Anspruch.

4 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil es jedenfalls an einer schuldhaften Pflichtverletzung des Beklagten fehle. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Schadensersatzanspruch weiter.

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

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision ist begründet.

I.

6 Das Berufungsgericht hat seine in ZMR 2013, 434 veröffentlichte Entscheidung wie folgt begründet:

7 Der Klägerin stehe der geltend gemachte Schadensersatzanspruch schon mangels Vermieterpfandrechts und damit Absonderungsrechts an dem Teil des Betriebsinventars, über dessen Verwertungserlös gestritten werde, nicht zu. Das Inventar habe zum Zeitpunkt des Vermieterwechsels (§ 566 BGB) wegen der zwischenzeitlich jedenfalls aufgrund des Sicherungsübereignungsvertrags vom 30. August 2006 erfolgten Sicherungsübereignung nicht mehr im Eigentum der Schuldnerin gestanden, wobei dahinstehen könne, ob diese Sicherungsübereignung vor oder nach dem Mietvertragsbeginn vom 1. September 2006 wirksam geworden sei. Denn mit dem Übergang des Eigentums an dem Mietobjekt und dem Entstehen eines neuen Mietvertrags zwischen Klägerin und Schuldnerin sei eine Zäsur eingetreten. Diese betreffe nicht nur die vor dem Eigentumsübergang entstandenen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis, sondern auch die dafür bestehenden Sicherungsrechte. Nur für die dem Veräußerer rechtsgeschäftlich geleisteten Sicherheiten ordne die Sonderregelung des § 566 a BGB den Eintritt des neuen Vermieters in die insoweit aus der Sicherungsvereinbarung folgenden Rechte und Pflichten an. Für das gesetzlich begründete Vermieterpfandrecht gebe es keine entsprechende Bestimmung.

8 Deshalb habe der ursprüngliche Vermieter sein Vermieterpfandrecht für die in seiner Person begründeten Forderungen behalten und die Klägerin ein

neues Vermieterpfandrecht erworben. Letzteres könne sich aber nur auf die der Schuldnerin zum Zeitpunkt des Vermieterwechsels gehörenden Gegenstände beziehen, also nicht auf das zwischenzeitlich sicherungsübereignete Inventar. Auf diesem Prinzip fuße auch die von der Literatur fast einhellig vertretene Auffassung, dass die Vermieterpfandrechte von Veräußerer und Erwerber zueinander im Gleichrang stünden. Ein gutgläubiger Erwerb des besitzlosen Vermieterpfandrechts sei ausgeschlossen und dementsprechend sei auch der gute Glaube des Erwerbers daran, dass alle in die Mieträume eingebrachten Sachen des Mieters unverändert in dessen Eigentum verblieben seien, nicht schutzwürdig.

II.

9 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

10 1. Zutreffend ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Gemäß §§ 578 Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks anstelle des Veräußerers als Vermieter in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis - hier mit der Schuldnerin - ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter, jedoch mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (st. Rspr., vgl. Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 25 mwN).

11 Danach ist mit dem Eigentumsübergang ein neues Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Schuldnerin entstanden.

12 2. Der vom Berufungsgericht hieraus gezogene Schluss, dem der Klägerin zustehenden Vermieterpfandrecht gemäß §§ 578 Abs. 1, 562 Abs. 1 Satz 1 BGB unterfielen nur die im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch im Eigentum der Schuldnerin stehenden Sachen, ist hingegen rechtsfehlerhaft.

13 a) Richtig ist zwar, dass hinsichtlich der vertraglichen Ansprüche durch den Eigentumsübergang und das Entstehen eines neuen Mietvertrags mit dem Erwerber gemäß § 566 BGB eine Zäsur eintritt. Die schon vorher entstandenen und fällig gewordenen Ansprüche bleiben bei dem bisherigen Vermieter, und nur die nach dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels fällig werdenden Forderungen stehen dem Grundstückserwerber zu (st. Rspr., vgl. Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 32 mwN; zur Ausnahme bei Nebenkosten vgl. Senatsurteil vom 29. September 2004 - XII ZR 148/02 - NZM 2005, 17), weshalb die Wirkung der Zäsur auch mit dem Begriff "Fälligkeitsprinzip" umschrieben wird (vgl. Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 11. Aufl. § 566 BGB Rn. 86 mwN).

14 b) Diese Zäsur bewirkt aber keinen Einschnitt dergestalt, dass der vor ihr liegende Zeitraum bei der Bestimmung des Inhalts der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten i.S.d. § 566 Abs. 1 BGB unberücksichtigt bliebe.

15 aa) Mit Hilfe des Fälligkeitsprinzips wird die Frage beantwortet, welche mietvertraglichen Rechte und Pflichten infolge eines Eigentumsübergangs dem Erwerber und welche dem Veräußerer zuzurechnen sind (vgl. Senatsurteil vom 29. September 2004 - XII ZR 148/02 - NZM 2005, 17). Für den Inhalt der so als dem Erwerber zuzurechnend ermittelten Rechte und Pflichten bleibt die Zäsur hingegen ohne Auswirkung. Insoweit ordnet § 566 Abs. 1 BGB an, dass der Erwerber an die Stelle des Veräußerers tritt, so dass seine Rechte und Pflichten

inhaltlich mit denen übereinstimmen, die dem Veräußerer bei Hinwegdenken des Eigentumsübergangs zustünden bzw. ihn träfen.

16 bb) Soweit es für den Inhalt der mietvertraglichen Rechte und Pflichten zwischen Erwerber und Mieter auf den Beginn des Mietverhältnisses ankommt, ist deshalb auf den Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses zwischen Veräußerer und Mieter abzustellen. Dies hat beispielsweise zur Folge, dass für das neue Mietverhältnis, sofern es Wohnraum betrifft, gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 2 BGB ggf. längere Kündigungsfristen gelten (Blank in Blank/Börstinghaus Miete 4. Aufl. § 566 BGB Rn. 69 und § 573 c BGB Rn. 10; MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 573 c Rn. 8; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 11. Aufl. § 573 c BGB Rn. 12; vgl. auch OLG Hamm NJW 1981, 584 zu § 565 Abs. 2 BGB a.F.). Auch die 30-Jahresfrist des § 544 Satz 1 BGB wird vom ursprünglichen Überlassungszeitpunkt ab berechnet und beginnt nicht etwa mit dem Eigentumswechsel neu zu laufen (OLG Karlsruhe OLGR 2008, 367, 368; vgl. auch OLG Düsseldorf NJWE-MietR 1997, 155, 157 zu § 567 BGB a.F.).

17 Aus dem gleichen Grund laufen sonstige vertragliche Fristen wie die für Mieterhöhungen und Schönheitsreparaturen ebenso unbeschadet der Zäsur weiter (MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 565 Rn. 16; NK-BGB/Hinz 2. Aufl. § 565 Rn. 17) wie der im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bestehende Verzug des Veräußerers in der Person des Erwerbers fortwirkt (BGH Urteil vom 9. Februar 2005 - VIII ZR 22/04 - NJW 2005, 1187, 1188).

18 c) Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ist der Eigentumsübergang auch nicht der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Frage, ob eine in die Mieträume eingebrachte Sache dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers unterfällt. Vielmehr kommt es gemäß § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB auch insoweit auf den Zeitpunkt der Einbringung der Sache in die Mieträume an. Eine

Sicherungsübereignung der Sache im Zeitraum zwischen ihrer Einbringung in die Mieträume und dem Eigentumswechsel verhindert daher nicht, dass das Vermieterpfandrecht des Erwerbers die Sache erfasst.

19 aa) Das gesetzliche Vermieterpfandrecht entsteht gemäß § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB mit der Einbringung der dem Mieter gehörenden Sache in die Mieträume. Dies gilt auch, soweit es erst künftig entstehende Forderungen aus dem Mietverhältnis sichert. Der Zeitpunkt der Einbringung bestimmt daher entsprechend §§ 1257, 1209 BGB den Rang des Vermieterpfandrechts im Verhältnis zu anderen Pfandrechten (BGHZ 170, 196 = NZM 2007, 212 Rn. 11 mwN und BGH Urteil vom 20. März 1986 - IX ZR 42/85 - NJW 1986, 2426, 2427). Dabei gelten auch solche Sachen des Mieters als eingebracht, die sich schon vor Beginn des Mietverhältnisses in den Mieträumen befunden haben und die der Mieter dann in den Mieträumen belässt (BeckOK BGB/Ehlert [Stand 1. August 2012] § 562 Rn. 11; von der Osten in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. III A Rn. 2190; MünchKommBGB/Artz 6. Aufl. § 562 Rn. 12; Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 11. Aufl. § 562 BGB Rn. 33). Ein gutgläubiger Erwerb des Vermieterpfandrechts ist hingegen nicht möglich (BGHZ 34, 153 = NJW 1961, 502, 503; allgemein zum gesetzlichen Pfandrecht: BGHZ 119, 75 = NJW 1992, 2570, 2574 und BGHZ 87, 274 = NJW 1983, 2140, 2141).

20 Eine erst nach der Einbringung - auch durch Raumsicherungsübereignungsvertrag - erfolgende Sicherungsübereignung der Sache des Mieters lässt das bereits entstandene Pfandrecht des Vermieters unberührt. Dieses genießt insoweit Vorrang (Senatsurteil BGHZ 117, 200 = NJW 1992, 1156, 1157 und BGH Urteil vom 4. Dezember 2003 - IX ZR 222/02 - NJW-RR 2004, 772, 773).

21 bb) Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, geht das Vermieterpfandrecht des Veräußerers nicht auf den Erwerber über (daher missverständlich: jurisPK-BGB/Mössner 6. Aufl. § 562 Rn. 12; Kellendorfer in Müller/Walther Miet- und Pachtrecht [Stand: November 2011] § 562 BGB Rn. 28; Prütting/Wegen/Weinreich/Riecke BGB 8. Aufl. § 562 Rn. 35; Schmid/Harz/Riecke Fachanwaltskommentar Mietrecht § 562 BGB Rn. 56; Kellendorfer in Spielbauer/Schneider Mietrecht § 562 BGB Rn. 28; Staudinger/Emmerich BGB [2014] § 562 Rn. 35). Denn der Erwerber ist nicht der Rechtsnachfolger des Veräußerers, sondern es findet ein unmittelbarer Rechtserwerb kraft Gesetzes statt (Senatsurteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346; BGH Urteile vom 23. Februar 2012 - IX ZR 29/11 - NJW 2012, 1881 Rn. 17 und vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 133/07 - NJW 2008, 2256 Rn. 17). Daher entsteht neben dem Vermieterpfandrecht des Veräußerers, das dessen Forderungen aus dem Mietverhältnis sichert, ein eigenständiges Vermieterpfandrecht des Erwerbers (vgl. BeckOK BGB/Ehlert [Stand: 1. August 2012] § 562 Rn. 7; Erman/Lützenkirchen BGB 13. Aufl. § 562 Rn. 15; MünchKommBGB/Artz 6. Aufl. § 562 Rn. 24; Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 11. Aufl. § 562 BGB Rn. 55).

22 cc) Dieses Vermieterpfandrecht bleibt seinem Umfang nach nicht hinter demjenigen des Veräußerers zurück und wird insbesondere nicht durch eine Sicherungsübereignung nach Einbringung der Sache berührt. Vielmehr ist für die Frage, ob dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers die bei Eigentumsübergang in den Mieträumen befindlichen Sachen unterfallen, ebenfalls der Zeitpunkt von deren Einbringung maßgeblich, so dass die Vermieterpfandrechte von Veräußerer und Erwerber insoweit dieselben Sachen erfassen (vgl. BeckOK BGB/Ehlert [Stand: 1. August 2012] § 562 Rn. 7; Jaeger/Henckel InsO § 50 Rn. 37; Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 11. Aufl. § 562 BGB Rn. 55; Kellendorfer in Spielbauer/Schneider Mietrecht § 562 BGB Rn. 28).

23 (1) Dies ergibt sich bereits daraus, dass der Erwerber gemäß § 566 Abs. 1 BGB an die Stelle des Veräußerers tritt. Die Vorschrift weist ihm die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte - um ein solches handelt es sich bei dem Vermieterpfandrecht - und Pflichten mithin in dem Umfang zu, den sie ohne den Eigentumsübergang beim Veräußerer hätten. Das im Augenblick des Eigentumsübergangs kraft Gesetzes entstehende neue Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter hat uneingeschränkt denselben Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (Senatsurteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346), und übernimmt dabei - wie dargelegt - auch Überlassungszeitpunkt, Vertragsbeginn und vertragliche Fristläufe. Daher ist es folgerichtig, als Zeitpunkt der Entstehung auch des Vermieterpfandrechts des Erwerbers den des ursprünglichen Einbringens i.S.d. § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen.

24 Dass das Vermieterpfandrecht nicht vor Beginn des Mietverhältnisses entstehen kann (BeckOK BGB/Ehlert [Stand: 1. August 2012] § 562 Rn. 11; Blank in Blank/Börstinghaus Miete 4. Aufl. § 562 BGB Rn. 11; von der Osten in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. III A Rn. 2190; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein Miete 11. Aufl. § 562 BGB Rn. 6; Soergel/Heintzmann BGB 13. Aufl. § 562 Rn. 25; zum "vorzeitigen Einzug" vgl. Staudinger/Emmerich BGB [2014] § 562 Rn. 11), steht dem somit nicht entgegen. Denn wegen § 566 Abs. 1 BGB ist der ursprüngliche Vertragsbeginn auch für das neue Vertragsverhältnis maßgeblich.

25 (2) Dieses Ergebnis entspricht zudem Sinn und Zweck des § 566 Abs. 1 BGB. Bei dieser Norm handelt es sich um eine mieterschützende Vorschrift. Sie bezweckt, dem Mieter gegenüber dem neuen Vermieter die Rechtsposition zu erhalten, die er aufgrund des Mietvertrages hätte, wenn der frühere Vermieter Eigentümer geblieben wäre (BGH Urteil vom 9. Februar 2005 - VIII ZR 22/04 -

NJW 2005, 1187, 1188). Dagegen soll sie keine Besserstellung des Mieters, dessen Vermieter veräußerungsbedingt gewechselt hat, gegenüber dem Mieter ohne Vermieterwechsel bewirken.

26 Eine derartige Besserstellung wäre aber die Folge der vom Berufungsgericht vertretenen Rechtsauffassung. Denn diese würde dazu führen, dass die sicherungsübereigneten Sachen für die ab dem Eigentumsübergang entstehenden Neuverbindlichkeiten nicht mehr dem Vermieterpfandrecht unterfielen. Demgegenüber hat eine nachträgliche Sicherungsübereignung der eingebrachten Sachen bei unverändertem Vermieter keinen Einfluss auf den Umfang des Vermieterpfandrechts (Senatsurteil BGHZ 117, 200 = NJW 1992, 1156, 1157; BGH Urteile vom 20. Juni 2005 - II ZR 189/03 - NJW-RR 2005, 1328, 1329 und vom 4. Dezember 2003 - IX ZR 222/02 - NJW-RR 2004, 772, 773), das auch erst zukünftig entstehende Forderungen aus dem Mietverhältnis sichert (BGHZ 170, 196 = NZM 2007, 212 Rn. 11 mwN und BGH Urteil vom 20. März 1986 - IX ZR 42/85 - NJW 1986, 2426, 2427).

27 (3) Die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts ist darüber hinaus unvereinbar damit, dass die Vermieterpfandrechte von Veräußerer und Erwerber gleichrangig nebeneinander stehen (so die nahezu einhellige Literaturauffassung, vgl. BeckOK BGB/Ehlert [Stand: 1. August 2012] § 562 Rn. 7; Blank in Blank/Börstinghaus Miete 4. Aufl. § 566 BGB Rn. 92; Landwehr in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. II A Rn. 2682; Erman/Lützenkirchen BGB 13. Aufl. § 562 Rn. 15; Herrlein in Herrlein/Kandelhard Mietrecht 4. Aufl. § 562 BGB Rn. 19; Jaeger/Henckel InsO § 50 Rn. 37; jurisPK-BGB/Mössner 6. Aufl. § 562 Rn. 12; Lammel Wohnraummietrecht 3. Aufl. § 562 BGB Rn. 53; Lützenkirchen/Dickersbach Mietrecht § 562 BGB Rn. 36; Kellendorfer in Müller/Walther Miet- und Pachtrecht [Stand: November 2011] § 562 BGB Rn. 28; MünchKommBGB/Artz 6. Aufl. § 562 Rn. 24;

MünchKommInsO/Ganter 3. Aufl. § 50 Rn. 91a; Palandt/Weidenkaff BGB 73. Aufl. § 566 Rn. 17; Prütting/Wegen/Weinreich/Riecke BGB 9. Aufl. § 562 Rn. 35; RGRK/Gelhaar 12. Aufl. § 571 Rn. 22; Schmid/Harz/Riecke Fachanwaltskommentar Mietrecht 4. Aufl. § 562 BGB Rn. 56; Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 11. Aufl. § 562 BGB Rn. 55; Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 11. Aufl. § 566 BGB Rn. 142; Soergel/Heintzmann BGB 13. Aufl. § 566 Rn. 21 a.E.; Kellendorfer in Spielbauer/Schneider Mietrecht § 562 BGB Rn. 28; Staudinger/Emmerich BGB [2014] § 562 Rn. 35; Stern/Mittelstein Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches 4. Aufl. S. 557; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 1404; a.A. - soweit ersichtlich - lediglich von der Osten in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. III A Rn. 2224: Vorrang des Alt-Eigentümers). Denn ein solcher Gleichrang kann nur bestehen, wenn beide Pfandrechte den gleichen Entstehungszeitpunkt haben (dies ausdrücklich bejahend Jaeger/Henckel InsO § 50 Rn. 37; MünchKommInsO/Ganter 3. Aufl. § 50 Rn. 91 a; RGRK/Gelhaar 12. Aufl. § 571 Rn. 22; Stern/Mittelstein Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches 4. Aufl. S. 557). Andernfalls müsste das Vermieterpfandrecht des Veräußerers nach dem gemäß §§ 1257, 1209 BGB geltenden Prioritätsprinzip Vorrang genießen.

28 Für einen solchen Vorrang ist auch kein durchgreifender Grund ersichtlich. Das Vermieterpfandrecht trägt dem Sicherungsbedürfnis des Vermieters Rechnung. Dieses ist für Veräußerer und Erwerber nicht unterschiedlich, nachdem sich die vor und nach dem Eigentumsübergang bestehenden Mietverhältnisse inhaltlich entsprechen.

29 (4) Daraus, dass in § 566 a BGB eine ausdrückliche Regelung für vom Mieter geleistete vertragliche Sicherheiten getroffen ist, folgt nichts zugunsten der vom Berufungsgericht vertretenen Auffassung. Mit dieser - hinsichtlich des

Eintritts des Erwerbers im Wesentlichen § 572 BGB a.F. entsprechenden - Bestimmung wollte der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen, dass der Anspruch des Mieters auf Rückgabe der Sicherheit nicht zu den von § 571 BGB a.F. (als der Vorgängervorschrift des § 566 BGB) erfassten Rechten und Pflichten gehörte (vgl. Senatsurteil BGHZ 141, 160 = NJW 1999, 1857, 1858 f.; hiervon für den Kautionszahlungsanspruch abgrenzend Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032 Rn. 28). Für das Vermieterpfandrecht als gesetzliche Sicherheit bedurfte es keiner gesonderten Regelung, weil es zu den sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechten gehört, die schon von der Bestimmung des § 566 Abs. 1 BGB erfasst sind. Mithin verbleibt es mangels Sonderregelung insoweit bei den allgemeinen Grundsätzen zum Eintritt des Erwerbers in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten.

30 (5) Schließlich gebietet auch der Grundsatz, dass das Vermieterpfandrecht nicht zu einer übermäßigen Benachteiligung der übrigen Gläubiger des Mieters führen und deshalb der Begriff der durch das Vermieterpfandrecht gesicherten Forderungen nicht ausdehnend ausgelegt werden darf (BGHZ 60, 22 = WM 1973, 148, 149), kein anderes rechtliches Ergebnis. Denn die übrigen Gläubiger werden dadurch, dass auch für das Vermieterpfandrecht des Erwerbers auf den Zeitpunkt des Einbringens der Sachen abgestellt wird, nicht schlechter gestellt als ohne Vermieterwechsel. Im Gegenteil würde die Auffassung des Berufungsgerichts zu einer nicht gerechtfertigten Besserstellung der übrigen Gläubiger führen, weil deren Mobiliarvollstreckung kein Vermieterpfandrecht wegen nach dem Eigentumswechsel fällig gewordener Vermieterforderungen entgegenstünde.

31 dd) Nach dem im Revisionsverfahren zu unterstellenden Vortrag der Klägerin war das der Schuldnerin gehörende Inventar bei der Einbringung in die

Mieträume nicht sicherungsübereignet, so dass es vom Vermieterpfandrecht der Veräußerin erfasst war. Eine erst anschließend erfolgte Sicherungsübereignung des Inventars konnte diese Sachen nicht dem Vermieterpfandrecht der Klägerin entziehen, das diese gemäß §§ 578 Abs. 1, 566 Abs. 1, 562 Abs. 1 Satz 1 BGB kraft Gesetzes erworben hat.

32 Mit der vom Berufungsgericht gewählten Begründung lässt sich daher der auf § 60 Abs. 1 InsO gestützte klagegegenständliche Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen Verletzung ihres behaupteten Absonderungsrechts nach §§ 50 Abs. 1, 170 Abs. 1 Satz 2 InsO nicht verneinen.

33 3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts erweist sich auf der Grundlage der von ihm getroffenen Feststellungen auch nicht deshalb als richtig (§ 563 Abs. 3 ZPO), weil der Sicherungsübereignungsvertrag vom 30. August 2006 datiert. Denn es bedarf insoweit einer - bislang unterbliebenen - tatrichterlichen Auslegung, ob mit diesem bereits vor dem Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses ein Sicherungsrecht übertragen wurde.

34 Ferner hat das Berufungsgericht von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig keine Feststellungen insbesondere dazu getroffen, welche dem Vermieterpfandrecht unterfallenden Forderungen der Klägerin bestehen, ob der Beklagte schuldhaft gehandelt hat und inwieweit der Klägerin ein Schaden entstanden ist.

35 Da die Sache mithin nicht zur Endentscheidung reif ist, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache gemäß § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Dose Weber-Monecke Günter

Botur Guhling

Vorinstanzen:
LG Bochum, Entscheidung vom 09.11.2011 - I-4 O 436/10 -
OLG Hamm, Entscheidung vom 04.12.2012 - I-27 U 195/11 -