

IGZInfo

1

2026

www.igzwangsverwaltung.de

22. Jahrgang
Seite 1 bis 64

IGZ – AKTUELL

Tagungsbericht zum ZV-Forum
Protokoll der Ordentlichen Mitgliederversammlung

PRAXIS DER ZWANGSVERWALTUNG

Tod des Mieters (Teil 1)
Stimmrecht in der Eigentümerversammlung
Neue Vergütungsregeln nach Bekanntwerden und Veröffentlichung
der Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung am
Beispiel der Vergütung nach Stunden

RECHTSPRECHUNG ZUR ZWANGSVERWALTUNG

Herausgeber:

Vorstand der IGZ

Ralf Brüggemann
zert. Zwangsverwalter

Birgit Focke-Meermann
Zertifizierte Immobilien-Sachverständige/
Zwangsverwalterin

Anja Hucke
Immobilienverwalterin (IHK),
Betriebswirtin und zertifizierte Mediatorin

Angelika Jung
Zertifizierte & geprüfte Zwangsverwalterin

Dr. Sebastian Kröger LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Erbrecht

Stefan Pásztor

Jens Wilhelm V
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenz-
und Sanierungsrecht
zertifizierter Zwangsverwalter
(Vorsitzender)

Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung (IGZ)

Beitrittserklärung

Hiermit beantrage ich in Kenntnis der Satzung gegenüber dem Vorstand der IGZ meine Aufnahme als Mitglied in die Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung (IGZ)

Name · Vorname

Wohnort · Straße (bitte genaue Anschrift)

Beruf

Datum · Unterschrift

Rechnungsanschrift

persönliche E-Mail-Adresse

Ort · Datum

Unterschrift

Bitte senden Sie diese Beitrittserklärung an die IGZ, Hohenzollernstr. 53, 30161 Hannover, oder per Telefax an: 0511/69684679

Inhalt

IGZ – Aktuell

Tagungsbericht zum ZV-Forum	4
Protokoll der Ordentlichen Mitgliederversammlung	5

Praxis der Zwangsverwaltung

Der Tod des Mieters – Teil 1	9
Stimmrecht in der Eigentümerversammlung	20
Neue Vergütungsregelungssätze nach Bekanntwerden und Veröffentlichung der Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung am Beispiel der Vergütung nach Stunden	22

Rechtsprechung zur Zwangsverwaltung

Fehlen eines berechtigten Interesses bei gewinnbringender Untervermietung der Wohnung <i>BGH, Urteil v. 28. 1. 2026 – VIII ZR 228/23</i>	25
Haftung des Vermieters für Sturz des Mieters bei Glätte auf gemeinschaftlichem Grundstück der Wohnungseigentümer <i>BGH, Urt. v. 6. 7. 2025 – VIII ZR 250/23</i>	29
Aufrechnung Kautionsrückzahlungsanspruch mit Schadensersatzansprüchen <i>BGH, Urt. v. 10. 7. 2024 – VIII ZR 184/23</i>	34
Zwangsverwaltung von zum Gesamthandsvermögen einer Mitunternehmerschaft gehörenden Grundstücke <i>BFH, Urt. v. 25. 6. 2025 – IV R 1/23</i>	38
Wertersatzanspruch des Zwangsverwalters nach genehmigter Auszahlung von hinterlegten Mieten an Nichtberechtigten <i>OLG Hamm, Urt. v. 5. 1. 2026 – 18 U 119/24</i>	48
Vergütung des Zwangsverwalters in der „verlängerten Zwangsverwaltung“ <i>OLG Hamm, Urt. v. 16. 6. 2025 – 5 U 76/23</i>	53
Wiederauffüllung einer Mietsicherheit vor dem Hintergrund eines über das Vermögen des Mieters durchgeführten Insolvenzverfahrens <i>OLG Rostock, Urt. v. 23. 10. 2025 – 3 U 54/25</i>	59
Vergütung des Zwangsverwalters <i>AG Bottrop, Beschl. v. 25. 11. 2025 – 16 L 1/25</i>	61
Vergütung des Zwangsverwalters <i>AG Mülheim an der Ruhr, Beschl. v. 13. 12. 2024 – 7 L 3/24</i>	62

Impressum

IGZInfo

Zeitschrift des Bundesverbandes
Zwangsverwaltung (IGZ) e. V.

Internet:

www.igzwangsverwaltung.de

NWB Verlag GmbH & Co. KG

AG Bochum HRA 5124
Geschäftsführer:
Dr. Ludger Kleyboldt, Mark Liedtke
Eschstr. 22 · 44629 Herne
Fon 02323.141-900
Fax 02323.141-123
Internet: www.nwb.de
E-Mail: info@nwb.de

Schriftleitung

Dr. Sebastian Kröger
Vorstand der IGZ

Redaktion:

Regina Dick
Fon 02323.141-211
E-Mail: r.dick@nwb.de

Verantwortlich für Anzeigen:

Andreas Reimann

Jahresbezugspreis:

Im Mitgliedsbeitrag enthalten

Kündigungsfrist:

Sechs Wochen zum Ende eines Bezugsjahres

Erscheinungsweise:

halbjährlich

Manuskripte:

Annahme nur von Originalaufsätzen, die ausschließlich dem Verlag zur Alleinverwertung in allen Medien (einschließlich Datenbanken) angeboten werden.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt.

Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages unzulässig.

Satz:

Röser MEDIA GmbH & Co. KG, Karlsruhe

Tagungsbericht zum 22. ZV-Forum Immobilienverwaltung am 06./07.03.2026 in Hannover

von Stefan Pásztor, Vorstandsmitglied der IGZ

Der 22. Zwangsverwaltertag fand diesmal unter neuer Namensgebung als 22. ZV-Forum Immobilienverwaltung und Zwangsverwaltung wieder im wunderschön gelegenen Courtyard Hotel am Maschsee in Hannover statt.

Der neue Vorstand, der erst im letzten Jahr in dieser Besetzung gewählt wurde und vier neue Mitglieder enthält, hatte sich mit dem bewährten Team um den Vorsitzenden Jens Wilhelm V, Dr. Sebastian Kröger und Ralf Brüggemann viele Gedanken um eine entsprechende neue Nomenklatur gemacht, die auch dazu dienen soll, weitere Mitglieder und auch Teilnehmer an unseren Veranstaltungen zu gewinnen. Die Ideen des Vorstandes schienen aufzugehen, da die Veranstaltung weitaus besser besucht war, als im letzten Jahr und eine größere Anzahl von Teilnehmern begrüßt werden konnte.

Der Vorstand hatte ein buntes Programm zusammengestellt, das hinsichtlich aller Referenten großen Anklang fand, jedoch bereits bezüglich des ersten Vortrages der stellvertretende Vorsitzende, Herr Rechtsanwalt Dr. Sebastian Kröger aus Bremen am Abend zuvor aus familiären Gründen seine Teilnahme absagen musste. Die gute Zusammenarbeit sowohl unter den Mitgliedern als auch im Vorstand ließ spontan über Nacht unser langjähriges Mitglied Gerhard Schmidberger einspringen, der den Vortrag über die Themen „Die Sondernormen in der Insolvenzverwaltung, Zwangsverwaltung und Nachlassverwaltung mit Einfluss auf das WEG- und Mietrecht“ behandelte.

Und auch aus dem Kreis des Vorstandes wäre noch ein „doppelter Boden“ vorhanden gewesen. Auch der langjährige Vorstandskollege Ralf Brüggemann hatte sich zur Not auf die spontane Präsentation dieses Vortrages bereit erklärt, einspringen zu wollen, was wiederum das angenehme und kameradschaftliche Miteinander innerhalb der Mitglieder bzw. des Vorstandes dokumentiert.

Der Vortrag von Herrn Dr. Kröger befasste sich mit der Ausgangsfrage: „Was passiert, wenn ein Mieter verstirbt“. Der Referent Gerhard Schmidberger hatte befürchtet, nach 20 Minuten mit allen Folien fertig zu sein – wir stellten jedoch am Ende der Zeit fest, dass noch viele Folien übrig waren und der ebenfalls diesen Beitrag begleitende Rechtsanwalt Jens Wilhelm V gar nicht mehr zum Zuge kam, so dass der zweite Teil „Auswirkung der Zwangsverwaltung auf Miet- und WEG-Recht“ sowie Kollision mit der Insolvenz“ im Rahmen des 23. ZV-Forum Immobilien und Zwangsverwaltung 2027 bereits gesetzt ist und sich die Teilnehmer auf diesen Vortrag bereits freuen können.

Ganz anders das die Wohnungs- und WEG-Verwalter betreffende Thema „Prävention und Risikoerkennung, Umgang mit kriminellen Verhalten“ von dem Referenten/Kriminalisten/Profiler The German Sherlock, Oliver Peth

aus Alzenau. Herr Peth betreibt eine Detektei und erläuterte den Anwesenden, wie wichtig es im täglichen Alltag ist, Gefahrensituationen zu erkennen, den Gegenüber zu lesen, ihm die Grenzen aufzuzeigen und alleine durch sein Auftreten nicht von vornherein als Opfer zu wirken.

Er führte auch in die taktischen Züge einer laut- und geräuschlosen Kommunikation sowie die Durchführung schwieriger Gesprächssituationen in beengten Raumverhältnissen ein und erläuterte Lösungen im Rahmen von Situationen, die aus dem Ruder laufen, nebst Tipps, diese zu vermeiden oder aus diesen zu entkommen. Konkret wurden unter anderem zum Schutz von Herrn Peth Gegenstände wie Pfefferspray, taktischer Regenschirm, Schutzweste oder auch der Taschenalarm vorgestellt und mit den Mitgliedern/Teilnehmern konkrete Situationen aus dem Alltag besprochen und Lösungsansätze aufgezeigt.

Wie die Teilnehmer feststellten, ist man teilweise zu sehr in seinem Tagesgeschäft verhaftet und sieht nicht über den Tellerrand hinaus, dabei begibt man sich unbewusst in Gefahren, die übersehen werden. Für das nächste Jahr kündigte der Vorstand aufgrund der guten Resonanz Weiterungen mit Herrn Peth an, die aktiv in das unmittelbare Wirken von Zwangsverwaltern und in alltäglichen Situationen Schutz und Lösungen mit sich bringen können. Die Teilnehmer sind gespannt, welche neuen Erkenntnisse Herr Peth im nächsten Jahr möglicherweise mit der Möglichkeit der eigenen Anwendungen den Mitgliedern und Teilnehmern vorstellen wird.

Nach der Mittagspause erfolgte über den Referenten Ralf Michels aus Hamburg eine Zusammenfassung der aktuellen KI-Tools in der Immobilienverwaltung und im Alltag des Verwalters. Die Teilnehmer waren vielfach verwundert, welche Vielfalt an Möglichkeiten KI nebst Entlastungen auch im Bereich der Erledigung von Routinen bereits jetzt darstellt. Der Referent band aus dem Mitgliedsbereich die Vorstandin Anja Hucke in ein Telefonat ein, in dem ein Wasserschaden gemeldet wurde und dem Anrufer mit entsprechender Weiterleitung und Ticketerstellung in die Bereiche anderer Mieter/Eigentümer sowie Handwerker geholfen wurde. Die jeweiligen marktgängigen Software-Anbieter und deren aktuelle Konditionen wurden präsentiert – angefangen von automatischer Anruf-Entgegennahme und entsprechenden Lösungen über KI und Software im Bereich des Auslesens von Mietverträgen, sodass das Forum einen guten Überblick über das aktuelle KI-Angebot am Markt erhielt, wobei Herr Michels darauf hinwies, dass der Einsatz von KI jeweils im Unternehmen gegenüber Dritten auszuweisen, sowie die Eigenverantwortung und Kontrolle der Ergebnisse unerlässlich sei, da die KI nicht fehlerfrei sei.

Wie in nahezu allen Jahren und Jahrzehnten davor, schloss der erste Tag mit einem Vortrag zu dem Thema „Aktuelle

Rechtsprechung zur Zwangsverwaltung“, der von Herrn Prof. Dr. Udo Hintzen/Berlin wie immer auf den Punkt nebst entsprechendem Charme und Witz bei absoluter Rechtssicherheit vorgetragen wurde, sodass auch das trockene Thema hinsichtlich der Ergänzung des Erlasses zur Behandlung der Einkommensteuerpflichten des Zwangsverwalters sich angenehm und verständlich darstellte. Der Vorstand hat für das kommende Jahr in Abstimmung mit Herrn Prof. Hintzen vor, den Teilnehmern das Buch mit 7 Siegeln der Teilungsversteigerung näherzubringen, auf das sich bereits heute viele freuen.

Der erste Tag schloss nach einem rund einstündigen Sekt- und Bierempfang, bei dem unter den Teilnehmern der Austausch nur enden musste, da der Vorstand zu einem stark subventionierten Preis auch die Abendveranstaltung mit Essen organisiert hatte, sodass viele Teilnehmer die Gelegenheit nutzten, sich im Rahmen eines gemütlichen 3-Gänge-Menüs im GOP-Theater Hannover und anschließender Show auszutauschen, was sich in den Vorjahren schon als hervorragendes Bindeglied und als schöner Ausklang zu den anspruchsvollen Referaten und der Denkarbeit herauskristallisiert hat.

Frisch und munter ging es in den zweiten Tag, der – wie auch seit Jahren – geprägt war durch Vorträge des VRiKG Martin Suilmann aus Berlin, der wie immer sach- und lebensnah Rechtsprechung zum Miet- und WEG-Recht vorstellte, was auch wiederum mit reger aktiver Teilnahme aus dem Plenum im Rahmen von aktuellen Fällen zu Diskussionen und Austausch führte, sodass die Teilnehmer sich auch jetzt schon wieder auf den Referenten Suilmann im nächsten Jahr freuen.

Insbesondere das BGH-Urteil vom 6.8.2025 (Az. VIII ZR 250/23, s. in dieser Ausgabe S. 29 ff.) sensibilisierte die Anwesenden, bei ihrem jeweiligen (Haftpflicht-)Versicherer folgende Problemstellung einer Prüfung zu unterziehen:

Der Vermieter kann sich zur Erfüllung der hinsichtlich der Beseitigung von Schnee und Eis betreffenden vertraglichen Nebenflächen aus dem Mietvertrag eines Dritten als Erfüllungsgehilfen bedienen. Dies bedeutet aber nicht, dass sich Art und Umfang der ihm obliegenden Pflichten ändert und sich diese auf ein bloßes Auswahl- und Überwachungsver schulden beschränkt. Vielmehr wird der Dritte bei der Erfüllung der mietvertraglichen Erhaltungspflicht tätig, für dessen Verschulden der Vermieter nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB wie ein eigenes Verschulden einzustehen hat. Das Thema war am Beispiel der Überwälzung der Räum- und Streupflicht bei Schnee und Eis auf den Mieter an einem Beispiel im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft verdeutlicht worden.

Der Vorstand der IGZ wird die entsprechenden Stellungnahmen der Versicherer in der nächsten IGZInfo veröffentlichen, wobei erste Antworten einzelner Versicherungsunternehmen zu erkennen gaben, dass über die jeweilige Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung auch die gesetzliche Haftpflicht des Zwangsverwalters mitversichert sei und Versicherungsschutz über vorgenannte Versicherungen bestehen dürfte, wenn der Mieter als geschädigter Dritter Ansprüche aufgrund mietvertraglicher Pflichtverletzungen (wie mangelhafter Winterdienst) gegen den Zwangsverwalter geltend macht.

Der zweite Tag schloss mit der Mitgliederversammlung, das Protokoll finden Sie nachfolgend.

Protokoll der Ordentlichen Mitgliederversammlung

Ort:	Courtyard Hotel Hannover
Teilnehmer:	Siehe Teilnehmerliste (15 Mitglieder)
Datum/Zeit:	07.03.2026 13:00 Uhr bis 13:46 Uhr
Tagesordnung	<ol style="list-style-type: none">1. Bericht des Vorstandes2. Bericht des Schatzmeisters3. Bericht des Kassenprüfers4. Entlastung des Vorstandes5. Entlassung des Kassenprüfers6. Wahl des Kassenprüfers7. Satzungsänderungen8. Sonstiges

Der Vorsitzende Jens Wilhelm V stellte fest, dass satzungsgemäß eine form- und fristgerechte Einladung erfolgte und die Mitgliederversammlung beschlussfähig ist. Einwände wurden nicht erhoben

1. Bericht des Vorstandes

Der Vorsitzende Jens Wilhelm V berichtete über die Aktivitäten des Vereins und des Vorstandes aus den letzten 12 Monaten, insbesondere die Neugestaltung der Homepage inklusive Erklär-Videos auch für Branchenfremde und künftige

Auftraggeber, die neu installierte Vereinssoftware auf der Homepage AS Verein, die das Arbeiten insbesondere für die Geschäftsstelle und entsprechende Versendung von Rechnungen, Bescheinigungen, aber auch Einladungen für künftige Veranstaltungen vereinfachen wird.

Unsere Zeitschrift, die IGZInfo, ist im letzten Jahr letztmalig in Druckform erschienen, der Verein hatte sich entschlossen, nicht zuletzt aufgrund der immens hohen Druck- und Satzkosten von rund 11.000 € pro Jahr die künftigen Ausgaben, die zweimal im Jahr erscheinen sollen, digital zu gestalten, wobei die IGZInfo I/2025 einen sehr großen Seitenumfang aufweist (80 Seiten). In der Mitgliederversammlung wurden die Mitglieder gebeten, künftig auch von angeordneten Zwangsverwaltungen und entsprechenden Erfolgen zu berichten, was in der IGZInfo veröffentlicht werden soll, um auch Gläubigern und Antragsstellern die Notwendigkeit und die Erfolgchancen einer Zwangsverwaltung zu verdeutlichen. Ebenso soll über kuriose oder interessante Fälle berichtet werden.

Herr Wilhelm führte weiter aus, dass aufgrund eines Mitarbeiterwechsels im BMJ (Frau Liebrecht hat im BMJ andere Aufgaben übernommen) an unserer Veranstaltung dieses Mal kein Vertreter des BMJ teilgenommen hat, trotz entsprechender Einladung. Die entsprechenden Abläufe im BMJ – und dies zeigt auch das Stocken der ZVG-Reform aufgrund der personellen Situation – benötigt erst noch das entsprechende Setting der neuen zuständigen Sachbearbeiter. Wie wichtig die Verbandsarbeit ist, zeigt sich im Rahmen der ausschließlich durch die starke Intervention und Zuarbeit der IGZ und die Arbeitsgruppe des DAV geänderte Vergütungsverordnung in der ZvVwV, sodass die IGZ auch künftig hier auf entsprechende Zuarbeit in Richtung BMJ ausgerichtet sein wird.

2. Bericht des Schatzmeisters

Ralf Brüggemann präsentierte den 8-seitigen Abschluss 2025, aus dem zu entnehmen war – so Herr Brüggemann, dass im Jahr 2025 bei Einnahmen von 7.600 € im Rahmen der Veranstaltung die Kosten des Zwangsverwaltertages 2025 rund 14.000 € betragen (hiervon 6.900 € für das Hotel, 5.800 € für die Referenten, was wiederum auch die Qualität der Referenten zeigt und 1.690 € Zuschuss zur Abendveranstaltung GOP).

Der aktuelle Mitgliederstand, so Herr Brüggemann, beläuft sich auf 194 Mitglieder. Im Jahr 2025 erfolgten 15 Kündigungen, und 2 neue Mitglieder konnten gewonnen werden, die mit der aktuell höchsten Mitgliedsnummer 806 enden.

Wie Herr Brüggemann weiter berichtete, gab es bei der Versendung der IGZInfo keine Rückläufer wie in den Vorjahren, was ein Indiz dafür ist, dass die nunmehr begonnene und aufgestellte Datenbank die korrekten Daten der Teilnehmer/Mitglieder enthielt. Es wurden 820 Hefte verschickt.

Bezüglich der Mitgliedsbeiträge sind aus 2025 lediglich 14 Rechnungen offen, die Kontostände zum 31.12.2025 liegen bei der

Volksbank: rd. 25.700 €,

Sparkasse: rd. 5.500 €,

sodass zum 31.12.2025 eine Liquidität von rund 31.000 € vorliegt. Der Abschluss schließt mit einem Fehlbetrag von 8.228,23 €. Die Mitgliederversammlung beschloss einstimmig die Verabschiedung des Jahresabschlusses 2025.

3. Bericht des Kassenprüfers

Der Kassenprüfer Björn von Gösseln berichtete über die Prüfung der Belege und fand eine ordnungsgemäße Buchhaltung vor. Es gab keine Beanstandungen.

4. Entlastung des Vorstandes

Aus dem Plenum kam der Antrag, den Vorstand zu entlasten. Die Entlastung des Vorstandes erfolgte einstimmig bei Enthaltung des Vorstandes.

5. Entlassung des Kassenprüfers

Aus dem Plenum kam der Antrag, den Kassenprüfer zu entlasten, was bei Enthaltung des Kassenprüfers Björn von Gösseln einstimmig erfolgte.

6. Wahl des Kassenprüfers

Einstimmig wurde bei eigener Enthaltung Björn von Gösseln für ein neues Jahr zum Kassenprüfer gewählt.

7. Satzungsänderungen

Der Vorsitzende präsentierte ausführlich die bereits mit der Einladung im Rahmen einer Synopse vorgestellten Satzungsänderungen, die nach Befragen der Mitglieder zur Abstimmung en bloc gestellt wurden. Die Satzungsänderungen wurden einstimmig von der Mitgliederversammlung wie folgt genehmigt und sollen beim Vereinsregister zeitnah eingereicht werden sowie die Veränderung auf der Homepage beziehungsweise der dort hinterlegten Satzung eingepflegt werden.

Neue Fassung:

§ 1 Abs. 1

Der Verein führt den Namen „Bundesverband Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung“. Er soll in das Vereinsregister eingetragen werden; nach der Eintragung lautet der Name „Bundesverband Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung (IGZ) e. V.“.

§ 4 Abs. 2

Über den Aufnahmeantrag in Textform entscheidet der Vorstand. Der Vorstand kann den Vorsitzenden ermächtigen, in eigener Verantwortung über die Aufnahme neuer Mitglieder zu entscheiden. Will der Vorsitzende eine Aufnahme ablehnen, so hat er den Antrag dem Vorstand zur Entscheidung vorzulegen. Dieser entscheidet abschließend.

§ 5 Abs. 1

Jedes Mitglied hat einen von der Mitgliederversammlung festgesetzten Jahresbeitrag zu leisten. Der Beitrag wird mit Rechnungsstellung sofort zur Zahlung fällig.

§ 6 lit. a)

Die Mitgliedschaft erlischt:

durch Austritt, der nur zum Ende des Geschäftsjahres zulässig ist und dem Vorstand spätestens drei Monate vorher in Textform anzuzeigen ist;

§ 6 lit. c)

bei natürlichen Personen durch den Tod des Mitglieds und bei juristischen Personen sowie bei Personenhandelsgesellschaft, Behörden, Vereinen und sonstigen Vereinigungen durch deren Auflösung. Ist der Mitgliedsbeitrag noch nicht gezahlt, so gilt er als erlassen.

§ 6 lit. d)

mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mitglieds. Ist der Mitgliedsbeitrag noch nicht gezahlt, so gilt er als erlassen.

§ 9 Abs. 1

Der Verein hält jährlich eine ordentliche Mitgliederversammlung ab. Sie wird durch den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter oder zwei Vorstandsmitglieder in Textform auf der Homepage des Vereins sowie per E-Mail an die Mitglieder einberufen mit einer Frist von 14 Tagen unter Mitteilung der Tagesordnung. Es ist ausreichend, wenn eine E-Mail an die letzte dem Verein bekannte persönliche E-Mail-Adresse eines Mitglieds verschickt wird.

§ 9 Abs. 2

Eine außerordentliche Mitgliederversammlung wird einberufen, wenn der Vorsitzende oder die Mehrheit der Vorstandsmitglieder dies im Interesse des Vereins für erforderlich hält oder in dringenden Fällen, wenn ein Zehntel der Mitglieder es unter Angabe der Tagesordnung in Textform beantragt. Für die Einberufung gilt Abs. 1 entsprechend.

§ 9 Abs. 4

In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Stimmrecht kann nur persönlich ausgeübt werden.

§ 9 Abs. 5

Mitgliederversammlungen werden grundsätzlich als Präsenzveranstaltung abgehalten. Unter den Voraussetzungen des § 9a dieser Satzung können hybride oder rein virtuelle Mitgliederversammlungen abgehalten werden.

§ 9a (neu)

(1) Auf Beschluss des Vorstands kann bei der Einberufung der Mitgliederversammlung vorgesehen werden, dass Mitglieder auch ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der elektronischen Kommunikation an der Mitgliederversammlung teilnehmen und ihre Mitgliederrechte ausüben können (hybride Mitgliederversammlung).

(2) Ist die physische Anwesenheit einzelner oder aller Mitglieder ausgeschlossen oder erheblich erschwert, kann der Vorstand beschließen, dass eine Mitgliederversammlung ausschließlich im Wege der elektronischen Kommunikation durchgeführt wird (virtuelle Mitgliederversammlung).

(3) Die Einberufung zu einer hybriden oder virtuellen Mitgliederversammlung muss ergänzend zu § 9 Abs. 1 dieser Satzung Hinweise zum technischen Zugang und zur Authentifizierung enthalten. Die Zugangsdaten müssen rechtzeitig vor der Mitgliederversammlung zur Verfügung gestellt werden. Die Teilnehmer der Mitgliederversammlung sind verpflichtet, Daten über Zugang und Authentifizierung zur elektronischen Kommunikation unter Verschluss zu halten und keinem Dritten zugänglich zu machen.

(4) In einer hybriden oder virtuellen Mitgliederversammlung muss technisch sichergestellt sein, dass die im Wege der elektronischen Kommunikation teilnehmenden Mitglieder während der Sitzung Anwesenheits-, Rede-, Antrags- und Stimmrecht ausüben können. Die Gültigkeit von Wahlen und Abstimmungen der hybriden oder virtuellen Mitgliederversammlung wird nicht dadurch berührt, dass durch eine technische Störung einzelne Mitglieder der Mitgliederversammlung im Wege der elektronischen Kommunikation in der Wahrnehmung der in Satz 1 geregelten Rechte beeinträchtigt sind.

(5) In hybriden oder virtuellen Mitgliederversammlungen soll die Beschlussfassung unter Zuhilfenahme elektronischer Abstimmungssysteme durchgeführt werden. Das verwendete System muss dem Stand der Technik entsprechen und auch geheime Wahlen und Abstimmungen gewährleisten.

(6) An die Stelle der Abstimmung durch Stimmzettel nach § 12 Abs. 2 dieser Satzung tritt im Falle einer hybriden Mitgliederversammlung für die im Wege der elektronischen Kommunikation teilnehmenden Mitglieder und in virtuellen Mitgliederversammlungen für sämtliche Mitglieder die geheime Wahl.

§ 11 Abs. 2

Anträge von Mitgliedern sind dem Vorstand mindestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in Textform einzureichen. Später eingehende Anträge sind der Mitgliederversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen, wenn die Mitgliederversammlung sie mit Dreiviertelmehrheit der erschienenen Mitglieder für dringlich erklärt.

§ 12 Abs. 2

Die Mitgliederversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit aller anwesenden Mitglieder, soweit nicht im Einzelfall die Satzung etwas anderes vorsieht. Beschlüsse und Wahlen erfolgen durch Handheben, sofern nicht auf Verlangen der Mehrheit der anwesenden Mitglieder eine Abstimmung durch Stimmzettel beschlossen wird.

§ 12 Abs. 3

Bei Neuwahlen des gesamten Vorstandes wird für die Wahl des Vorsitzenden von der Mitgliederversammlung mit einfacher Mehrheit ein Wahlleiter bestimmt. Die Wahl des Wahlleiters ist vom Vorsitzenden vor der Neuwahl des Vorstands durchzuführen. Der neu gewählte Vorsitzende übernimmt nach seiner Wahl die weitere Wahlleitung der weiteren Vorstandsmitglieder und sodann die weitere Leitung der Mitgliederversammlung gem. Abs. 1.

8. Sonstiges

Die Mitglieder baten zur besseren Vorbereitung, sofern möglich, um vorherige Übersendung der Skripte zur Veranstaltung, was teilweise bedingt durch die erst recht zeitnah vor der Veranstaltung übersandten Skripte der Referenten nicht immer möglich ist.

Nicht nur im darauffolgenden Nachbesprechungsbereich des Vorstandes, sondern auch im Bereich der Mitglieder wurde über die Verlegung der Durchführung des ZV-Forums diskutiert und eine entsprechende Ausweitung der Tage von Freitag und Samstag auf Donnerstag und Freitag, insbesondere für die Teilnahme von Mitarbeitern aus Mitgliedsbüros sowie Rechtspflegern, die erfahrungsgemäß nicht unbedingt ihr Wochenende und ihre private Freizeit zur Teilnahme an Veranstaltungen opfern möchten. Zudem ist der Samstag für eine Vielzahl von Teilnehmern auch immer eine Beeinträchtigung des Familien- und Privatlebens. Eine finale Abstimmung zu diesem Punkt erfolgte im Rahmen der Mitgliederversammlung nicht, der Vorstand besprach dieses Thema noch im Nachgang zur Mitgliederversammlung.

Da keine Wortmeldungen erfolgten, schloss der Vorsitzende die Mitgliederversammlung um 13:46 Uhr.

gez. Stefan Pásztor

Praxis der Zwangsverwaltung

Der Tod des Mieters¹ – Teil 1

– Rechtliche Folgen des Versterbens eines Mieters unter Berücksichtigung erbrechtlicher Sonderkonstellationen –

von Rechtsanwalt Dr. Sebastian Kröger LL.M., Bremen²

I. Einleitung

„Niemand lebt ewig“ ist nicht nur der Titel des im Jahre 1986 erschienenen sechsten James-Bond-Romans³, der nicht von Ian Fleming geschrieben worden ist, sondern aus biologischer Sicht auch ein fundamentaler Bestandteil der Naturgesetze, der den natürlichen Kreislauf aller Lebewesen beschreibt. In einem typischen „Mieterland“ wie Deutschland, in welchem mehr als die Hälfte der Bevölkerung zur Miete lebt,⁴ versterben zwangsläufig tagtäglich Mieter.

Auch ein Zwangsverwalter kann jederzeit mit der Situation konfrontiert sein, dass während einer laufenden Zwangsverwaltung ein Mieter des beschlagnahmten Grundstücks verstirbt. Denn der Zwangsverwalter hat gem. § 152 Abs. 1 ZVG die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu benutzen, wozu insbesondere auch die Vermietung oder Verpachtung des beschlagnahmten Grundstücks zur Generierung von Erträgen gehört, soweit sich das Grundstück in einem nutzbaren Zustand befindet.⁵ Daneben sind dem Zwangsverwalter gem. § 152 Abs. 2 ZVG die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse in Bezug auf das beschlagnahmte Grundstück gegenüber wirksam. Dies bedeutet, dass der Zwangsverwalter in die entsprechenden Verträge eintritt,⁶ und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten des Vermieters wahrzunehmen hat.⁷

Der Tod eines Mieters wirft eine Reihe von rechtlichen Fragen auf. Zu klären ist im Todesfall zunächst, ob und mit wem das Mietverhältnis nach dem Tod überhaupt fortgeführt wird. Darüber hinaus können sich für den Zwangsverwalter praktische Probleme hinsichtlich der Sicherung der vermieteten Räumlichkeiten, der Geltendmachung offener Forderungen sowie der Beendigung des Mietverhältnisses stellen. Die Schnittstelle zwischen Miet- und Erbrecht ist komplexer, als es auf den ersten Blick erscheint. Der nachfolgende Beitrag soll daher aufzeigen, welche rechtlichen Folgen der Tod eines Mieters während einer laufenden Zwangsverwaltung hat und welche Handlungsmöglichkeiten sowie ggf. Pflichten sich hieraus für den Zwangsverwalter ergeben. Ziel ist es, die maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen darzustellen und praxisgerechte Lösungsansätze für die im Rahmen der Zwangsverwaltung durchaus immer wieder auftretende Fallkonstellation nebst typischen Problemfällen zu entwickeln.

In dem vorliegenden ersten Teil des Beitrags wird besprochen, wer im Falle des Todes eines Mieters zu dessen Rechtsnachfolger berufen ist, in welchem Umfang dieser

für Forderungen aus dem Mietverhältnis haftet und welche Sonderrechte für Rechtsnachfolger und Vermieter bestehen. Der zweite Teil des Beitrags, der für die kommende Ausgabe der IGZInfo vorgesehen ist, wird sich sodann erbrechtlichen Sonderkonstellationen widmen.

II. Erbrechtlicher Grundsatz

Ausgangsbasis jeder erbrechtlichen Prüfung ist zunächst § 1922 Abs. 1 BGB. Der dort geregelte Grundsatz der Gesamtrechtsnachfolge⁸ legt fest, dass mit dem Tod einer Person (Erbfall) deren Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf den oder die Erben übergeht. Zur Erbschaft gehören auch vom Erblasser zu Lebzeiten abgeschlossene Mietverträge, die durch den Erbfall grds.⁹ nicht beendet werden.¹⁰ Hieraus könnte man schließen, dass Mietverträge stets mit den Erben des verstorbenen Mieters fortgeführt werden. Ein solches Ergebnis wäre jedoch verfehlt, da der Grundsatz der Gesamtrechtsnachfolge für den Bereich der Wohnraummiete von mietrechtlichen Sondervorschriften durchbrochen wird.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass der durch den Mietvertrag vermittelte berechtigte Besitz des verstorbenen

- 1 In diesem Beitrag werden überwiegend männliche Begriffe genutzt. Sie gelten jedoch in gleicher Weise auch für Personen mit anderer Geschlechtsidentität jedweder Art in der jeweiligen Position und werden lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Beitrags verwendet.
- 2 Herr Dr. Kröger ist stellvertretender Vorsitzender des Bundesverbands Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e. V. (IGZ). Er praktiziert als Rechtsanwalt in Bremen und ist neben dem Gebiet der Zwangsverwaltung als Fachanwalt für Erbrecht im Rahmen seiner Tätigkeit auf die Gebiete der Nachlasspflegschaft, Nachlassverwaltung und Testamentvollstreckung spezialisiert. Der Beitrag basiert auf dem geplanten Vortrag des Verfassers auf dem 22. ZV-Forum Immobilienverwaltung und Zwangsverwaltung am 6.3.2026 in Hannover, der jedoch vom Verfasser aufgrund einer familiären Verhinderung nicht gehalten werden konnte.
- 3 Der Roman wurde in Deutschland erstmals im Jahr 1987 unter dem Titel „Niemand lebt für immer“ veröffentlicht.
- 4 Nach den Ermittlungen von Eurostat lebten im Jahr 2024 insgesamt 52,8 % der Bevölkerung in Deutschland zur Miete. Damit war Deutschland innerhalb der EU das Land mit dem höchsten Mietanteil (<https://ec.europa.eu/eurostat/>).
- 5 Drasdo, in: Stöber, ZVG, 23. Aufl. 2022, § 152 Rn. 34; Schmidberger, ZfIR 2010, 490 (493). Siehe auch § 5 Abs. 2 ZwVwV.
- 6 Drasdo, in: Stöber, ZVG, 23. Aufl. 2022, § 152 Rn. 128.
- 7 BGH, NJW-RR 2005, 1029; Drasdo, in: Stöber, ZVG, 23. Aufl. 2022, § 152 Rn. 128.
- 8 Leipold, in: MünchKomm-BGB, 10. Aufl., § 1922 Rn. 3.
- 9 Nach § 544 Satz 2 BGB kann ein Mietvertrag auch auf die Lebenszeit eines Mieters abgeschlossen werden.
- 10 BT-Drucks. 14/4553, S. 60; Leipold, in: MünchKomm-BGB, 10. Aufl., § 1922 Rn. 25; vgl. auch Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 1922 Rn. 7 f.

Mieters gem. § 857 BGB (sog. Mietbesitz) grds. auf den Erben übergeht, wobei auch dieser Grundsatz durch mietvertragliche Sondervorschriften für Wohnraummietverträge verdrängt wird.¹¹

III. Sonderregelungen für die Wohnraummiete

In den §§ 563, 563a, 563b und § 564 BGB sind betreffend Wohnraummietverträge¹² verschiedene mietrechtliche Sonderregelungen für den Fall enthalten, dass der Mieter verstorben ist.¹³ Sinn und Zweck der Regelungen ist, dass der Bestand des Mietverhältnisses zu Gunsten von Personen, welche mit dem Erblasser als „Hausgenossen“¹⁴ besonders verbunden waren, besonders geschützt wird, um diesen den Verbleib in der bisherigen Lebensumgebung zu ermöglichen,¹⁵ auch wenn der Vermieter oder Erbe kein Interesse an der Fortführung des Mietverhältnisses haben.¹⁶ Die in den §§ 563 ff. BGB statuierten Rechte bestimmter Personen können unter Ausschluss des Erben zu einer von § 1922 BGB gänzlich abweichenden Rechtsnachfolge in Bezug auf den Wohnraummietvertrag führen.¹⁷ Die vorgenannten Normen sollten einem vermietenden Zwangsverwalter daher bekannt sein, um Fehler in Zusammenhang mit der Fortführung eines Wohnraummietvertrags nach dem Tod des Mieters zu vermeiden.

1. Eintrittsrechte gem. § 563 BGB

§ 563 BGB erfasst in Abgrenzung zu § 563a BGB den Fall, dass Eintrittsrechte für Personen vorgesehen sind, die nicht selbst Partei des Mietvertrags des Erblassers gewesen sind.¹⁸

a) Voraussetzungen für den Eintritt

aa) Tod eines Wohnraummieters

Zunächst muss der Wohnraummieter verstorben oder nach § 9 Abs. 1 VerschG für tot erklärt worden sein, wohingegen die bloße Verschollenheit wegen der Lebensvermutung des § 10 VerschG nicht genügt.¹⁹ Erfasst von der Norm sind grds. nur natürliche Personen. Eine analoge Anwendung auf juristische Personen im Falle der Auflösung wird allgemein abgelehnt²⁰, wohingegen bei Personengesellschaften eine analoge Anwendbarkeit teilweise bejaht wird, sofern die von der Gesellschaft gemietete Wohnung von einem verstorbenen Gesellschafter bewohnt worden ist.²¹

bb) Bestehender Wohnraummietvertrag zum Todeszeitpunkt

Des Weiteren muss das Mietverhältnis im Zeitpunkt des Todes des Wohnraummieters noch bestanden haben.²² Dies ist auch dann noch der Fall, wenn das Mietverhältnis zum Todeszeitpunkt bereits ordentlich oder außerordentlich befristet gekündigt war, die Kündigungsfrist aber noch nicht abgelaufen war.²³

Erfasst vom Anwendungsbereich der Norm werden auch geförderter Wohnraum, Werkdienstwohnungen, Studenten- und Jugendwohnheime sowie Zeitmietverträge.²⁴ Im Falle des geförderten Wohnraums bedürfen die ein tretenden Personen gem. § 4 Abs. 7 WoBindG gerade keines Wohnberechtigungsscheins.²⁵ Streitig ist hingegen, ob ein auf Lebenszeit des Mieters abgeschlossener Ver-

trag gem. § 544 Satz 2 BGB vom Anwendungsbereich der §§ 563 ff. BGB erfasst ist bzw. für welche Dauer ein Eintritt in den Vertrag erfolgt.²⁶

cc) Eintrittsberechtigte Person

Letztlich muss eine eintrittsberechtigte Person vorhanden sein. Nach § 563 Abs. 1 BGB treten vorrangig zunächst der Ehegatte oder Lebenspartner mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Die Ehe bzw. die Lebenspartnerschaft muss zum einen im Zeitpunkt des Todes des Wohnraummieters noch bestanden haben.²⁷ Zum anderen muss der Ehegatte oder Lebenspartner mit dem verstorbenen Wohnraummieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.²⁸ Ein gemeinsamer Haushalt setzt voraus, dass die Wohnung der Mittelpunkt der gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsführung war und bei der Lebensführung hinsichtlich der in der Wohnung anfallenden Verrichtungen zwischen verstorbenem Wohnraummieter und Ehegatte oder Lebenspartner arbeitsteilig zusammengewirkt worden ist.²⁹ Unschädlich für das Vorliegen einer gemeinsamen Haushaltsführung ist, falls eine vorübergehende Trennung gegeben ist, die z.B. auf beruflichen oder krankheitsbedingten Gründen beruht.³⁰

- 11 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 54.
- 12 BT-Drucks. 14/4553, S. 60; Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 3 sowie § 563a Rn. 4; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 9 sowie § 563a Rn. 1.
- 13 Spezielle gesetzliche Regelungen existieren daneben z.B. für den Landpachtvertrag in § 594d BGB und für den Wohn- und Betreuungsvertrag in § 5 WVBVG (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz).
- 14 BGH, NJW 2003, 3265 (3266); Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 1; vgl. Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 1 f.
- 15 BT-Drucks. 14/4553, S. 60.
- 16 Sternel, ZMR 2004, 713 (713).
- 17 Vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 60.
- 18 BT-Drucks. 14/4553, S. 60.
- 19 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 6; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 20; Sternel, ZMR 2004, 713 (714).
- 20 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 7; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 13.
- 21 Siehe zum Streitstand nur Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 13 f. m.w.N.
- 22 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 11; Sternel, ZMR 2004, 713 (714).
- 23 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 11; Sternel, ZMR 2004, 713 (714).
- 24 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 3 f.; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 9 ff.; Sternel, ZMR 2004, 713 (714); vgl. auch Butenberg, ZMR 2015, 189 (193).
- 25 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 3; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 10; Butenberg, ZMR 2015, 189 (193).
- 26 Siehe dazu Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 5 und Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 12 m.w.N.
- 27 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 28 f. Maßgeblich sind die eherechtlichen Regelungen der §§ 1310 ff. BGB sowie des LPartG.
- 28 BT-Drucks. 14/4553, S. 61; Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 16; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 38 ff.
- 29 BGH, NJW 2022, 3631; BT-Drucks. 14/4553, S. 61; Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 16; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 38 ff.; Sternel, ZMR 2004, 713 (715).
- 30 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 16; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 41; Sternel, ZMR 2004, 713 (715); Butenberg, ZMR 2015, 189 (192).

Treten keine (bevorrechtigten) Personen nach § 563 Abs. 1 BGB in das Wohnraummietverhältnis ein, so treten die in § 563 Abs. 2 BGB benannten Personen subsidiär, jedoch gleichrangig nebeneinander,³¹ in das Mietverhältnis ein. Es handelt sich um die Kinder des Mieters (§ 563 Abs. 2 Satz 1), andere Familienangehörige des Mieters (§ 563 Abs. 2 Satz 2) oder sonstige eintrittsberechtigte Personen (§ 563 Abs. 2 Satz 3).

Kinder sind unmittelbare Abkömmlinge des Mieters und zwar unabhängig davon, ob sie ehelich, unehelich oder adoptiert sind. Erfasst sein sollen auch Stiefkinder, während Pflegekinder als Familienangehörige nach § 563 Abs. 2 Satz 2 BGB zu qualifizieren sein sollen.³² Die Kinder des verstorbenen Mieters müssen daneben mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben, was geringere Anforderungen im Verhältnis zur gemeinsamen Haushaltsführung stellt.³³

Der Begriff der anderen Familienangehörigen wird von der Rechtsprechung weit ausgelegt.³⁴ Erfasst sind in verwandte (§ 1589 BGB) und verschwägerte (§ 1590 BGB) Personen sowie ergänzend Verlobte³⁵ und Pflegekinder^{36, 37}. Die anderen Familienangehörigen müssen im Übrigen – wie Ehegatte oder Lebenspartner – ebenfalls mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Sonstige Personen nach § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB sind eintrittsberechtigt, sofern sie mit dem verstorbenen Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben.³⁸ Erfasst sind daher insbesondere nichteheliche Lebensgemeinschaften.³⁹ Nach der Gesetzesbegründung werden im Rahmen des § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB erhöhte Anforderungen an das Vorhandensein einer gemeinsamen Haushaltsführung geknüpft.⁴⁰ Hiernach ist unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BGH⁴¹ ein solcher auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt im Sinne des § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB nur dann gegeben, wenn zwischen dem verstorbenen Mieter und der weiteren Person eine Lebensgemeinschaft bestanden hat, die auf Dauer angelegt war, keine Bindungen gleicher Art zuließ und sich durch eine innere Bindung auszeichnete, die ein gegenseitiges Füreinandereinstehen begründete und über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausging.⁴² Wichtige Indizien sind die Dauer des Zusammenlebens, Versorgung von Kindern oder anderer Angehöriger, Verfügungsbefugnisse über Einkommen und sonstiger Vermögensgegenstände des Lebensgefährten.⁴³ Bloße Haushalts- oder Wohngemeinschaften sind hingegen nicht ausreichend.⁴⁴ Aufgrund der insoweit durchzuführenden Prüfung unter Berücksichtigung sämtlicher einzelfallbezogener Umstände verbleibt für die eintrittsberechtigten Personen und den Vermieter und damit dem Zwangsverwalter eine nicht unerhebliche rechtliche Unsicherheit.

dd) Keine Fortsetzung nach § 563a BGB

Letztlich darf kein Fall der Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 563a BGB vorliegen.⁴⁵

b) Rechtsfolge

Sofern die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen, erfolgt der Eintritt in das Mietverhältnis automatisch kraft Gesetzes im Wege der gesetzlichen Sonderrechtsnachfol-

ge außerhalb des Erbrechts⁴⁶ zum Zeitpunkt des Todes des Mieters⁴⁷ und zu den zum Todeszeitpunkt maßgeblichen Vertragskonditionen.⁴⁸

c) Rechte der Eintretenden

Will der Ehegatte oder Lebenspartner den Eintritt in das Mietverhältnis verhindern, kann der Vertragseintritt gem. § 563 Abs. 3 BGB durch formlose⁴⁹ Erklärung gegenüber dem Vermieter binnen Monatsfrist ab Kenntnis des Todes des Mieters abgelehnt werden. Der Eintritt in den Mietvertrag gilt dann ex tunc auf den Zeitpunkt des Todes als nicht erfolgt.⁵⁰ Den in § 563 Abs. 2 BGB benannten Personen steht ebenfalls das Recht zur Ablehnung des Eintritts gem. § 563 Abs. 3 BGB zu. Wenn keine eintrittsberechtigten Personen mehr vorhanden sind, tritt letztlich der Erbe gem. §§ 564 Satz 1, 1922 BGB in das Mietverhältnis ein.⁵¹ Beim Erben kann es sich um eine eintrittsberechtigte Person handeln.⁵²

Die Gesetzesterminologie, die den Begriff „Eintrittsrecht“ verwendet, ist unglücklich gewählt, da hierdurch vielmehr suggeriert wird, dass für den Eintritt in das Mietverhältnis durch die berechtigten Personen ein Recht aktiv ausgeübt

-
- 31 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 25 ff.; Sternel, ZMR 2004, 713 (716 f.).
- 32 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 12 f.; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 30 ff.; Sternel, ZMR 2004, 713 (716).
- 33 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 38.
- 34 BGH, NJW 1993, 999; Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 13; vgl. OLG Saarbrücken, NJW 1991, 1760 (1761).
- 35 Hinz, ZMR 2002, 640 (641) unter Verweis auf LG Lüneburg, ZMR 1954, 46.
- 36 BGH, NJW 1993, 999.
- 37 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 13; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 33.
- 38 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 14.
- 39 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 14.
- 40 So auch Grundmann, NJW 2001, 2497 (2502); a.A. Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 36 f.
- 41 BGH, NJW 1993, 999.
- 42 BT-Drucks. 14/4553, S. 61; siehe auch Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 15.
- 43 Weidenkaff, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 563 Rn. 15.
- 44 Weidenkaff, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 563 Rn. 15.
- 45 Siehe unter Punkt III. 2.
- 46 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 44.
- 47 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 18.
- 48 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 54; Sternel, ZMR 2004, 713 (716).
- 49 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 57; Sternel, ZMR 2004, 713 (717).
- 50 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 21; Sternel, ZMR 2004, 713 (717).
- 51 Sternel, ZMR 2004, 713 (717).
- 52 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 21. Eintrittsberechtigte Personen nach § 563 BGB, die keine Mitmieter i.S. von § 563a BGB sind, jedoch zugleich zu Erben berufen sind, müssen daher neben dem Ablehnungsrecht auch das Erbe ausschlagen oder alternativ eine Kündigung gem. § 564 S. 2 BGB aussprechen, sofern sie sich vollständig vom Vertrag lösen wollen. Insbesondere bei Ehegatten dürfte die Eintrittsberechtigung mit der Erbenstellung oftmals zusammenfallen, da Ehegatten typischerweise einen gemeinsamen Haushalt führen und sich regelmäßig z.B. durch ein Berliner Testament gegenseitig zu Alleinerben einsetzen.

werden muss,⁵³ wohingegen der Eintritt in das Mietverhältnis bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 563 Abs. 1 BGB und einem bloßen Verstreichenlassen der Frist des § 563 Abs. 3 BGB durch die Berechtigten automatisch bewirkt wird.⁵⁴

d) Rechte des Vermieters

Rechte des Vermieters und damit des vermietenden Zwangsverwalters sind in § 563 Abs. 4 BGB geregelt. Hiernach kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Das Kündigungsrecht schützt die Interessen des Vermieters, dem nicht um jeden Preis ein neuer Vertragspartner aufgedrängt werden soll.⁵⁵

Die Kündigungsfrist berechnet sich gem. §§ 573d Abs. 2 Satz 1 BGB⁵⁶ bzw. § 575a Abs. 3 Satz 1 BGB^{57, 58}. Die Frist beginnt in dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter vom endgültigen Eintritt einer eintrittsberechtigten Person in das Mietverhältnis erfahren hat.⁵⁹ Dies ist dann der Fall, wenn die eintrittsberechtigte Person ihr Ablehnungsrecht nach § 563 Abs. 3 BGB durch Fristablauf verloren hat.⁶⁰ Daneben sind die Regelungen zum Schriftformerfordernis (§ 568 Abs. 1 BGB) und zu den Hinweispflichten betreffend die Widerspruchsrechte des Mieters (§§ 568 Abs. 2, 574 ff. BGB) vom Vermieter zu beachten.⁶¹ Treten mehrere Personen nebeneinander in den Mietvertrag des verstorbenen Mieters ein, so ist die Kündigung jeder eingetretenen Person gegenüber zu erklären.⁶²

Die maßgebliche Frage bei der Prüfung des § 563 Abs. 4 BGB ist jedoch, welche materiellen Anforderungen an den wichtigen Grund in der Person des Eingetretenen zu stellen sind. Nach h.M. wird auf die zu §§ 540 Abs. 1 Satz 2, 553 Abs. 1 Satz 2 BGB (Untermiete) entwickelten Grundsätze zurückgegriffen.⁶³ Der Grund muss so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des Eintretenden liegen.⁶⁴ Die Unzumutbarkeit muss dabei auf konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände gestützt werden.⁶⁵ Als wichtige Gründe wurden u.a. bejaht, wenn dem Vermieter wegen einer persönlichen Verfeindung mit dem Dritten eine Schädigung oder Störung droht⁶⁶ oder wenn durch das Verhalten des Dritten eine übermäßige Abnutzung oder Beschädigung der Mietsache droht.⁶⁷ Auch kann wegen Vorfällen in der Vergangenheit eine befürchtete zukünftige erhebliche Störung des Hausfriedens ausreichend sein.⁶⁸ Nicht genügend sind hingegen z.B. eine bloße Ausländereigenschaft oder die Zugehörigkeit zu einer Randgruppe.⁶⁹ Treten mehrere Personen in den Wohnraummietvertrag ein, so genügt nach h.M. für die Kündigung allen eingetretenen Personen gegenüber, wenn bei einer Person ein wichtiger Grund vorliegt.⁷⁰

Intensiv diskutiert worden ist die Frage, ob eine finanzielle Leistungsunfähigkeit des Eintretenden einen wichtigen

Grund im Sinne des § 563 Abs. 4 BGB darstellen kann. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 31.1.2018⁷¹ unter Einbeziehung der Gesetzesbegründung zwar festgestellt, dass eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters oder mehrerer Mieter (etwa wegen bereits eingetretener Zahlungsrückstände) einen wichtigen Grund in der Person des oder der Eintretenden im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB darstellen kann.⁷² Gleichwohl hat der BGH festgestellt, dass eine bereits zum Zeitpunkt der Kündigung (unstreitig oder nachweislich) gegebene unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit des Eintretenden für den Vermieter jedoch im Hinblick auf die Regelungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a und b BGB für sich genommen regelmäßig noch nicht zur Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses führt.⁷³ Um das Vorliegen einer Unzumutbarkeit bejahen zu können, müssen nach dem BGH daher nicht nur das Vorliegen einer fehlenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters, sondern vielmehr zusätzlich tatsächliche Umstände dargetan und im Bestreitensfall nachgewiesen werden, aus denen sich ergibt, dass es dem Vermieter nicht zuzumuten ist, die Verwirklichung eines Kündigungsgrunds nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit a und b BGB abzuwarten.⁷⁴ Solche Umstände können, so der BGH, beispielsweise darin liegen, dass die Mietwohnung fremdfinanziert und der Vermieter aus diesem Grund oder zur Bestreitung seines Lebensunterhalts auf die pünktliche und vollständige Erbringung der Mietzahlungen angewiesen ist oder dass schon in dem ursprünglichen Mietverhältnis Zahlungsrückstände aufgelaufen sind, weil die finanziellen

53 Das Zivilrecht geht grundsätzlich davon aus, dass zugebilligte Rechte von den Berechtigten durch Erklärung ausgeübt werden müssen wie z.B. das Rücktrittsrecht (§ 346 BGB), das Widerrufsrecht (§ 355 BGB) oder das Vorkaufsrecht (§ 464 BGB).

54 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 18 (Fn. 58); Hinz, ZMR 2002, 640 (643); Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 44; vgl. auch BT-Drucks. 14/4553, S. 61 und Beyer, ZJS 2009, 29 (30).

55 Sternel, ZMR 2004, 713 (717).

56 Mietverträge auf unbestimmte Zeit.

57 Mietverträge auf bestimmte Zeit (sog. Zeitmietverträge).

58 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 31.

59 Sternel, ZMR 2004, 713 (717).

60 Sternel, ZMR 2004, 713 (717).

61 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 31; Sternel, ZMR 2004, 713 (718).

62 BGH, NJW 2018, 2397.

63 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 26 m.w.N.; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 68; Wiek, WuM 2013, 493 (494); Butenberg, ZMR 2015, 189 (193); siehe auch Weidenkaff, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 563 Rn. 23.

64 BGH, NJW 2018, 2397; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 69.

65 BGH, NJW 2018, 2397; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 69.

66 RGZ 74, 176 (179); Emmerich, in: Staudinger, Neubearbeitung 2024, § 540 Rn. 47.

67 Emmerich, in: Staudinger, Neubearbeitung 2024, § 540 Rn. 47.

68 Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 69.

69 Sternel, ZMR 2004, 713 (718).

70 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 29 m.w.N.; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 70; differenzierend Sternel, ZMR 713 (718), der das Kündigungsrecht nur gegenüber der Person zulässt, in welcher der wichtige Grund gegeben ist.

71 BGH, NJW 2018, 2397.

72 BGH, NJW 2018, 2397.

73 BGH, NJW 2018, 2397; a.A. Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 27.

74 BGH, NJW 2018, 2397.

Mittel des Mieters und des nunmehr Eingetretenen für die Begleichung der (Brutto-)Miete nicht ausgereicht haben.⁷⁵

Eine zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung lediglich drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit bzw. eine „gefährdet erscheinende“ finanzielle Leistungsfähigkeit des Eintretenden kann nach dem BGH nur in besonderen Ausnahmefällen eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter begründen und auch nur dann, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden.⁷⁶

e) *Zwingendes Recht*

Letztlich legt § 563 Abs. 5 BGB fest, dass abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, unwirksam sind. Nicht möglich sind daher mietvertragliche Vereinbarungen, nach denen der Mietvertrag mit dem Tod des Mieters enden soll und damit die Eintrittsrechte vereitelt würden.⁷⁷ Dies sollte vom Zwangsverwalter beim Abschluss von neuen Mietverträgen bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden.

2. Vertragsfortsetzung mit überlebenden Mietern gem. § 563a BGB

Nach § 563a Abs. 1 BGB wird beim Tod eines Mieters das Mietverhältnis mit Personen im Sinne des § 563 BGB, welche gemeinsam mit der verstorbenen Person Mitmieter sind, fortgesetzt. In Abgrenzung zu § 563 BGB betrifft § 563a BGB den Fall, dass neben dem verstorbenen Wohnraummieter noch weitere Personen Vertragspartei waren mit der damit einhergehenden Besonderheit, dass der Tod eines Mitmieters die Vertragsbeziehung der überlebenden Mieter zum Vermieter gerade unberührt lässt.⁷⁸ Dabei ist zu berücksichtigen, dass weit überwiegend vertreten wird, dass die Regelung des § 563a BGB die Regelungen der §§ 563, 564 BGB verdrängt.⁷⁹ Folge ist, dass der Vertrag lediglich mit den überlebenden Mietern fortgesetzt wird und weder Eintritt nach § 563 BGB noch eine Fortsetzung mit den Erben (§ 564 BGB) erfolgt.⁸⁰ Dies führt beispielsweise dazu, dass ein mitmietendes Kind des verstorbenen Mieters den nicht mitmietenden Ehegatten des verstorbenen Mieters verdrängt.⁸¹

a) *Voraussetzungen für die Fortführung*

aa) *Tod eines Wohnraummieters*

Wie im Anwendungsbereich des § 563 BGB bedarf es auch im Rahmen des § 563a BGB des Todes eines Wohnraummieters.⁸² Insoweit wird auf die Ausführungen zu § 563 BGB verwiesen.

bb) *Gemeinsames Mietverhältnis*

Daneben muss im Zeitpunkt des Todes eines Wohnraummieters ein gemeinsames Mietverhältnis bestanden haben, mithin müssen weitere Mitmieter existiert haben.⁸³ Irrelevant ist dabei, ob von Anfang ein gemeinschaftliches

Mietverhältnis bestanden hat oder ob etwa ein Mitmieter nachträglich durch Vertragsänderung hinzugetreten ist.⁸⁴ Nicht ausreichend soll hingegen die bloße Aufnahme einer Person in die Wohnung sein, es sei denn, dass z. B. der Vermieter die aufgenommene Person als Vertragspartner behandelt hat, was von dieser akzeptiert worden ist.⁸⁵

cc) *Fortsetzungsberechtigter Mitmieter*

Letztlich muss der Mitmieter zu dem in § 563 BGB genannten Personenkreis gehören und die dort aufgestellten Anforderungen an die gemeinsame Haushaltsführung erfüllen.⁸⁶ Insoweit wird ebenfalls auf die Ausführungen zu § 563 BGB verwiesen.

b) *Rechtsfolge*

Der die Anforderungen des § 563 BGB erfüllende überlebende Mitmieter des Erblassers setzt den Mietvertrag fort.⁸⁷ Die Fortsetzung erfolgt auch insoweit im Wege einer gesetzlichen Sonderrechtsnachfolge, welche das Erbrecht verdrängt.⁸⁸ Bei dem Vorhandensein von mehreren eintrittsberechtigten Personen im Sinne des § 563 BGB ist das dort vorgegebene Rangverhältnis zu beachten.⁸⁹ Wie auch im Rahmen des § 563 BGB bleibt im Übrigen auch nach § 563a BGB das Mietverhältnis durch die gesetzlich angeordnete Fortsetzung inhaltlich unverändert.⁹⁰

c) *Rechte der überlebenden Mitmieter*

Nach § 563a Abs. 2 BGB können die überlebenden Mieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigungs-

75 BGH, NJW 2018, 2397.

76 BGH, NJW 2018, 2397.

77 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563 Rn. 32; Weidenkaff, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 563 Rn. 3; Sternel, ZMR 2004, 713 (714).

78 BT-Drucks. 14/4553, S. 62.

79 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 2; Sternel, ZMR 2004, 713 (719); Hinz, in: Dauner-Lieb/Langen, NK-Kommentar-BGB, § 563a Rn. 6; Sonnenschein, WuM 2000, 387 (405); Rolfs, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2021, § 563 Rn. 8; a.A. Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 11 ff.; Löhnig, FamRZ 2001, 891 (894).

80 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 2; Sternel, ZMR 2004, 713 (721).

81 Mit diesem Beispiel bereits Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 11, der dieses als Aufhänger für seine Kritik an der h.M. nutzt.

82 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 4.

83 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 5; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 5.

84 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 5; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 6; Sternel, ZMR 2004, 713 (719).

85 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 5; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 6.

86 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 9; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 4; Sternel, ZMR 2004, 713 (719).

87 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 10; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 8.

88 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 10; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 8.

89 Sternel, ZMR 2004, 713 (719).

90 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 10.

frist berechnet sich auch hier nach §§ 573d Abs. 2 Satz 1 BGB bzw. § 575a Abs. 3 Satz 1 BGB.⁹¹ Daneben ist hat Kündigung schriftlich (§ 568 Abs. 1 BGB) zu erfolgen.⁹² Ein sonstiger Kündigungsgrund ist hingegen nicht erforderlich⁹³, da die Verweisungen in § 573d Abs. 1 BGB bzw. § 575a Abs. 1 BGB auf § 573 BGB lediglich die vermierterseitige Kündigung betreffen.⁹⁴ Zu beachten ist jedoch, dass mehrere überlebende Mieter das Mietverhältnis mit Blick auf die allgemeinen schuldrechtlichen Grundsätze – und insoweit abweichend vom Ablehnungsrecht gem. § 563 Abs. 3 BGB – nur gemeinschaftlich kündigen können.⁹⁵ Für den Fristbeginn ist maßgeblich, wann der letzte überlebende Mieter Kenntnis vom Tod erlangt hat.⁹⁶

d) Rechte des Vermieters

Anders als im Falle des § 563 BGB steht dem Vermieter im Falle einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563a BGB kein Sonderkündigungsrecht zu.⁹⁷ Möglich bleibt aber eine Kündigung nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses im Einzelfall unzumutbar sein sollte.⁹⁸

e) Zwingendes Recht

§ 563a Abs. 3 BGB ordnet an, dass abweichende Vereinbarungen zum Nachteil der Mieter unwirksam sind. Es besteht somit parallel zum Anwendungsbereich des § 563 BGB keine Möglichkeit für den Vermieter zum Abschluss von Vereinbarungen, welche die Rechte des fortsetzungsberechtigten Mitmieters einschränken.⁹⁹

3. Vertragsfortsetzung mit den Erben

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit Mitmieters nach § 563a BGB fortgesetzt, so wird es gem. § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgeführt. Die Regelung des § 564 BGB greift insofern lediglich das allgemeine erbrechtliche Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge (§ 1922 Abs. 1 BGB) auf.¹⁰⁰

a) Voraussetzungen

aa) Tod eines Wohnraummieters

Wie im Anwendungsbereich des § 563 BGB bedarf es auch im Rahmen des § 564 BGB des Todes eines Wohnraummieters.¹⁰¹ Insoweit wird erneut auf die Ausführungen zu § 563 BGB verwiesen.

bb) Bestehender Wohnraummietvertrag zum Todeszeitpunkt

Wie im Anwendungsbereich des § 563 BGB bedarf es auch im Rahmen des § 564 BGB eines bestehenden Wohnraummietvertrags zum Todeszeitpunkt.¹⁰² Insoweit wird erneut auf die Ausführungen zu § 563 BGB verwiesen.

cc) Keine Fälle der §§ 563, 563a BGB

Bei Wohnraummietverhältnissen wird das Mietverhältnis lediglich dann mit dem Erben fortgeführt, wenn keine Personen im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis eintreten oder es nicht mit Mitmieters nach § 563a BGB fortgesetzt wird.¹⁰³

b) Rechtsfolge

Die Regelung des § 564 BGB führt dazu, dass der Erbe ab dem Zeitpunkt des Todes zur Vertragspartei wird.¹⁰⁴ Sofern nach erbrechtlichen Regelungen mehrere Personen zu Erben berufen sind, wird der Vertrag mit der Erbengemeinschaft (§ 2032 BGB) fortgesetzt.¹⁰⁵ Der durch den Mietvertrag vermittelte berechtigte Besitz an der Mietwohnung geht gem. § 857 BGB auf den Erben über.¹⁰⁶

c) Rechte vom Erben und Vermieter

Im Falle der Fortsetzung des Wohnraummietvertrags mit den Erben ist gem. § 564 Satz 2 BGB sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis (§ 563 BGB) oder dessen Fortsetzung (§ 563a BGB) nicht erfolgt sind. Das wechselseitige Kündigungsrecht trägt als gesetzlich geregeltem Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage dem Umstand Rechnung, dass einerseits die Person des Mieters regelmäßig für den Vermieter von erheblicher Bedeutung ist und andererseits der Erbe oftmals kein Interesse an der Fortführung des Mietvertrags des verstorbenen Mieters hat.¹⁰⁷

91 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 14; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 11.

92 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 14; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 11.

93 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 14; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 11; AG Wetzlar, ZMR 2010, 375.

94 Sternel, ZMR 2004, 713 (719).

95 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 15; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 13; Sternel, ZMR 2004, 713 (719).

96 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 15; Sternel, ZMR 2004, 713 (719).

97 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 17; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 14.

98 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 17; Rolfs, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2024, § 563a Rn. 14.

99 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563a Rn. 18 f.; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563a Rn. 15.

100 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 1; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 1.

101 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 4.

102 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 4.

103 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 1 und 4.

104 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 6; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 3.

105 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 6; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 3.

106 Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 3.

107 Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 1.

Die Kündigungsfrist berechnet sich auch hier wiederum nach §§ 573d Abs. 2 Satz 1 BGB bzw. § 575a Abs. 3 Satz 1 BGB.¹⁰⁸ Daneben hat die Kündigung unverändert schriftlich (§ 568 Abs. 1 BGB) zu erfolgen¹⁰⁹ und muss im Falle der Kündigung durch den Vermieter die Hinweise zu den Widerspruchsrechten (§§ 568 Abs. 2, 574 ff. BGB) enthalten.¹¹⁰ Das Vorhandensein eines sonstigen Kündigungsgrundes bedarf es hingegen nicht.¹¹¹

Besonderheiten sind zu beachten, sofern mehrere Personen zu Erben berufen sind und diese daher eine Erbengemeinschaft bilden. Die vermietetseitige Kündigung ist unstreitig sämtlichen Miterben gegenüber zu erklären.¹¹²

Die Kündigung seitens einer Erbengemeinschaft ist hingegen rechtlich komplexer. Bei der Kündigung eines Mietverhältnisses handelt es sich rechtlich im Ausgangspunkt um eine Verfügung, die gem. § 2040 Abs. 1 BGB von den Erben gemeinschaftlich – also durch sämtliche Miterben – durchgeführt werden muss.¹¹³ Der BGH hat jedoch mit Urteil vom 11.11.2009 entschieden, dass eine Erbengemeinschaft ein Mietverhältnis über eine zum Nachlass gehörende Sache wirksam mit bloßer Stimmenmehrheit kündigen kann, wenn sich die Kündigung als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung des Nachlasses darstellt.¹¹⁴ Zur Verwaltung des Nachlasses gehören nach dem BGH alle Maßregeln zur Verwahrung, Sicherung, Erhaltung und Vermehrung sowie zur Gewinnung der Nutzung und Bestreitung der laufenden Verbindlichkeiten.¹¹⁵ Die Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme ist dabei aus objektiver Sicht zu beurteilen, wobei der Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers entscheidend ist.¹¹⁶ Daraus folgt laut BGH, dass Kündigungen, die dem Interesse des einzelnen Miterben an der Werterhaltung des Nachlasses nicht gerecht werden, mithin zu einer Entwertung des Nachlasses führen, keine ordnungsgemäße Verwaltung darstellen können.¹¹⁷ Demgemäß wurde die Kündigung eines Mietverhältnisses im Falle des Bestehens eines offensichtlichen Missverhältnisses zwischen objektiv angemessener und konkret bezahlter Miete als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung gewertet.¹¹⁸ Im Ergebnis kommt es in diesen Fallkonstellationen aber stets auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an.

d) Erbrechtliche Sonderfälle

Weitere erbrechtliche Sonderfälle, etwa wenn der Erbe unbekannt ist, eine Nachlassverwaltung angeordnet oder ein Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet worden ist, werden im zweiten Teil dieses Beitrags besprochen.

4. Haftungsfragen

a) Rechtslage bei Eintritt oder Fortsetzung nach §§ 563, 563a BGB

Sofern ein Eintritt in den Mietvertrag gem. § 563 BGB oder eine Fortsetzung gem. § 563a BGB erfolgt, enthält § 563b BGB eine Sonderregelung. Zu differenzieren ist zwischen den bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten und solchen, die nach dem Tod entstanden sind.

Aus der Natur des Eintritts bzw. der Fortsetzung folgt, dass für die nach dem Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten ausschließlich die eintretende bzw. fortsetzende Person haftet.¹¹⁹ Hinsichtlich der bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten (sog. Altverbindlichkeiten) ordnet § 563b Abs. 1 BGB hingegen an, dass die eintretenden bzw. fortsetzenden Personen gemeinsam mit dem Erben als Gesamtschuldner haften. Für Altverbindlichkeiten wird dem Vermieter daher ein weiteres Haftungssubjekt zur Verfügung gestellt. Zu beachten ist dabei jedoch, dass der Erbe – im Gegensatz zu den eintretenden bzw. fortsetzenden Personen – auch im Rahmen des § 563b BGB die Möglichkeit zur allgemeinen erbrechtlichen Haftungsbeschränkung hat.¹²⁰ Dies wird im Rahmen des nächsten Gliederungspunktes weiter ausdifferenziert.

Große Uneinigkeit besteht weiterhin bei der Frage, wann eine Forderung aus dem Mietverhältnis als entstanden im Sinne von § 563b BGB gilt. Eine Ansicht stellt auf das bloße rechtliche Entstehen einer Forderung ab, also ob die vertraglichen oder tatbestandlichen Voraussetzungen für einen Anspruch vor dem Tod vorgelegen haben.¹²¹ Eine Gegenansicht fordert neben der Entstehung der Forderung im vorgenannten Sinne auch deren Fälligkeit, da ein Anspruch – entsprechend den geltenden Grundsätzen im Verjährungsrecht¹²² – erst dann als entstanden gelte, wenn er im Wege der Klage geltend gemacht werden könne, was in aller Regel mit der Fälligkeit gleichzusetzen sei.¹²³ Riecke ist wohl so zu verstehen, dass die Haftung nach § 563b Abs. 1 BGB gegenständlich auf sog. mietvertragsgebundene Erblässerschulden beschränkt sein soll, wozu lediglich rückständige Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen, mietrechtliche Abrechnungsspitzen bei Betriebskostenabrechnungen und vom Erblasser verursachte Schäden zu zählen seien sollen.¹²⁴ Andere Autoren führen zwar aus, dass von § 563b Abs. 1 BGB erfasste Altverbindlichkeiten solche seien, die bis zum Tod

108 Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 6.

109 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 9; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 7.

110 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 9; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 7; vgl. Sternel, ZMR 2004, 713 (722).

111 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 8; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 6; Sternel, ZMR 2004, 713 (722).

112 BGH, NJW 2015, 473; Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 10; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 8; Sternel, ZMR 2004, 713 (722).

113 BGH, NJW 2010, 765; Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 10; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 8; Sternel, ZMR 2004, 713 (721).

114 BGH, NJW 2010, 765.

115 BGH, NJW 2010, 765.

116 BGH, NJW 2010, 765.

117 BGH, NJW 2010, 765.

118 BGH, NJW 2010, 765.

119 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563b Rn. 3.

120 Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563b Rn. 8.

121 LG Bochum, ZEV 2019, 528; Kern, in: Jauernig, BGB, 19. Aufl., § 563b Rn. 1; Wendtland, in: BeckOGK-BGB, Stand 1.1.2026, § 563b BGB.

122 Siehe nur Ellenberger, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 199 Rn. 3 m.w.N.

123 Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 50 ff.; Hinz, in: Dauner-Lieb/Langen, BGB, 4. Aufl., § 563b Rn. 5; Butenberg, ZMR 2015, 189 (194); so wohl auch Sternel, ZMR 2004, 713 (720).

124 Riecke, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 20. Aufl., § 563b Rn. 4.

des Mieters entstanden seien, erläutern aber gerade nicht, unter welchen Voraussetzungen für sie eine Forderung als entstanden gilt.¹²⁵

Aufgrund fehlender obergerichtlicher und höchstrichterlicher Rechtsprechung verbleibt insbesondere für den Vermieter mit Blick auf die unterschiedlichen Rechtsauffassungen eine Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Schuldner-eigenschaft betreffend einzelne mietvertragliche Forderungen. In der Praxis bietet sich für den vermietenden Zwangsverwalter jedenfalls Folgendes an: Auch wenn sich aus der Regelung des § 563b Abs. 1 Satz 2 BGB zum Innenausgleich zwischen Erben und Personen, die gem. § 563 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a BGB fortgesetzt wird, ergibt, dass die Altverbindlichkeiten seitens des Gesetzgebers im Ergebnis dem Erben aufgebürdet werden sollen,¹²⁶ so stellen die eintritts- und fortsetzungsberechtigten Personen für den Vermieter ein weiteres Haftungssubjekt dar, auf welches unter zwei Gesichtspunkten primär zugegriffen werden sollte. Zum einen haften die nach § 563 BGB eingetretenen Personen sowie diejenigen Personen, mit denen das Mietverhältnis nach § 563a BGB fortgesetzt wird, auch für die bis zum Tod des Mieters entstandenen bzw. fällig gewordenen Verbindlichkeiten, so dass sich die Abgrenzungsfrage von vornherein nicht stellt. Zum anderen stellt sich die Frage, ob der Erbe mit Blick auf die diesem zustehenden Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung¹²⁷ überhaupt ein werthaltiges weiteres Haftungssubjekt darstellt.

Daneben kann der Vermieter gem. § 563b Abs. 3 BGB von den eintretenden bzw. fortsetzenden Personen nach Maßgabe des § 551 BGB eine Sicherheitsleistung verlangen, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat. Trotz des weiten Wortlauts der Norm ist zu beachten, dass mit Blick auf gesetzes-systematische und teleologische Argumente nach h. M. § 563b Abs. 3 BGB nur Fälle erfasst, in denen der Vermieter mit dem verstorbenen Mieter keinerlei Vereinbarung über die Leistung einer Sicherheit getroffen hat.¹²⁸ Sofern eine mit dem verstorbenen Mieter vereinbarte Sicherheitsleistung vereinbart worden ist, diese jedoch bis zum Tod bloß nicht bezahlt worden, ist, so handelt es sich bei dem nicht erfüllten Anspruch um eine Altverbindlichkeit, welche bereits von § 563b Abs. 1 BGB erfasst ist.¹²⁹ Das Recht zur Auswahl der Sicherheit sowie der konkreten Ausgestaltung steht – soweit der gesetzliche Rahmen der §§ 315, 551 BGB eingehalten wird – nach h. M. dem Vermieter zu.¹³⁰ Mehrere eintretende bzw. fortsetzende Personen haften als Gesamtschuldner.¹³¹ Wird die Sicherheitsleistung nicht geleistet, so kann der Vermieter unter den Voraussetzungen des § 569 Abs. 2a BGB kündigen.¹³²

b) Rechtslage bei Fortführung des Mietvertrags mit dem Erben nach § 564 BGB

Im Falle der Fortführung des Mietvertrags mit dem Erben nach § 564 BGB richtet sich die Rechtslage nach den allgemeinen erbrechtlichen Grundsätzen. Der Mietvertrag geht mangels abweichender vertraglicher Bestimmungen mit dem Tod des Mieters mit sämtlichen Ansprüchen und Verbindlichkeiten auf den Erben über.¹³³ Die konkreten

Pflichten des Erben in Bezug auf die im Rahmen des fortgesetzten Mietvertrags bestehenden Verbindlichkeiten werden durch das Recht der Nachlassverbindlichkeiten gem. §§ 1967 ff. BGB konkretisiert.

Man unterscheidet regelmäßig zwischen

- Erblässerschulden,
- Erbfallschulden,
- Nachlasserbenschulden und
- Eigenschulden des Erben.¹³⁴

Erblasserschulden sind solche Verbindlichkeiten, die bereits vor dem Erbfall entstanden sind oder deren Entstehen dem Erblasser zuzurechnen sind (§ 1967 Abs. 2 Alt. 1 BGB).¹³⁵ Erbfallschulden sind solche, die erst mit dem Erbfall aus dessen Anlass entstehen und den Erben aufgrund seiner Erbenstellung treffen.¹³⁶ Nachlasserbenschulden sind solche Verbindlichkeiten, welche durch Rechtshandlungen des Erben nach dem Tod im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses entstehen.¹³⁷ Eigenschulden des Erben entstehen z. B. bei fehlerhaften Verwaltungsmaßnahmen (§ 1978 Abs. 1 BGB).¹³⁸

Die Einordnung der im Rahmen des mit dem Erben fortgesetzten Mietverhältnisses¹³⁹ bestehenden Verbindlichkeiten zu den vorgenannten Schuld-kategorien ist für den Vermieter äußerst relevant, da der Erbe in vielfältiger Hinsicht die Möglichkeit hat, seine Haftung zwar für Erbläss- und Erbfallschulden, nicht hingegen für Nachlasserb- und

125 Siehe z.B. Siegmund, in: Börstinghaus/Siegmund, *Miete*, 8. Aufl., § 563b Rn. 3; Theesfeld-Betten, in: BeckOK-Mietrecht, 43. Edition, § 563b Rn. 1; Weidenkaff, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 563b Rn. 2.

126 Streyll, in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 17. Aufl., § 563b Rn. 49.

127 Siehe sogleich unter Punkt III. 4. b.

128 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563b Rn. 13; Streyll, in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 17. Aufl., § 563b Rn. 26; Sternel, ZMR 2004, 713 (720), Hinz, ZMR 2002, 645.

129 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563b Rn. 13; Streyll, in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 17. Aufl., § 563b Rn. 27; a. A. Heintzmann, in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 563b Rn. 5, der ein Nebeneinander von § 563b Abs. 1 und 3 annimmt.

130 Streyll, in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 17. Aufl., § 563b Rn. 28; Sternel, ZMR 2004, 713 (720), Hinz, ZMR 2002, 640 (646).

131 Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 563b Rn. 17; Streyll, in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 17. Aufl., § 563b Rn. 30.

132 Streyll, in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 17. Aufl., § 563b Rn. 31.

133 Leipold, in: MünchKomm-BGB, 10. Aufl., § 1922 Rn. 25; Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 1922 Rn. 7.

134 Lange, *Erbrecht*, 3. Aufl., § 70 Rn. 22 ff., der daneben auch noch die Kategorie Erbschaftsverwaltungskosten bzw. Nachlasskostenschulden gebildet hat; vgl. auch Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 1967 Rn. 2 ff.

135 Lange, *Erbrecht*, 3. Aufl., § 70 Rn. 22; Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 1967 Rn. 2.

136 Lange, *Erbrecht*, 3. Aufl., § 70 Rn. 26; Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 1967 Rn. 7.

137 Lange, *Erbrecht*, 3. Aufl., § 70 Rn. 30; Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 1967 Rn. 8.

138 Lange, *Erbrecht*, 3. Aufl., § 70 Rn. 35.

139 Die nachfolgenden Ausführungen gelten jedoch gleichermaßen auch für die gesamtschuldnerische Haftung des Erben nach § 563b Abs. 1 BGB betreffend die Altverbindlichkeiten.

Eigenschulden, zu beschränken.¹⁴⁰ Die Haftungsbeschränkung führt dazu, dass für bestimmte Nachlassverbindlichkeiten nur noch das ererbte Vermögen als vom übrigen Vermögen des Erben abgetrennte Vermögensmasse haftet und der Gläubiger gerade nicht auf das Eigenvermögen des Erben zur Befriedigung zugreifen kann.¹⁴¹ Die durch den Erbfall eingetretene Vermögensverschmelzung zwischen dem ererbten Vermögen sowie dem Eigenvermögen des Erben wird durch die Haftungsbeschränkung vielmehr wieder rückgängig gemacht.¹⁴² Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung sind u.a. die Beantragung einer Nachlassverwaltung oder der Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens (§ 1975 BGB) sowie die Erhebung der Dürftigkeitseinrede nach § 1990 BGB.¹⁴³ Eine Beschränkung der Haftung kommt hingegen nicht mehr in Betracht, wenn der Erbe sein Beschränkungsrecht verloren hat, was insbesondere der Fall ist, wenn der Erbe eine ihm gesetzte Inventarfrist hat verstreichen lassen (§ 1994 Abs. 1 Satz 2 BGB) oder er absichtlich ein unrichtiges Inventarverzeichnis erstellt hat (§ 2005 Abs. 1 Satz 1 BGB).¹⁴⁴

Die Rechtsprechung des BGH zu der Einordnung der Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis des Erblassers in die o.g. Kategorien von Nachlassverbindlichkeiten ist für den Vermieter ungünstig, jedoch nachvollziehbar begründet. Keiner Erörterung bedarf es zunächst, dass die bis zum Tod entstandenen Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis als Erblasserschulden einzuordnen sind, die von einer etwaigen Haftungsbeschränkung erfasst sind.¹⁴⁵ Mit Entscheidung vom 23.1.2013 hat der BGH jedoch ergänzend entschieden, dass auch die nach dem Erbfall fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis wie u.a. Mieten, Schadensersatz wg. unvollständiger Räumung oder unterlassener Schönheitsreparaturen jedenfalls dann „reine“ Nachlassverbindlichkeiten darstellen, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.¹⁴⁶ Folge ist, dass die vorgenannten Verbindlichkeiten von einer etwaigen Haftungsbeschränkung erfasst werden.¹⁴⁷ Mit weiteren Entscheidungen vom 25.9.2019 hat der BGH sodann nochmals ergänzend ausgeführt, dass allein die Nichtausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts durch den Erben nicht dazu führt, dass danach fällig werdende Forderungen aus dem Mietverhältnis Nachlasserschulden beziehungsweise Eigenverbindlichkeiten werden.¹⁴⁸ Auch die vorgenannten weiteren Verbindlichkeiten werden daher grds. von einer etwaigen Haftungsbeschränkung umfasst.¹⁴⁹ Anders – jedoch bislang nicht höchstrichterlich entschieden – mag die rechtliche Beurteilung ausfallen, wenn der Erbe die Wohnung nach dem Erbfall selbst bezieht, damit die mietvertragliche Leistung des Vermieters in Anspruch nimmt und somit ggf. Nachlasserb- oder Eigenschulden begründet¹⁵⁰ oder der Erbe die Mietwohnung einem Dritten überlässt.¹⁵¹

Zur Vermeidung einer Haftungsbeschränkung des Erben bleibt dem Vermieter jedoch die Möglichkeit, den Erben über das Nachlassgericht zur Aufstellung eines Inventarverzeichnisses aufzufordern (§ 1994 Abs. 1 BGB) bzw. die eidesstattliche Versicherung (§ 2006 BGB) zu verlangen.¹⁵²

Überdies kann sich der Vermieter neben dem außerordentlichen Kündigungsrecht aus § 564 Satz 2 BGB regelmäßig auf eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1 BGB berufen, etwa wenn der Erbe auf die erste ausgebliebene Mietzahlung erklärt, der Nachlass sei wertlos, und z. B. die Dürftigkeitseinrede gem. § 1990 BGB erhebt.¹⁵³ Nach dem BGH muss der Vermieter in einem solchen Fall nicht die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, mithin weitere Nichtzahlungen, abwarten.¹⁵⁴ Schließlich kann der Vermieter auch die vom Mieter geleistete Kautions für Nachlassverbindlichkeiten verwenden.¹⁵⁵

Eine Eigenhaftung des Erben kommt laut BGH im Übrigen dann in Betracht, wenn der Erbe im Zeitraum vor der Anordnung der Nachlassverwaltung einen fälligen Anspruch des Klägers auf Herausgabe der Mietsache nach der Beendigung des Mietvertrages nicht erfüllt hat (§ 1978 Abs. 1 BGB).¹⁵⁶

IV. Rechtsnachfolge bei Geschäftsraummietverträgen

Anders als für den Bereich der Wohnraummiete existieren für den Bereich der Geschäftsraummiete¹⁵⁷ keine spezialgesetzlichen Regelungen für die Rechtsnachfolge, so dass auf die allgemeinen erbrechtlichen Grundsätze abgestellt werden muss.

140 BGHZ 223, 191; Herzog, NZM 2013, 175 (179); vgl. Lange, Erbrecht, 3. Aufl., § 70 Rn. 21.

141 Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 1967 Rn. 1.

142 BGHZ 223, 191.

143 Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., Einf v § 1967 Rn. 2; Herzog, NZM 2013, 175 (177).

144 Weidlich, in: Grüneberg, BGB, 85. Aufl., Einf v § 1967 Rn. 3; Herzog, NZM 2013, 175 (176).

145 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 3.

146 BGH, NJW 2013, 933.

147 BGH, NJW 2013, 933.

148 BGHZ 223, 191; BGH, NJW-RR 2020, 6.

149 BGHZ 223, 191; BGH, NJW-RR 2020, 6.

150 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 3; vgl. auch Herzog, NZM 2013, 175 (180). Durch die Nutzung der Wohnung durch den Erben mit Einverständnis des Vermieters könnte ggfs. auch ein neuer Vertragsabschluss zwischen Vermieter und dem Erben durch konkludentes Handeln gesehen werden.

151 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 3; Schubert, JR 2014, 292 (293).

152 BGHZ 223, 191; BGH, NJW-RR 2020, 6.

153 BGH, NJW-RR 2020, 6.

154 BGH, NJW-RR 2020, 6.

155 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 564 Rn. 3; Schmid, ZMR 2013, 424.

156 BGHZ 223, 191; BGH, NJW-RR 2020, 6; irreführend hingegen Häublein, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 564 Rn. 6, der die persönliche Haftung offenbar in jedem Fall der nicht ordnungsgemäßen Herausgabe der Mietwohnung annimmt, was jedoch der Entscheidung des BGH vom 23.1.2013 widerspricht, da hier gerade auch Kosten der Räumung als Erblasserschulden qualifiziert worden sind. Dies muss auch für etwaige Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen nicht durchgeführter Räumung gelten.

157 Geschäftsraummiete liegt vor, wenn der gemietet Raum den Erwerbszwecken des Mieters dient, wobei jede berufliche oder nebenberufliche Tätigkeit erfasst ist, die das Ziel hat, Einkommen zu erzielen (Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580a Rn. 12).

1. Rechtsfolge

Auf Basis allgemeiner erbrechtlicher Regelungen (§ 1922 Abs. 1 BGB) wird ein im Zeitpunkt des Todes bestehender Geschäftsraummietvertrag grds. im Erbfall mit den Erben fortgeführt.¹⁵⁸ Eine Ausnahme hiervon besteht nur dann, wenn der Mietvertrag auf die Lebenszeit des Mieters abgeschlossen ist (§ 544 Satz 2 BGB) und demgemäß im Falle des Todes des Mieters endet.¹⁵⁹ Wie im Rahmen der Wohnraummiete muss der Geschäftsraummieter verstorben oder nach § 9 Abs. 1 VerschG für tot erklärt worden sein, während die bloße Verschollenheit wegen der Lebensvermutung des § 10 VerschG auch hier nicht ausreichend ist.¹⁶⁰

Im Falle der Fortführung des Vertrags mit dem Erben haftet dieser unter allgemeinen erbrechtlichen Gesichtspunkten für sämtliche im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis bestehenden Verbindlichkeiten dem Vermieter gegenüber. Auch insoweit bestehen für den Erben grds. aber die bereits dargestellten Möglichkeiten der erbrechtlichen Haftungsbeschränkung.¹⁶¹

Sollte der Erbe hingegen ein vom Erblasser geführtes und damit zum Nachlass zugehöriges Handelsgeschäft unter der bisherigen Firma mit oder ohne Beifügung eines das Nachfolgeverhältnis andeutenden Zusatzes fortführen, so haftet dieser gem. §§ 27 Abs. 1, 25 HGB unbeschränkt für die früheren Geschäftsverbindlichkeiten, wozu insbesondere auch Mieten für Geschäftsräume zu zählen sind. Die insoweit bestehende unbeschränkte Haftung tritt gem. § 27 Abs. 2 HGB hingegen nicht ein, wenn die Fortführung des Geschäfts vor dem Ablaufe von drei Monaten nach dem Zeitpunkt, in welchem der Erbe von dem Anfall der Erbschaft Kenntnis erlangt hat, eingestellt wird.

2. Rechte vom Erben und Vermieter

Ähnlich wie bei Wohnraummietverträgen gem. § 564 Satz 2 BGB sind für die Miete über andere Sachen – darunter Geschäftsräume – wechselseitige Kündigungsrechte in § 580 BGB geregelt. Hiernach sind im Falle des Versterbens des Mieters sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

Die Kündigungsfrist berechnet sich nach § 580a Abs. 2 und 4 BGB.¹⁶² Seit 1.1.2026 gilt darüber hinaus für die Kündigung kein Schriftformerfordernis mehr (§ 578 Abs. 1 und 2 BGB). Eine Kündigung kann vielmehr z.B. in Textform (§ 126b BGB) oder sogar mündlich¹⁶³ erfolgen. Von Letzterem ist jedoch mit Blick auf eine ggf. prozessual notwendige Beweisführung dringend abzuraten. Auch im Rahmen des § 580 BGB ist das Vorhandensein eines sonstigen Kündigungsgrundes nicht erforderlich.¹⁶⁴ Anders als die Regelungen zu Wohnraummietverhältnissen ist die Regelung des § 580 BGB abdingbar, so dass abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters getroffen werden können.¹⁶⁵

Hinsichtlich der Besonderheiten, die bei der Beteiligung einer Erbengemeinschaft auftreten können, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.¹⁶⁶ Wegen weiterer erbrechtlicher Sonderfälle wird abermals auf den zweiten Teil dieses Beitrags verwiesen.

V. Rechtsnachfolge bei Mischmietverhältnissen

Im Falle des Vorliegens einer gemischten Nutzung, also wenn der Mietgegenstand teilweise zu Wohnzwecken und teilweise gewerblich genutzt, kommt es auf den Schwerpunkt der Nutzung an.¹⁶⁷ Für die rechtliche Einordnung ist nach dem BGH entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt.¹⁶⁸ Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lasse nach Auffassung des BGH keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu.¹⁶⁹ Lasse sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, so sei im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen.¹⁷⁰

VI. Zusammenfassung

1. Mietverträge werden durch den Tod des Mieters nicht beendet. Mietverhältnisse des Erblassers gehören zum Nachlass und gehen grds. auf den Erben über.
2. Für Wohnraummietverhältnisse sind in den §§ 563, 563a, 563b und § 564 BGB mietrechtliche Sonderregelungen enthalten, welche den allgemeinen erbrechtlichen Regelungen vorgehen.
3. § 563 BGB erfasst in Abgrenzung zu § 563a BGB den Fall, dass Eintrittsrechte für Personen vorgesehen sind, die nicht selbst Partei des Mietvertrags des Erblassers gewesen sind. Sofern die Voraussetzungen

158 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580 Rn. 2.

159 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580 Rn. 5. Anders als bei der Wohnraummiete (dort § 563 Abs. 5 und § 563a Abs. 3 BGB) bestehen bei der Geschäftsraummiete gerade keine entgegenstehenden zwingenden Vorschriften.

160 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580 Rn. 6.

161 Siehe unter Punkt III. 4. b.

162 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580 Rn. 8; Rolfs, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2024, § 580 Rn. 11.

163 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580 Rn. 9.

164 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580 Rn. 8; vgl. Artz, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 580 Rn. 1.

165 Artz, in: MünchKomm-BGB, 9. Aufl., § 580 Rn. 3; Rolfs, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2024, § 580 Rn. 12. Siehe zu einzelnen Fragen von individualvertraglichen und formularmäßigen Abweichungen nur Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 580 Rn. 12 ff.

166 Punkt III. 3. b

167 Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 17. Aufl., § 563 Rn. 9; Siegmund, in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 563 Rn. 31; so wohl auch Butenberg, ZMR 2015, 189 (190).

168 BGH, NJW 2014, 2864.

169 BGH, NJW 2014, 2864.

170 BGH, NJW 2014, 2864.

des § 563 BGB vorliegen und kein Fall des § 563a BGB gegeben ist, erfolgt der Eintritt in das Mietverhältnis automatisch kraft Gesetzes als gesetzliche Sonderrechtsnachfolge außerhalb des Erbrechts zum Zeitpunkt des Erbfalls und zu den zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Vertragskonditionen. Den eintretenden Personen steht ein Ablehnungsrecht zu, welches jedoch aktiv gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden muss.

4. Im Falle des Eintritts einer Person nach § 563 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Nach h.M. wird zur Bestimmung eines wichtigen Grundes auf die zur Untermiete (zu §§ 540 Abs. 1 Satz 2, 553 Abs. 1 Satz 2 BGB) entwickelten Grundsätze zurückgegriffen. Nach der Rechtsprechung des BGH führt eine bereits zum Zeitpunkt der Kündigung (unstreitig oder nachweislich) gegebene unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters für den Vermieter für sich genommen regelmäßig noch nicht zur Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses.
5. Nach § 563a Abs. 1 BGB wird beim Tod eines Mieters das Mietverhältnis mit Personen im Sinne des § 563 BGB, welche gemeinsam mit der verstorbenen Person Mieter sind, fortgesetzt. § 563a BGB betrifft den Fall, dass neben dem verstorbenen Wohnraummietler noch weitere Personen im Sinne des § 563 BGB Vertragspartei waren. Nach § 563a Abs. 2 BGB können die überlebenden Mieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Anders als im Falle des § 563 BGB steht dem Vermieter im Falle einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563a BGB kein Sonderkündigungsrecht zu.
6. Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit Mitmietern nach § 563a BGB fortgesetzt, so wird es gem. § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgesetzt. Im Falle der Fortsetzung des Wohnraummietvertrags mit den Erben ist gem. § 564 Satz 2 BGB sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis (§ 563 BGB) oder dessen Fortsetzung (§ 563a BGB) nicht erfolgt sind.

Die vermietterseitige Kündigung ist im Falle des Vorliegens einer Erbengemeinschaft sämtlichen Miterben gegenüber zu erklären. Nach der Rechtsprechung des BGH kann eine Erbengemeinschaft ein Mietverhältnis über eine zum Nachlass gehörende Sache wirksam mit bloßer Stimmenmehrheit kündigen, wenn sich die Kündigung als Maßnahme ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung darstellt.

7. Im Falle des Eintritts in den Mietvertrag gem. § 563 BGB oder der Fortsetzung gem. § 563a BGB haften hinsichtlich der bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten (sog. Altverbindlichkeiten) die eintretenden bzw. fortsetzenden Personen gemeinsam mit dem Erben gem. § 563b Abs. 1 BGB als Gesamtschuldner. Daneben kann der Vermieter gem. § 563b Abs. 3 BGB von den eintretenden bzw. fortsetzenden Personen nach Maßgabe des § 551 BGB eine Sicherheitsleistung verlangen, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat.
8. Sowohl in Bezug auf die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis als auch betreffend die nach dem Tod des Vermieters bestehenden Verbindlichkeiten kann der Erbe seine Haftung auf den vorhandenen Nachlass beschränken, da der BGH die entsprechenden Verbindlichkeiten als sog. Erblässerschulden einordnet.
9. Für den Bereich der Geschäftsraummiete gelten mangels spezialgesetzlicher Regelungen die allgemeinen erbrechtlichen Grundsätze, so dass ein Geschäftsraummietvertrag grds. im Falle des Todes des Mieters mit den Erben fortgeführt wird. Eine Ausnahme hiervon besteht nur dann, wenn der Mietvertrag § 544 Satz 2 BGB auf die Lebenszeit des Mieters abgeschlossen ist.
10. Im Falle des Versterbens des Geschäftsraummieters sind gem. § 580 BGB sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.
11. Sofern eine gemischte Nutzung der Mieträume gegeben ist, also wenn die Mieträume teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu Geschäftszwecken genutzt wird, kommt es auf den Schwerpunkt der Nutzung an. Für die rechtliche Einordnung ist maßgeblich, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt. Im Zweifel ist von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

Die Stimmrechtszuordnung im Wohnungseigentumsrecht bildet einen zentralen Baustein der gemeinschaftlichen Willensbildung und entscheidet darüber, wer in der Eigentümerversammlung rechtsverbindlich handeln kann. Während § 25 WEG das Stimmrecht grundsätzlich an die formale Eigentümerstellung knüpft, zeigen zahlreiche Sonderkonstellationen, dass diese Zuordnung in der Praxis erheblich modifiziert sein kann.

Zwangsverwaltung, Insolvenz, Nießbrauch oder Testamentsvollstreckung verschieben die Verwaltungsbefugnisse und damit auch die Stimmrechtsausübung. Der Fachartikel beleuchtet diese Differenzierungen systematisch und zeigt auf, welche rechtlichen Risiken aus fehlerhaften Zuordnungen entstehen und welche Anforderungen an Vertretung, Vollmachten und Beschlusskompetenzen zu beachten sind.*

von Anja Hucke, Vorstandsmitglied der IGZ, Zwangsverwalterin, Betriebswirtin, WEG- und Mietverwalterin IHK

I. § 25 WEG als Ausgangspunkt: Formale Eigentümerstellung und funktionale Stimmrechtszuordnung

Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft ist traditionell an die im Grundbuch ausgewiesene Eigentümerstellung geknüpft. § 25 WEG normiert dieses Grundprinzip und stellt damit die formale Zuordnung der Mitgliedschaftsrechte sicher. In der Praxis zeigt sich aber, dass diese Zuordnung in bestimmten rechtlichen Konstellationen nicht statisch bleibt. Insbesondere Zwangsverwaltung und Insolvenz führen zu einer Verschiebung der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse, was dann unmittelbare Auswirkungen auf das Stimmrecht hat.

Die dogmatische Herausforderung besteht darin, die Reichweite dieser Verschiebungen präzise zu bestimmen und die Beschlusskompetenzen der Beteiligten rechtssicher abzugrenzen.

II. Zwangsverwaltung: Funktionale Spaltung des Stimmrechts

Mit Anordnung der Zwangsverwaltung nach §§ 146 ff. ZVG wird dem Eigentümer die Verwaltungs- und Nutzungsbefugnis entzogen und auf den Zwangsverwalter übertragen. Diese Übertragung ist jedoch nicht absolut, sondern folgt dem Zweck der Zwangsverwaltung: Sicherung und wirtschaftliche Nutzung des Objekts zugunsten der Gläubiger.

Die Rechtsprechung - insbesondere das Kammergericht Berlin - hat hierzu das Konzept des „gespaltenen Stimmrechts“ entwickelt. Danach richtet sich die Stimmrechtszuordnung nach dem sachlichen Bezug des Beschlussgegenstands.

1. Bereiche, in denen der Zwangsverwalter stimmberechtigt ist:

- Laufende Verwaltung der Immobilie
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
- Instandhaltung und Instandsetzung
- Hausgeld- und Bewirtschaftungsangelegenheiten

Diese Bereiche betreffen die ordnungsgemäße Verwaltung und dienen unmittelbar der Erhaltung und wirtschaftli-

chen Nutzung des Objekts. Der Zwangsverwalter handelt hier als gesetzlicher Vertreter und übt das Stimmrecht eigenständig aus. Die Rechtsprechung geht sogar von einer Vermutung aus, dass Beschlussgegenstände typischerweise die Zwangsverwaltung berühren, sofern nicht das Gegenteil ersichtlich ist.

2. Bereiche, in denen der Eigentümer stimmberechtigt bleibt

- Grundlegende Eingriffe in das Eigentum
- Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung hinausgehen
- Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Diese Maßnahmen betreffen die Substanz oder die rechtliche Struktur des Eigentums und überschreiten den Zweck der Zwangsverwaltung. Der Eigentümer bleibt hier Träger der Mitgliedschaftsrechte.

Die funktionale Spaltung des Stimmrechts erfordert daher eine sorgfältige Prüfung jedes Beschlussgegenstands. Fehler in der Zuordnung führen regelmäßig zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen.

III. Insolvenz: Vollständiger Übergang der Verwaltungsbefugnis

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens nach § 80 InsO geht die gesamte Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis auf den Insolvenzverwalter über. Anders als in der Zwangsverwaltung erfolgt keine funktionale Differenzierung: Der Insolvenzverwalter ist in sämtlichen Angelegenheiten stimmberechtigt, unabhängig davon, ob es sich um laufende Verwaltung oder grundlegende Maßnahmen handelt.

Der Insolvenzverwalter nimmt vollständig an der Eigentümerversammlung teil, der Eigentümer ist von der Ausübung seines Stimmrechts ausgeschlossen. Auch Sondernutzungsrechte und sonstige mit dem Wohnungseigentum verbundene Rechtspositionen fallen in die Insolvenzmasse.

Diese klare Zuordnung dient der Bündelung der Masseverwaltung und verhindert widersprüchliche Entscheidungen zwischen Eigentümer und Verwalter.

IV. Weitere Sonderkonstellationen: Nießbrauch, Testamentsvollstreckung, Wohnungsrecht

Neben Zwangsverwaltung und Insolvenz existieren weitere Fallgruppen, in denen das Stimmrecht nicht beim Eigentümer liegt oder modifiziert wird:

- Nießbraucher: Der Eigentümer bleibt stimmberechtigt, da der Nießbraucher lediglich Nutzungsrechte, nicht aber Verwaltungsbefugnisse erhält.
- Testamentsvollstrecker / Nachlassverwalter: Diese üben das Stimmrecht aus, sofern ihnen die Verwaltungsbefugnis über das Nachlassobjekt übertragen wurde.
- Wohnungsberechtigter (§ 1093 BGB): Kein Stimmrecht, da das Wohnungsrecht rein nutzungsbezogen ist.

Die zentrale Leitlinie lautet: Stimmrecht folgt der Verwaltungsbefugnis, nicht zwingend der Eigentümerstellung.

V. Praxisrisiko: Fehlerhafte Stimmrechtszuordnung

In der Verwaltungspraxis treten regelmäßig Fehler auf, die erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Folgen haben können:

- Ladung des Eigentümers statt des Insolvenzverwalters
- Nichtberücksichtigung des Zwangsverwalters
- Unzulässige Stimmrechtsausübung durch den Eigentümer
- Fehlende Prüfung der Beschlusskompetenz

Die Konsequenzen reichen von der Anfechtbarkeit bis zur Nichtigkeit von Beschlüssen. Besonders bei kostenintensiven Maßnahmen - etwa Sonderumlagen oder baulichen Veränderungen - kann dies zu erheblichen finanziellen Belastungen der Gemeinschaft führen.

→ *Fazit: Präzise Stimmrechtsprüfung als Pflicht des Verwalters*

Die korrekte Zuordnung des Stimmrechts ist ein zentraler Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die maßgeblichen Leitlinien lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zwangsverwaltung

- Stimmrecht wird funktional gespalten
- Zwangsverwalter entscheidet über Verwaltungsmaßnahmen
- Eigentümer behält Stimmrecht bei substanzverändernden Maßnahmen

Insolvenz

- Vollständiger Übergang auf den Insolvenzverwalter
- Keine Spaltung, keine Mitwirkung des Eigentümers

Eigentümer ohne Einschränkungen

- Nur wenn keine gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Sonderkonstellationen bestehen

Eine sorgfältige Prüfung der Verwaltungsbefugnisse ist daher unverzichtbar, um Beschlussmängel zu vermeiden und die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu sichern.

VI. Vertretung, Vollmachten und Beschlusskompetenzen im Kontext der Stimmrechtsausübung

Die Frage der Stimmrechtszuordnung ist eng mit der Vertretungsbefugnis in der Eigentümerversammlung verknüpft. Grundsätzlich kann sich jeder Wohnungseigentümer vertreten lassen, sofern die Gemeinschaftsordnung keine Einschränkungen vorsieht. Vollmachten müssen eindeutig formuliert sein und den Umfang der Vertretungsmacht klar bestimmen; insbesondere bei weitreichenden Beschlussgegenständen ist eine ausdrückliche Ermächtigung erforderlich.

Bei gesetzlichen Vertretern - etwa Zwangs- oder Insolvenzverwaltern - ergibt sich die Vertretungsmacht unmittelbar aus dem Gesetz, sodass eine zusätzliche Vollmacht entbehrlich ist. Beschlusskompetenzen wiederum bestimmen, ob ein Beschlussgegenstand überhaupt der Willensbildung der Gemeinschaft unterliegt oder zwingend der individuellen Eigentümergeautonomie vorbehalten bleibt.

Die korrekte Zuordnung von Vertretungsbefugnissen und Beschlusskompetenzen ist daher integraler Bestandteil einer rechtssicheren Beschlussfassung und verhindert sowohl Kompetenzüberschreitungen als auch spätere Anfechtungsrisiken.

* Vgl. auch Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 20. Aufl. 2020; Heinrich/Feuersänger: Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer*innen. Wohnen im Eigentum - Die Wohnungseigentümer e. V., 2021; Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG) vom 27. April 2020, S. 71; Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) § 23 Wohnungseigentümerversammlung
Eigentümerversammlungen. In: prop.id; Der neue Standard für Hausverwaltung. In: matera.eu;
Ritschel: Eigentümerversammlung - Ablauf, Einladung & Protokoll. In: Erste Hausverwaltung, 20. Dezember 2022, abgerufen am 21. Dezember 2022; BT-Drucks. 19/18791 Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG) vom 27. April 2020, S. 26;
BGH, Urteil vom 8.6.2018 - V ZR 125/17, NJW 2018, 3305; Online-Eigentümerversammlung ist jetzt zulässig. In: haufe.de. 17. Oktober 2024, abgerufen am 29. September 2025.

Neue Vergütungsregelungssätze nach Bekanntwerden und Veröffentlichung der Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung am Beispiel der Vergütung nach Stunden

von Stefan Pásztor, Zwangsverwalter NRW

Der nachfolgende Beitrag soll helfen, den Antragstellern/ Gläubigern, die sowohl aus Banken als auch WEG-Verwaltungen bestehen können, die Erfolge, die der Zwangsverwalter im Rahmen der Sicherung und Verwertungsverbesserung des Grundpfandrechts erzielt, zu kommunizieren und transparent darzustellen, welcher Aufwand entsteht, gepaart mit immensen Haftungsrisiken für den Zwangsverwalter.¹

Am 3.4.2024, also vor rd. zwei Jahren, wurde die mit Ausfertigungsdatum vom 22.3.2024 erlassene Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

Insbesondere die Vergütungsregelungen in den §§ 18, 19 und 20 ZwVwV haben nach über 20 Jahren nach Inkrafttreten der Zwangsverwalterverordnung vom 19.12.2003 den dringend notwendigen vergütungsspezifischen Anpassungen Rechnung getragen. Die Anpassungen waren u.a. durch die erhebliche Kostensteigerungen im Bereich Löhne, Energie, Raumkosten, Fortbildung und allgemeinen Teuerungsrate erforderlich. Es war gut, dass der Gesetzgeber den gestiegenen Kostenerfordernissen Rechnung getragen hat.

Nach nunmehr einem weiteren Jahr liegen eine Vielzahl von Vergütungsbeschlüssen vor und wie angenommen findet man zumindest in NRW, in dem Bundesland, in dem der Unterzeichner im Ruhrgebiet überwiegend tätig ist, nahezu einhellig die Mittelvergütung im Bereich von 150,80 € pro Stunde zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer.

Dies betrifft den normalen Fall eines Zwangsverwaltungsverfahrens. Ausreißer wie zumindest in Teilen des Wirkungsbereiches des Autors (wie Duisburg-Marxloh) rufen aufgrund von erheblich erschwerten Arbeitsbedingungen sowie Gefahren und Risikopotenzialen noch höhere Vergütungsstundensätze auf.

Zwecks Nutzung auch durch die Mitglieder und im Rahmen der Veröffentlichung und Verbreitung bei weiteren Vollstreckungsgerichten veröffentlicht der Vorstand der IGZ anonymisierte Vergütungsbeschlüsse, deren Inhalt bzw. Ursprung gerne unter der mail Adresse vorstand@igzswangsverwaltung.de sowohl durch Zwangsverwalter als auch Rechtspfleger, Gläubiger und Gerichte angefragt werden können.

Im Rahmen der Beantragung einer Stundenvergütung empfiehlt es sich, so die Auffassung des Autors, nach entsprechenden Tatbeständen zu untergliedern, die im Vergütungszeitraum ausgelöst wurden.

Der Autor verwendet in der Regel folgende Gliederungen:

I. Ortstermine

Hier werden Termine wie Inbesitznahme, Routinekontrollen, Teilnahme an Eigentümersammlungen, Einsicht beim Bauaktenarchiv sowie Teilnahme an der Versteigerung und andere Ortstermine nach Stunden aufgeführt, wobei nach Auffassung des Autors hier im 0,25-Stunden-Takt agiert werden sollte.

II. Korrespondenz

Hier sind nach entsprechenden Adressaten der Aufwand und die damit ausgelösten Stunden aufzuführen, wie zum Beispiel Korrespondenz mit

1. dem Vollstreckungsgericht,
 2. Mieter A, B, C, D, E,
 3. mit den Versorgern, wie zum Beispiel
 - Wasserversorger
 - Stromversorger
 - Gasversorger usw.
 4. dem Schornsteinfeger,
 5. der Stadt/Gemeinde,
 6. der Bank zur Errichtung eines Anderkontos,
 7. dem Jobcenter/Sozialamt
 8. der Versicherung
- usw.

III. Recherche Bauakte

Ein weiterer Unterpunkt ist unter anderem, zum Beispiel bei Auswertung von eingesehenen Bauakten, die es pondenz aus der Bauakte und die Auswertung selbiger. Hier setzt der Unterzeichner regelmäßig zwei Minuten pro Seite an. Bei Mehrfamilienhäusern, die schon einmal leicht Bauakten von 500 Seiten mit sich bringen können, wäre dies ein entsprechender Aufwand von 1.000 Minuten beziehungsweise geteilt durch 60 Minuten pro Stunde von rd. 16,5 Stunden.

Man unterschätzt leicht den Aufwand, der einem am jeweiligen Tag oder den Tagen doch relativ gering vorkommt. Der Stundenzzeitverbrauch läppert sich jedoch erheblich zusammen, sodass der Zwangsverwalter einen nicht unerheblichen Zeitraum für die Auswertung von entsprechenden Unterlagen verwenden muss, dies nicht zuletzt auch (und dies erlebt der Unterzeichner in acht von zehn Fällen), wenn zum Beispiel das Dachgeschoss rechtswidrig ausgebaut und vermietet ist, was auf den ersten Blick - da

1 Bei der Nennung von Personen sind immer sämtliche Geschlechter von m über w bis d gemeint, auch wenn der einzelne Terminus dies nicht immer explizit ausdrückt.

faktisch eine Wohnung vorhanden ist, die einen Mietvertrag vorhält - nicht erkannt werden kann.

Die enorme Sprengkraft des Haftungsrisikos zeigt sich in den Fällen, in denen der Zwangsverwalter es unterlassen hat, sich entsprechend sachkundig zu machen.

Beispiel:

Wenn der vor Ort mit Mietvertrag versehene Nutzer durch einen wie auch immer entstandenen Wohnungsbrand verstirbt und der Zwangsverwalter sich der fahrlässigen Tötung gemäß § 222 StGB gegenüber sieht, und ihm darüber hinaus (durch seine nicht entsprechend ausführliche Recherche) nicht aufgefallen ist, dass für die Gebäudeversicherung ein nicht bekanntes Risiko durch Nutzung einer Fläche - die nicht zu Wohnzwecken genehmigt ist, aber als solche genutzt wird - vorhanden ist und die Versicherung im Schadensfall die Regulierung aufgrund des unbekanntes Risikos ablehnt (so auch die persönliche Erfahrung des Autors).

Die Frage, die sich dann im Anschluss stellt, ist - auch in Bezug auf die Vermögensschadenhaftpflicht des Zwangsverwalters -, ob es grob fahrlässig war, die Bauakte nicht einzusehen, so dass auch hier dieser Aufwand (der nicht unerheblich ist) unbedingt betrieben und dann auch abgerechnet werden sollte.

Gleiches gilt (und dies erlebt der Unterzeichner insbesondere bei Tätigkeiten für Insolvenzverwalter im Rahmen kalter Zwangsverwaltung) für die Situation, dass bei Gebäudeleerständen über 50 % nahezu jede Gebäudeversicherung vorschreibt, dass sich die Obliegenheiten für dieses Risiko/Gebäude erheblich ändern und je nach Versicherungsgesellschaft (teilweise alle zwei Tage, alle 14 Tage oder einmal im Monat) die Immobilie bzw. die entsprechenden Leerstände begangen und kontrolliert werden müssen.

Ansonsten gibt es auch hier Probleme im Haftungs- beziehungsweise Deckungsfall. Das heißt, der Zwangsverwalter ist gut beraten, der Gebäudeversicherung mitzuteilen, dass der Leerstand größer als 50 % ist und sich konkret schriftlich dokumentieren zu lassen, welche Obliegenheiten bestehen, die dann auch im Rahmen von Routinekontrollen stundenweise abgerechnet werden können.

Der Unterzeichner hat vielfach komplett leerstehende Objekte zu betreuen, bei denen teilweise je nach Art und Umfang tägliche Routinekontrollen vorgeschrieben waren, deren Erfüllung im Schadensfall dann durch entsprechende Fotoaufnahmen oder Protokolle nachzuweisen waren.

Es empfiehlt sich auch im Rahmen der Inbesitznahmeberichte bei entsprechenden Leerständen dem Vollstreckungsgericht mit Hinweis in Richtung Gläubiger mitzuteilen, dass diese Mehraufwendungen und Stundenbelastungen bestehen, damit der Gläubiger direkt in Bezug auf die ihm zu erwartende Kosten informiert ist und bereits frühzeitig disponieren kann, welche Kosten auf ihn

beziehungsweise dann im Nachgang auf den Schuldner zukommen.

Die heutige Situation um in den letzten ein bis zwei Jahren angeordnete Zwangsverwaltungen bringt nahezu ausnahmslos keine normalen oder leichten Verfahren mehr mit sich, sondern problembehaftete Verfahren in Bezug auf die Gebäudesubstanz, Mietvertragsgestaltung, Schuldner- und Mieterverhalten, Kündigungen und Räumungen, (Wieder-) Herstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Es verhält sich, so die Erfahrung des Autors, nicht mehr so wie vor noch zehn Jahren, dass nach der Beschlagnahme der im Besitznahmebericht angefertigt wurde und dann bis zum Jahresbericht einfach Mieteingänge und -ausgänge gebucht und kontrolliert werden mussten. Vielmehr sind die Anforderungen erheblich gestiegen, was sich auch mit erheblichem Mehraufwand im Rahmen der Stunden auswirkt.

Es ist auch nicht mehr damit getan (so wie es möglicherweise noch vor einem Jahrzehnt oder länger praktiziert wurde), den Mietern einen Fragebogen zu schicken, den der Mieter in Bezug auf die Zusammensetzung der Miete, Mietrückstände, Zahlungen in den letzten 12 Monaten und Kautionsausfüllung ausfüllt. Vielmehr ist es geboten, vor Ort - auch zur Vermeidung größerer Haftungsrisiken - jede Immobilie und Wohnung komplett zu besichtigen.

Dies fängt bei der Thematik um das Vorhandensein von Rauchwarnmeldern an und endet bei der faktischen Feststellung von rechtswidrig ausgebautem Wohnraum, was nicht vom Schreibtisch oder aus der Papierbetrachtung erfüllt werden kann.

IV. Telefonate

Hier sind wie auch unter Ziffer II. Adressat und Zeit aufzuführen. In einem Jahr kann - je nach Verfahrensgröße - leicht Stundenaufwand im zweistelligen Bereich entstehen.

V. Rechnungsüberprüfungen/Überweisungen

Die fünfte Kategorie sind Rechnungsüberprüfungen und Überweisungen in dem jeweiligen Kassenbuch, in dem Einnahmen oder Ausgaben sowie Mieterkonten gebucht werden.

Im Durchschnitt sind es regelmäßig fünf Minuten pro Buchung, aber wenn beispielsweise bei einem Mehrfamilienhaus mit 12 Parteien und monatlichen Buchungen, die je nach Zahlung der Miete (zum Beispiel bei Zahlungen durch das Jobcenter für Bedarfsgemeinschaften), durchaus eine Gesamtmiete ergeben, die aber für sechs Bedarfsgemeinschaften gezahlt wird (Vater, Mutter und vier Kinder), so dass aus einer Mietzahlung sechs Überweisungen/Zahlungseingänge pro Monat entstehen, also leicht 300 Buchungsvorgänge pro Jahr bei einem nicht ganz so großen Mehrfamilienhaus die Regel sind.

300 Buchungsvorgänge je fünf Minuten ergibt 1.500 Minuten pro Jahr, dies ergibt das einen entsprechenden Stundenaufwand von 25 Stunden, der leicht übersehen wird.

Auch wenn dies potenzielle Gläubiger zunächst einmal abschreckt oder verwundert, führen oben aufgeführte Ausführungen doch dazu, das immense Haftungsrisiko und die Notwendigkeit des akribischen Arbeitens des Zwangsverwalters aufzuzeigen, so dass (und dies erlebt der Autor monatlich bei Anfragen auch von WEGs für problembehaftete Eigentümergeinschaft mit Mietklientel, welches zu gewalttätigen Ausschreitungen neigt und vielfaches monatliches vor Ort-Erscheinen des Zwangsverwalters mit sich bringt) die Zwangsverwaltung einer Eigentumswohnung, die nach Stunden abgerechnet werden muss, leicht zu Kosten zwischen 5.000 bis 9.000 € pro Jahr führen kann.

Dies aber dann auch mit dem für die Gläubigerin erfolversprechenden Ergebnis, dass die Mieter, die sich möglicherweise rechtsgrundlos vor Ort aufhalten oder die das Grundpfandrecht beschädigen und zerstören, mittelfristig geräumt werden können und ein wesentlich höherer Erlös erzielt werden kann bzw. die Immobilie überhaupt erst verwertbar ist.

Gleiches gilt für das vom Schuldner selbst genutzte Einfamilienhaus. Die Beantragung eines Zwangsverwaltungsverfahrens ermöglicht erstmalig eine Objektsicherung, Be-

standsaufnahme und geordnete Zuführung der Immobilie zu einer erfolgreicherer Verwertung (bei Verhinderung von vollstreckungsbe- und verhindernder Maßnahmen durch den Schuldner bis hin zur Objektzerstörung).

Auch Anfragen von Beiräten und WEG-Verwaltern, wie „das hat doch früher einmal 785 € gekostet“ (gemeint ist hier die ehemalige Mindestvergütung in Höhe von 600 € zuzüglich 60 € Auslagen zuzüglich Umsatzsteuer = mithin insgesamt 785,20 €), lässt heute in keinsten Weise mehr den Aufwand des Zwangsverwalters und dessen Risiken abdecken.

Seien wir ehrlich: Die einfache Zwangsverwaltung mit einem Mieter, der regelmäßig Miete zahlt und dem Schuldner, der alle Unterlagen vollumfänglich zur Verfügung stellt, gibt es nicht mehr.

Die Gesetzgebung hat nicht zuletzt auch durch wesentliche Eingaben der IGZ diese Missstände erkannt und gehandelt.

Sofern hier von vornherein mit dem Gläubiger offen kommuniziert wird, und auch die Risiken und Probleme und damit verbundenen Kosten kommuniziert werden, wird für alle Beteiligten ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden.

Rechtsprechung zur Zwangsverwaltung

§§ 540, 546, 553, 573 BGB

Fehlen eines berechtigten Interesses bei gewinnbringender Untervermietung der Wohnung

Leitsätze des Gerichts:

1. Der Wunsch des Wohnraummieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist - unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist (Bestätigung von Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 33 f.) - grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen (Bestätigung der Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13 f.; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 55; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 21; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 34).
2. Eine - über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende - Gewinnerzielung des Mieters durch die Untervermietung des Wohnraums ist hiervon nicht umfasst.

BGH, Urteil v. 28. 1. 2026 – VIII ZR 228/23
 ECLI:DE:BGH:2026:280126UVIII ZR228.23.0
 Vorinstanzen: LG Berlin, AG Charlottenburg

[1] Der Beklagte ist seit Anfang des Jahres 2009 Mieter einer Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Nettokaltmiete belief sich auf monatlich 460 €, ab dem 1. September 2021 auf monatlich 497,35 €.

[2] Wegen eines zeitweisen Auslandsaufenthalts bat der Beklagte um eine Erlaubnis zur Untervermietung, welche ihm die Klägerin für die Zeit von Mitte Juli 2018 bis Ende Januar 2020 erteilte.

[3] Da sich der Auslandsaufenthalt des Beklagten verlängerte, vermietete er die Wohnung mit Untermietvertrag vom 27. Januar 2020 ab dem 2. Februar 2020 bis zum 31. Oktober 2020 - dem Tag der von ihm damals erwarteten Rückkehr - an zwei Untermieter. Als Nettokaltmiete war mit diesem im Untermietvertrag ein Betrag in Höhe von monatlich 962 € zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung vereinbart (insgesamt 1.100 €). Die vorgenannte Nettokaltmiete lag, wie das Berufungsgericht auf der Grundlage des unstreitigen Parteivortrags festgestellt hat, über der nach den Vorschriften über die Miet-

preisbremse (§§ 556d ff. BGB) höchstzulässigen Miete. Der Beklagte behielt einen Satz der Wohnungsschlüssel und lagerte persönliche Gegenstände sowie Kleidung in der Wohnung.

[4] Mit einer an die Hausverwaltung gerichteten E-Mail vom 28. Januar 2020 bat der Beklagte um eine Untervermietungserlaubnis bis Oktober 2020 bezüglich der vorbezeichneten Untermieter, deren Namen und berufliche Tätigkeit er mitteilte. Die Anfrage blieb unbeantwortet.

[5] Mit E-Mail vom 9. November 2020 fragte die Hausverwalterin bei dem Beklagten an, ob dieser noch in dem Mietobjekt wohne. Der Beklagte teilte daraufhin mit, dass die Wohnung untervermietet sei und er sich nach wie vor im Ausland aufhalte, wo er voraussichtlich bis zum darauffolgenden Jahr bleiben werde.

[6] Nachdem die Klägerin die Wohnung im Sommer 2021 besichtigt und dabei die Untermieter angetroffen hatte, mahnte sie den Beklagten am 12. Januar 2022 wegen unerlaubter Untervermietung ab. Nachdem der Beklagte es mit der Begründung, es sei für ihn notwendig, seine laufenden Kosten für die Wohnung unter anderem durch eine Untervermietung zu „kompensieren“, abgelehnt hatte, das Untermietverhältnis zu beenden, und vergeblich um eine Zustimmung zur Untervermietung gebeten hatte, erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 28. Februar 2022 die fristlose und zugleich fristgemäße Kündigung ihres Mietvertrags mit dem Beklagten.

[7] Das Amtsgericht hat die gegen den Beklagten und die Untermieter gerichtete Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung abgewiesen. Im Laufe des Berufungsverfahrens zogen die Untermieter aus der Wohnung aus; die gegen diese gerichtete Klage haben die Parteien daraufhin in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und den Beklagten zur Herausgabe und Räumung der Wohnung verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

[8] Die Revision hat keinen Erfolg.

[9] I. Das Berufungsgericht (LG Berlin, NZM 2024, 34) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

[10] Der Beklagte sei gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Wohnung an die Klägerin verpflichtet. Aufgrund der Kündigungserklärung vom 28. Februar 2022 sei das Mietverhältnis spätestens seit dem 30. November 2022 beendet (§ 573 Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB).

[11] Die vorgenannte Kündigungserklärung sei wirksam. Weder habe die Klägerin die Untervermietung über den Monat Januar 2020 hinaus genehmigt noch stehe dem Beklagten ein Anspruch auf Erlaubnis der konkret praktizierten Untervermietung zu. Ein Vermieter müsse es seinem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag gestatten, mit einer Untervermietung wirtschaftlichen Gewinn zu erzielen. Auch unabhängig davon habe ein Mieter keinen Anspruch auf die Gestattung einer Untervermietung, die mit den Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) nicht vereinbar sei. Beide Gesichtspunkte bedingten schon jeweils für sich gesehen, dass die Klägerin dem - wenngleich im Grundsatz berechtigten - Begehren des Beklagten, die Wohnung gemäß § 553 BGB zum Teil untervermieten zu dürfen, angesichts der konkreten Vereinbarung über die Untervermietung nicht habe nachkommen müssen.

[12] In Anbetracht der im Hauptmietverhältnis vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete von ursprünglich 460 €, ab dem 1. September 2021 von 497,35 €, habe die monatliche Grund-Untermiete von 962 € dem Beklagten einen monatlichen Rohgewinn von anfänglich mehr als 500 € und ab September 2021 immer noch von deutlich über 450 € verschafft. Zwar habe der Beklagte geltend gemacht, sein Gewinn sei tatsächlich geringer gewesen, weil er und die Untermieter die vereinbarte Untermiete von insgesamt monatlich 1.100 € als Pauschalinklusive behandelt hätten. Konkrete Angaben zur Höhe des erzielten Gewinns habe der Beklagte jedoch ebenso unterlassen wie einen entsprechenden Beweisantritt.

[13] Wie das Berufungsgericht bereits entschieden habe, brauche der Vermieter dem Mieter eine wohnungswirtschaftliche Verwertung der Immobilie ohne Partizipation an den Erträgen, die der Beklagte der Klägerin nicht angeboten habe, nicht zu ermöglichen (LG Berlin, Urteil vom 21. August 2019 - 64 S 266/18). Das Vorbringen des Beklagten, er habe den Untermietern nicht nur die Mieträume, sondern auch seine Möbel sowie weiteren Hausrat nebst zwei Fahrrädern zur Nutzung überlassen, stehe dem nicht entgegen. Für sich genommen hätte der Beklagte seine Möbel und das übrige Inventar nicht vermieten können. Die Möglichkeit, überhaupt Mieteinnahmen für seinen Hausrat erzielen zu können, habe sich erst in Verbindung mit der Untervermietung ergeben.

[14] Aufgrund der Höhe der Untermiete liege überdies ein Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) vor. Der Anspruch des Beklagten auf Gestattung der Untervermietung scheitere in Anbetracht dessen auch daran, dass es sich bei der konkreten Untervermietung um ein von der Rechtsordnung nicht gebilligtes Vorhaben gehandelt habe (LG Berlin, Urteil vom 26. April 2022 - 65 S 221/21). Selbst wenn dem Beklagten darin zu folgen wäre, dass auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 680 € für die Wohnung zu Grunde zu legen sei, ergebe sich eine höchstzulässige Nettokaltmiete von monatlich 748 €. Die hier vereinbarte Grund-Untermiete wäre - selbst abzüglich der nach dem Vortrag des Beklagten damit auch abgegoltenen

Rundfunkgebühren - immer noch um rund 200 € zu hoch. Dass ein Zuschlag in dieser Größenordnung für das mitvermietete Inventar auch nur annähernd angemessen wäre, habe der Beklagte nicht schlüssig dargelegt und sei auch nicht ersichtlich.

[15] II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Beklagten gemieteten Wohnung zu (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB). Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 28. Februar 2022 ist gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam. Denn der Beklagte hat mit der ohne Erlaubnis der Klägerin vorgenommenen Untervermietung der Wohnung seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Ihm stand, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht angenommen hat, ein Anspruch nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB gegen die Klägerin auf Erteilung der begehrten Erlaubnis einer - gewinnbringenden - Untervermietung nicht zu.

[16] 1. Rechtsfehlerfrei und insoweit von der Revision nicht angegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Beklagte durch die ohne Erlaubnis der Klägerin vorgenommene Untervermietung - unabhängig davon, ob er die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis beanspruchen konnte - seine Vertragspflichten verletzt hat (vgl. Senatsurteile vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065 Rn. 20 mwN; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 39). Denn gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter - wie die Vorschrift des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB unterstreicht - ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen.

[17] 2. Die Frage, ob einer solchen Vertragsverletzung ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zukommt, ist anhand einer Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beantworten (Senatsurteil vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065 Rn. 20). Das Berufungsgericht ist im Rahmen seiner Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung rechtsfehlerfrei - unausgesprochen - davon ausgegangen, dass nach den von ihm festgestellten Umständen eine Erheblichkeit der Pflichtverletzung gegeben ist. Es hat ferner im Ergebnis zutreffend angenommen, der Klägerin sei es auch nicht im Hinblick auf das Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) verwehrt, sich bei der Kündigung auf das Fehlen einer Untervermietungserlaubnis zu berufen (vgl. Senatsurteile vom 2. Februar 2011 - VIII ZR 74/10, a.a.O., Rn. 22; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 39). Denn dem Beklagten stand ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis für die von ihm vorgenommene gewinnbringende Untervermietung nicht zu. Es fehlt an dem gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen berechtigten Interesse des Beklagten an der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Wohnung an einen Dritten - ungeachtet des Umstands, dass es dem Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch um den Erhalt seiner Wohnung ging - bereits deshalb, weil der Zweck einer Untervermietung, was das Berufungsgericht nicht in

den Blick genommen hat, schon im Grundsatz - und damit von vornherein - nicht darin besteht, dem Mieter durch diese die Möglichkeit einer über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinnerzielung zu verschaffen.

[18] a) Nach der Bestimmung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Dies gilt nach Satz 2 der Vorschrift nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

[19] Ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen (vgl. Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 20; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 17; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 218 [zu § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - Mietrechtsreformgesetz - vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149, am 1. September 2001, im Folgenden a.F.]). Hierbei ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, a.a.O., S. 219; Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, a.a.O., Rn. 14; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 53; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, a.a.O.; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, a.a.O., Rn. 17, 39).

[20] b) Ob das Interesse des Mieters, die Wohnung gewinnbringend unterzuvermieten, als berechtigt in diesem Sinne anzusehen ist, ist durch Auslegung der Vorschrift des § 553 BGB zu ermitteln. Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen (Senatsurteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, NJW 2025, 3070 Rn. 39 m.w.N., zur Veröffentlichung in BGHZ 244, 332 bestimmt).

[21] aa) Die Bestimmung des § 553 BGB, aus deren Wortlaut sich unmittelbar keine Anhaltspunkte für die Beantwortung der aufgeworfenen Frage entnehmen lassen, entspricht - von geringen redaktionellen Änderungen abgesehen - der Vorgängerregelung in § 549 Abs. 2 BGB a.F. (BT-Drucks. 14/4553, S. 49). Diese wurde als wohnraummietrechtliche Sondervorschrift (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 28. November 1984 - VIII ZR 186/83, NJW 1985, 2527 unter I 2 a) in das Mietrecht eingeführt, um einen billigen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters zu schaffen. Dem Mieter, der die gemietete Wohnung einem Dritten zum Gebrauch überlassen will, stand bis zu der - aufgrund des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457, 463) erfolgten - Einführung des § 549 Abs. 2 BGB a.F. nach § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. (heute § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB) lediglich die Möglichkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses zu, sofern der Vermieter die erforderliche Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung verweigerte. Dieses Kündigungsrecht sollte bei Vorliegen eines nach dem Mietvertragsabschluss entstandenen berechtigten Interesses des Mieters, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, durch einen gesetzlichen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung ergänzt werden (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 9 sowie Bericht des Rechtsausschusses zu BT-Drucks. IV/2195, S. 3 f.; Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 22; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 28).

[22] bb) Der Entstehungsgeschichte der vorgenannten Bestimmungen ist als zentraler Gesichtspunkt zu entnehmen, dass der Gesetzgeber durch die Einführung der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB a.F. gewährleisten wollte, dass das Mietverhältnis im Falle einer wesentlichen Änderung in den Lebensverhältnissen des Mieters, welche eine Untervermietung notwendig werden lässt, möglichst aufrechterhalten bleiben sollte (vgl. Stenographisches Protokoll der 72. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 29. November 1963, S. 11; siehe hierzu auch Stornel, Wohnraummietrecht, 1975, Teil 1, Rn. 74 m.w.N. [zu der Fallgestaltung der dem Erhalt der Wohnung dienenden Untervermietung nach dem Tod eines Angehörigen des Mieters]). Nach den Gesetzesmaterialien sollte insoweit alles geschehen, damit das Mietverhältnis von Dauer bleibt (Stenographisches Protokoll der 72. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 29. November 1963, S. 9). Bereits vor dem Inkrafttreten des § 549 Abs. 2 BGB a.F. hatte der historische Gesetzgeber - vor dem Hintergrund der Bestimmungen des § 4 der Zweiten Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 (RGBl. 1918, 1135, 1140) und des § 29 des Mieterschutzgesetzes vom 1. Juni 1923 (RGBl. I 1923, 353) - deutlich gemacht, dass Umzüge, die nicht zwingend erforderlich sind, möglichst vermieden werden sollen (vgl. Reichsanzeiger 1918, Nr. 228, 1. Beilage; Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 372, Anlagen zu den Stenographischen Berichten, Nr. 4185, S. 4521, 4544 [Begründung zu § 22 MSchG-E]). Die zentrale gesetzgeberische Intention lag mithin darin, dem Mieter durch die Möglichkeit einer Untervermietung das Hauptmietverhältnis zu erhalten.

[23] Dabei ist der historische Gesetzgeber der damaligen erheblichen Steigerung des seitens der Mieter von den Untermietern verlangten Entgelts für die Untervermietung - insbesondere von möblierten Räumen - mit der Regelung des § 14 Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. 1922, S. 273) durch eine Bindung der Untermiete an die Hauptmiete entgegengetreten (vgl. Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 367, Anlagen zu den Stenographischen Berichten, Nr. 2052, S. 1763, 1766, 1767, 1773 [Begründung zu § 13 ReichsmietenG-E]). Die Vorschrift des § 14 Abs. 1 Satz 1 Reichsmietengesetz sah für weitervermieteten Wohnraum vor, dass der hierfür zu entrichtende Mietzins - unter Berücksichtigung etwaiger Nebenleistungen, wie Überlassung von Einrichtungsgegenständen und Leistung von Diensten - in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenden Teil des Hauptmietzinses zu stehen hatte. Der historische Gesetzgeber hat damit bereits seinerzeit deutlich gemacht, dass der Zweck der Untervermietung nicht darin bestehen soll, dem Mieter durch diese eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen (vgl. hierzu auch die späteren Ausführungen in den Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode 1920, Band 359, Stenographische Berichte, S. 10963, 10971 [351. Sitzung vom 11. Mai 1923 - Zweite Beratung des Mieterschutzgesetzes]).

[24] In Anknüpfung an diese Erwägungen ging es dem Gesetzgeber bei der Schaffung der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB a.F. und der - hiermit im Wesentlichen inhaltsgleichen - Nachfolgebestimmung in § 553 BGB um einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Vermietern und Mietern hinsichtlich der Untervermietung (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 9; BT-Drucks. 14/4553, S. 49; Senatsurteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 22, 27).

[25] Die dem Mieter durch diese Vorschriften grundsätzlich zugebilligte Untervermietung ist in der Normgeschichte demnach durchgehend - bis heute - von der Überlegung getragen, dem Mieter den Fortbestand des bestehenden Mietverhältnisses auch bei einer wesentlichen Veränderung seiner persönlichen Gegebenheiten zu ermöglichen, nicht hingegen von der Überlegung, dem Mieter die Möglichkeit einer Gewinnerzielung zu eröffnen (vgl. hierzu auch bereits die Protokolle der Kommission für die Zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Band II - Recht der Schuldverhältnisse, Abschnitt II, Titel 2-20, Abschnitt III, IV Berlin 1898, S. 180, 184 f.; siehe auch Historisch-kritischer Kommentar zum BGB/Oestmann, Band III/1, 2013, §§ 535-580a Rn. 58; siehe ferner zu den im Zusammenhang mit der kriegsbedingten Zerstörung großer Teile des Wohnraums zu sehenden, in der Zeit unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg erlassenen Vorschriften zur Untervermietung von Wohnräumen: Anordnung PR Nr. 111/47 über Höchstpreise bei Untervermietung von Wohnraum vom 18. November 1947, WiGBl. [VfWMBL. B] 1948, Nr. 1/2, S. 13, und die Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreises vom 29. November 1951, BGBl. I S. 920).

[26] cc) Von diesem Verständnis ist auch die ständige Rechtsprechung des Senats maßgeblich getragen. Hier-

nach ist der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen - unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist (vgl. Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 33 f.) - grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen (vgl. Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 13 f.; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 55; vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22, NZM 2023, 924 Rn. 21; vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, a.a.O., Rn. 34). Hiervon umfasst ist indes nicht die hier in Rede stehende, über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Gewinnerzielung durch Untervermietung.

[27] Von daher gesehen kommt es auf den vom Berufungsgericht (ebenso Lehmann-Richter, NZM 2024, 744, 745 f.; Streyl, WuM 2024, 437, 445) - mit Blick auf die Regelung des § 553 Abs. 2 BGB - herangezogenen Gesichtspunkt des (vermeintlichen) Erfordernisses einer Teilhabe des Vermieters an dem durch die Untervermietung erzielten Gewinn - wofür sich im Gesetz ohnehin keine Stütze findet - nicht an (vgl. zur Intention des Gesetzgebers bei Schaffung der - im Wesentlichen inhaltsgleichen - Vorgängerregelung des § 553 Abs. 2 BGB in § 549 Abs. 2 Satz 2 BGB a.F. [in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts - Mietrechtsreformgesetz - vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149, am 1. September 2001] Stenographisches Protokoll der 54. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags vom 22. Mai 1963, S. 36, 39 f.; Kurzprotokoll der 54. Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung des Deutschen Bundestags vom 13. Februar 1964, S. 6).

[28] dd) Das vorgenannte Verständnis des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB entspricht den in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen des Vermieters und des Mieters.

[29] Das Besitzrecht an einer gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne der grundrechtlichen Freiheitsgewährleistung aus Art. 14 Abs. 1 GG (BVerfGE 89, 1, 6; BVerfG, NJW 2025, 3067 Rn. 20). Die Wohnung ist für jedermann regelmäßiger Mittelpunkt der privaten Existenz; auf ihren Gebrauch ist der einzelne zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Sicherung seiner Freiheit und zur Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen (vgl. BVerfGE 89, 1, 6; Senatsurteile vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 36; vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 34). Im Rahmen dieser grundrechtlich geschützten Rechtsposition kann der Mieter über sein - der Verwirklichung des Mietvertragszwecks des Wohnens dienenden und von dem Eigentumsrecht des Vermieters abgeleiteten - Besitzrecht nur eingeschränkt verfügen, es insbesondere nur in den Grenzen der §§ 540, 553 BGB Dritten zum Gebrauch überlassen (vgl. BVerfGE 89, 1, 7 [zu § 549 BGB a.F.]). Die wirtschaftliche Verwertung der Wohnung, mithin die Befugnis, aus deren vertraglicher

Überlassung zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, ist durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG deren Eigentümer zugewiesen (BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 53; BVerfGE 79, 283, 289). Vor diesem Hintergrund reicht die grundrechtlich geschützte Rechtsposition des Mieters nicht so weit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ein Recht auf gewinnbringende Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre (so auch Brachthäuser/Christian, WuM 2024, 367, 369).

[30] ee) Entgegen der Auffassung der Revision steht ein solches Verständnis des berechtigten Interesses für eine Untervermietung im Einklang mit den gesetzgeberischen Wertentscheidungen und berücksichtigt auch die Interessen der Untermieter in angemessenem Maße.

[31] (1) Der Umstand, dass der Untermieter die Wohnung räumen muss, wenn das Hauptmietverhältnis aufgrund einer in der unberechtigten Untervermietung liegenden Pflichtverletzung des Hauptmieters gekündigt wird, beruht auf einer Wertentscheidung des Gesetzgebers, wonach der Untermieter einen geringeren Bestandsschutz als der Hauptmieter genießt (vgl. § 546 Abs. 2, § 573a Abs. 2 BGB; siehe auch Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22, NZM 2024, 27 Rn. 41). Hiernach besteht für einen Untermieter grundsätzlich das Risiko, dass der Hauptmieter im Einzelfall nicht zur Untervermietung berechtigt ist, weil ihm diese - gleich aus welchen Gründen - vom Vermieter nicht gestattet ist und er eine entsprechende Erlaubnis auch nicht beanspruchen kann (vgl. Fervers, WuM 2025, 129, 131).

[32] (2) Das Verständnis, wonach der Hauptmieter einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis mangels Vorliegens eines berechtigten Interesses im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht hat, wenn die vereinbarte Untermiete die wohnungsbezogenen Aufwendungen des Hauptmietverhältnisses übersteigt, trägt zudem den Interessen von Untermietern angemessen Rechnung, indem diese hierdurch im Grundsatz vor überhöhten Untermieten geschützt werden.

[33] ff) Nach alledem ist ein berechtigtes Interesse des (Haupt-)Mieters an der teilweisen Gebrauchsüberlassung des Wohnraums an einen Dritten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB im Falle einer gewinnbringenden Untervermietung nicht gegeben.

[34] c) Eine solche gewinnbringende Untervermietung der Wohnung liegt nach den rechtsfehlerfreien und insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts im Streitfall vor. Denn der Beklagte hat mit dieser Untervermietung Einnahmen erzielt, die über seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgingen. Die von ihm mit den Untermietern vereinbarte monatliche Untermiete von 962 € (nettokalt) betrug mehr als das Doppelte der von ihm selbst geschuldeten Miete von 460 € (nettokalt). Zudem hat der Beklagte auch die Betriebskosten - als weitere wohnungsbezogene Aufwendungen - an die Untermieter weitergegeben.

[35] Ob im Einzelfall über die Untervermietung des Wohnraums hinausgehende vom Mieter gegenüber dem Untermieter zu erbringende Leistungen bei der Frage, ob seitens des Mieters ein Gewinn erzielt wird, berücksichtigungsfähig sind, kann im Streitfall offen bleiben, weil das Berufungsgericht - ohne Rechtsfehler - Leistungen in einer den oben genannten Differenzbetrag ausgleichenden Höhe nicht festzustellen vermocht hat.

[36] d) Da mithin schon aus den vorgenannten Gründen ein berechtigtes Interesse des Beklagten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Gestattung der Untervermietung in der hier vereinbarten Art und Weise zu verneinen ist, kann dahinstehen, ob ein solches auch aufgrund eines - vom Berufungsgericht angenommenen - Verstoßes der Untermiethöhe gegen die Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB über die Miethöhenregulierung in - wie hier - angespannten Wohnungsmärkten als Bestandteil der geltenden Rechts- und Sozialordnung zu verneinen wäre.

§§ 241, 253, 278, 280 BGB

Haftung des Vermieters für Sturz des Mieters bei Glätte auf gemeinschaftlichem Grundstück der Wohnungseigentümer

Leitsatz des Gerichts:

Zur Haftung eines vermietenden Wohnungseigentümers für Schäden, die der Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet.

BGH, Urt. v. 6. 7. 2025 – VIII ZR 250/23

ECLI:DE:BGH:2025:06082025UVIII ZR250.23.0

Vorinstanzen: LG Limburg, AG Wetzlar

[1] Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung der Beklagten in einem Mehrfamilienhaus in S. Für die Gehwege auf dem Grundstück nimmt die Streithelferin der Beklagten, die G. mbH, im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft den Winterdienst wahr.

[2] Im Mietvertrag der Parteien ist bestimmt, dass die Klägerin die Betriebskosten unter anderem für die Schneebeiseitigung und das Streuen bei Glätte nach dem „Eigentumsanteil“ zu tragen hat. Zudem sieht der Mietvertrag vor:

„Der [...] Mieter bzw. Nutzer hat auch die Zugangswege vor dem Haus und den Gehweg zu reinigen, dort Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte zu streuen. Im Übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. [...]

Der Mieter ist zur Vornahme dieser Arbeiten nur insoweit verpflichtet, als diese nicht anderweitig vorgenommen und die Kosten nicht über die Betriebskostenumlage abgerechnet werden.“

[3] Nach den vom Berufungsgericht wiedergegebenen Feststellungen des Amtsgerichts stürzte die Klägerin am 30. Januar 2017, einem Montag, beim Verlassen des Hauses gegen 7.30 Uhr auf dem zum Haus führenden Weg, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet. Dieser Weg sei nicht von Glatteis befreit gewesen, obwohl zuvor Glatteis im Rahmen der Wettervorhersagen angekündigt worden sei. Bei dem Sturz habe sich die Klägerin schwerwiegend verletzt, über einen langen Zeitraum Schmerzen erlitten und sich langwierigen Folgebehandlungen unterziehen müssen. Die Klägerin macht geltend, die Beklagte sei ihrer Räum- und Streupflicht nicht nachgekommen.

[4] Das Amtsgericht hat nach Durchführung einer Beweisaufnahme der unter anderem auf Zahlung eines angemessenen Schmerzensgelds gerichteten Klage diesbezüglich in Höhe von 12.000 € nebst Zinsen und Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

[5] Die Revision hat Erfolg.

[6] I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

[7] Die Übertragung der Räum- und Streupflicht im Winter von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf einen professionellen Hausmeisterdienst sei ein typischer Fall einer zulässigen Delegation der Verkehrssicherungspflicht. Eine Haftung des Grundstückseigentümers komme in diesem Fall nur noch in Betracht, wenn Überwachungs- und Kontrollpflichten verletzt würden. Die Verkehrssicherungspflicht treffe hier - anders als das Amtsgericht angenommen habe - im Ergebnis nicht die Beklagte als Vermieterin, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft als gemeinschaftsbezogene Pflicht. Es habe deshalb keiner Delegation der der Beklagten als Eigentümerin der Wohnung obliegenden Pflichten auf die Wohnungseigentümergeinschaft bedurft.

[8] Jedenfalls aber habe die Wohnungseigentümergeinschaft bereits mit einem im Jahr 2008 geschlossenen Vertrag die Wahrnehmung der Räum- und Streupflicht vertraglich auf die Streithelferin der Beklagten übertragen. Anhaltspunkte für eine unsorgfältige Auswahl seien nicht ersichtlich. Diese Delegation führe im Grundsatz zur Haftung des beauftragten Unternehmens im Fall von Pflichtverletzungen; eine Haftung der Wohnungseigen-

tümergeinschaft käme nur noch für Verletzungen der Überwachungs- und Kontrollpflichten in Betracht. In diesem Rahmen hafte die Beklagte als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft allenfalls nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Verletzung der Überwachungs- und Kontrollpflichten seien jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich.

[9] Unter dem Gesichtspunkt des (Miet-)Vertragsrechts hafte die Beklagte der Klägerin zwar grundsätzlich gemäß der Vorschrift des § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Schadensersatz. Aus dem Mietvertrag ergebe sich jedoch, dass die Beklagte die Räum- und Streupflicht nicht persönlich wahrnehmen werde, weil darin ein Umlageschlüssel für die Kosten der Schneebeseitigung und des Streuens „nach Eigentumsanteilen“ vereinbart sei. Aber auch unabhängig davon sei im rechtlichen Ansatz nicht die Beklagte als einzelne Wohnungseigentümerin, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft als Grundstückseigentümerin verkehrssicherungspflichtig. Zudem sei die Vorschrift des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB hier anwendbar mit der Folge, dass die Beklagte auch als Vermieterin im Verhältnis zur Klägerin allenfalls ihre Mitwirkung an der Überwachung und Kontrolle des beauftragten Unternehmens im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft geschuldet habe; eine darüber hinausgehende Haftung käme allenfalls bei konkret erkannten, aber nicht abgewendeten Defiziten in Betracht, die aber nicht ersichtlich seien.

[10] II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

[11] Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Zahlung eines angemessenen Schmerzensgeldes nicht verneint werden. Vielmehr kommt ein solcher Anspruch nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Vorbringen der Klägerin jedenfalls wegen einer Verletzung von Nebenpflichten aus dem Mietvertrag in Gestalt der Räum- und Streupflichten in Betracht (§ 280 Abs. 1, § 535 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 253 Abs. 1, 2, § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB).

[12] 1. Der Vermieter ist aus dem Mietvertrag heraus verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zur Mietsache zu gewähren (vgl. Senatsurteile vom 15. Juni 1988 - VIII ZR 183/87, NJW-RR 1989, 76 unter 3a m.w.N.; vom 15. Oktober 2008 - VIII ZR 321/07, NJW 2009, 143 Rn. 13; vom 21. Februar 2018 - VIII ZR 255/16, WuM 2018, 639 Rn. 20).

[13] a) Der Vermieter hat daher in seinem Einflussbereich die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Störungen des Gebrauchs der Mietsache, insbesondere auch Gefahren für den Mieter sowie der in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogenen Personen zu verhindern und abzuwenden (vgl. Senatsurteil vom 15. Juni 1988 - VIII ZR 183/87, a.a.O.). Die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) erstreckt sich dabei auch auf die nicht ausdrücklich mit vermieteten Hausteile wie Zugänge und Treppen und insbesondere

darauf, dass sich diese Räume und Flächen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten, verkehrssicheren Zustand befinden (vgl. Senatsurteile vom 19. Oktober 1966 - VIII ZR 93/64, NJW 1967, 154 unter 2a; vom 15. Oktober 2008 - VIII ZR 321/07, a.a.O.; vom 21. Februar 2018 - VIII ZR 255/16, a.a.O.). Dazu gehört es grundsätzlich, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen (vgl. BGH, Urteile vom 22. Dezember 1964 - VI ZR 212/63, VersR 1965, 364 unter 3; vom 12. Juli 1968 - VI ZR 134/67, VersR 1968, 1161 unter II 1; vom 26. Januar 1977 - VIII ZR 208/75, VersR 1977, 431 unter II; vom 22. Januar 2008 - VI ZR 126/07, NJW 2008, 1440 Rn. 11; vom 21. Februar 2018 - VIII ZR 255/16, a.a.O.). Insbesondere gehört die Sicherung des unmittelbaren Zugangs zum Haus bei Schnee- und Eisglätte zu den Aufgaben des Vermieters und dient vor allem dem Schutz der Mieter (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 1968 - VI ZR 134/67, a.a.O. unter II 1, 3; vom 22. Januar 2008 - VI ZR 126/07, a.a.O.; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl., § 535 Rn. 60 m.w.N.).

[14] b) Diese Grundsätze gelten - was das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen hat - auch dann, wenn der Vermieter - wie hier die Beklagte - nicht (Allein-) Eigentümer des Grundstücks, sondern Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist. Denn für das Bestehen der vorstehend dargestellten (miet-)vertraglichen Pflichten des Vermieters kommt es grundsätzlich nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf dessen Stellung als Partei des Mietvertrags. Diese vertragliche - in Abgrenzung zu der sich aus § 823 Abs. 1 BGB ergebenden allgemeinen (deliktischen) - Verkehrssicherungspflicht des Vermieters folgt gerade nicht aus seiner eigentumsrechtlichen Stellung und der damit einhergehenden Verantwortlichkeit für eine Gefahrenquelle, sondern - wie aufgezeigt - aus seiner mietvertraglichen Erhaltungspflicht (vgl. BGH, Urteile vom 22. Dezember 1964 - VI ZR 212/63, VersR 1965, 364 unter 3; vom 12. Juli 1968 - VI ZR 134/67, VersR 1968, 1161 unter II 1; vom 26. Januar 1977 - VIII ZR 208/75, VersR 1977, 431 unter II; vom 15. Juni 1988 - VIII ZR 183/87, NJW-RR 1989, 76 unter 3a m.w.N.; vom 22. Januar 2008 - VI ZR 126/07, NJW 2008, 1440 Rn. 11; vom 21. Februar 2018 - VIII ZR 255/16, WuM 2018, 639 Rn. 20).

[15] Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung, die den Mieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich anders behandeln will als den Mieter von Räumen auf einem Grundstück, das sich im (Allein-)Eigentum des Vermieters befindet, führte zu einem unterschiedlichen Schutzniveau innerhalb des Wohnraummietrechts, das sachlich nicht gerechtfertigt ist und für das es eine rechtsdogmatische Grundlage nicht gibt. Denn ein Mieter, der von einem Wohnungseigentümer eine Wohnung anmietet, ist grundsätzlich nicht weniger schutzwürdig als derjenige, dessen Vermieter nicht Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, zumal die Eigentumsverhältnisse an der Mietwohnung und am Grundstück, auf dem sich die Mietsache befindet, für den Mieter bei Abschluss des Mietvertrags häufig nicht erkennbar sind.

[16] c) Nach den bislang getroffenen Feststellungen haben die Parteien im Streitfall - entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Rechtsauffassung der Beklagten - eine von dieser grundsätzlichen Verteilung der Vertragspflichten abweichende vertragliche Vereinbarung nicht getroffen. Insbesondere haben sie nicht - wie die Revisionserwiderung meint - im Mietvertrag mit Wirkung gegenüber der Klägerin als Mieterin eine Übernahme des Winterdiensts durch die Wohnungseigentümergeinschaft beziehungsweise durch die von dieser beauftragte Streithelferin vereinbart. Eine solche Vereinbarung kann namentlich nicht der im Mietvertrag getroffenen Regelung über die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Zugangswegen vor dem Haus entnommen werden. Insofern kommt es nicht darauf an, ob es sich dabei - wozu das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat - um eine allgemeine Geschäftsbedingung oder um eine individuell getroffene Abrede handelt (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB), weil auch im letztgenannten Fall diese Regelung eine solche Auslegung, die der Senat selbst vornehmen kann, da das Berufungsgericht diese unterlassen hat und weitere Feststellungen dazu nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsurteile vom 10. Oktober 1979 - VIII ZR 277/78, Rn. 13; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 17; vom 14. Oktober 2020 - VIII ZR 318/19, NJW 2021, 464 Rn. 32; jeweils m.w.N.; Senatsbeschluss vom 21. März 2023 - VIII ZR 7/21, Rn. 27), nicht rechtfertigt.

[17] Diese Regelung lässt eine eindeutige Vereinbarung dahingehend nicht erkennen, dass die Räum- und Streupflicht der Klägerin obliegen hätte und sie deshalb im Haftungsfall keine vertraglichen Ansprüche gegen die Beklagte als Vermieterin geltend machen könnte und auf die Inanspruchnahme Dritter angewiesen wäre. Zwar sieht die die Reinigung der Zugangswege vor dem Haus betreffende Regelung grundsätzlich eine Verlagerung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter vor. Dieser ist nach dem weiteren Inhalt der Regelung zur Vornahme dieser Arbeiten jedoch nicht verpflichtet, wenn sie „anderweitig vorgenommen“ und die Kosten über die Betriebskostenumlage abgerechnet werden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Winterdienst hier von der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Streithelferin übertragen worden. Der Regelung lässt sich jedoch nicht mit der gebotenen Deutlichkeit entnehmen, dass in einem solchen Fall der Mieter etwa dennoch rechtlich zur Vornahme verpflichtet bliebe und nur tatsächlich von der Durchführung des Winterdienstes entlastet würde. Erst recht ergibt sich aus der Regelung nicht hinreichend klar, dass der Vermieter in diesem Fall von der ihm grundsätzlich obliegenden Räum- und Streupflicht vollständig entbunden sein und der Mieter allein auf Ansprüche gegen Dritte, hier namentlich die - in der Bestimmung noch nicht einmal erwähnte - Wohnungseigentümergeinschaft oder die Streithelferin verwiesen werden sollte.

[18] Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass im Mietvertrag an anderer Stelle vorgesehen ist, dass die Klägerin die Betriebskosten für die Schneeabseitung und das Streuen bei Glatteis nach dem „Eigentumsanteil“ zu tragen hat. Im Gegenteil spricht auch diese

Regelung, bei der es sich lediglich um eine Abrede über die Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt (vgl. hierzu BeckOGK-BetrKV/Dräger, Stand: 1. Oktober 2024, § 2 Rn. 75; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 16. Aufl., § 556 BGB Rn. 268), gegen das Vorliegen einer Pflichtenübertragung auf den Mieter und gegen einen diesen treffenden Haftungsausschluss.

[19] d) Die Beklagte konnte sich zur Erfüllung der sie demnach hinsichtlich der Beseitigung von Schnee und Eis treffenden vertraglichen Nebenpflichten aus dem Mietvertrag ihrer Streithelferin als Erfüllungsgehilfin bedienen, für deren Verschulden sie nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB wie für eigenes Verschulden rechtlich einzustehen hat.

[20] aa) Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt noch zutreffend erkannt hat, ist für die allgemeine (deliktsrechtliche) Verkehrssicherungspflicht anerkannt, dass der Verkehrssicherungspflichtige diese nicht persönlich zu erfüllen hat, sondern sie grundsätzlich delegieren kann. Erforderlich hierfür ist eine klare Absprache, die eine Ausschaltung von Gefahren sicherstellt. In diesem Fall verengt sich die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich allein Verantwortlichen auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht, die sich darauf erstreckt, ob der Dritte die übernommenen Sicherungspflichten auch tatsächlich ausgeführt hat (vgl. nur BGH, Urteile vom 4. Juni 1996 - VI ZR 75/95, NJW 1996, 2646 unter II 1; vom 22. Januar 2008 - VI ZR 126/07, NJW 2008, 1440 Rn. 9; vom 13. Dezember 2019 - V ZR 43/19, NJW 2020, 1798 Rn. 9; jeweils m.w.N.).

[21] bb) Auch dem Vermieter von Wohnraum steht es nach einhelliger Auffassung offen, einen Dritten mit der Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten, insbesondere mit der Durchführung des Winterdiensts zu beauftragen (vgl. OLG Karlsruhe, NJW-RR 2009, 882, 883; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 535 Rn. 45, 54a; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 535 BGB Rn. 458; Horst, NZM 2012, 513, 517 ff.). Denn für die vertraglichen Schutzpflichten des Vermieters ist anerkannt, dass sie inhaltlich den allgemeinen (deliktischen) Verkehrssicherungspflichten entsprechen, soweit sie darauf abzielen, eine Verletzung des Geschädigten zu vermeiden und dadurch sein Integritätsinteresse zu erhalten (vgl. nur BGH, Urteile vom 9. September 2008 - VI ZR 279/06, NJW 2008, 3778 Rn. 9; vom 21. Februar 2018 - VIII ZR 255/16, WuM 2018, 639 Rn. 20 f.; Staudinger/V. Emmerich, BGB, aaO Rn. 45). Damit sind aber nur die Grundsätze gemeint, die die Rechtsprechung zum zeitlichen und sachlich-räumlichen Umfang und Inhalt der Verkehrssicherungspflichten entwickelt hat (vgl. BGH, Urteil vom 9. September 2008 - VI ZR 279/06, a.a.O., Rn. 9 f. m.w.N.). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung bedeutet dies hingegen nicht, dass im Fall der Beauftragung eines Dritten der (Vertrags-)Schuldner - hier der Vermieter - aus seiner (vertraglichen) Haftung entlassen wird oder sich Art und Umfang seines Pflichtenprogramms ändern, insbesondere dieses auf ein bloßes Auswahl- und Überwachungsverschulden beschränkt wird. Denn der Dritte wird bei der Erfüllung der mietvertraglichen Erhaltungspflicht tätig, für dessen Verschulden der Vermieter

nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB umfassend haftet (vgl. BGH, Urteile vom 22. Dezember 1964 - VI ZR 212/63, VersR 1965, 364 unter 3; vom 12. Dezember 2012 - XII ZR 6/12, NJW-RR 2013, 333 Rn. 21 ff.; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Mietrecht, 8. Aufl., § 535 BGB Rn. 315; MünchKommBGB/Grundmann, 9. Aufl., § 278 Rn. 32; Erman/Lützenkirchen/Selk, BGB, 17. Aufl., § 535 Rn. 188).

[22] (1) Gemäß § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB hat der Schuldner ein Verschulden der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist Erfüllungsgehilfe, wer nach den tatsächlichen Gegebenheiten des Falls mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfsperson tätig wird (vgl. BGH, Urteile vom 8. Februar 1974 - V ZR 21/72, BGHZ 62, 119, 124; vom 24. November 1995 - V ZR 40/94, NJW 1996, 451 unter II 3 a; vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 29; vom 25. Januar 2017 - VIII ZR 249/15, NJW 2017, 2608 Rn. 43; vom 24. Januar 2019 - I ZR 160/17, NJW 2019, 1596 Rn. 48; vom 20. Dezember 2024 - V ZR 41/23, NJW-RR 2025, 336 Rn. 30). Die Zurechnung beruht auf dem Gedanken, dass der Schuldner gegenüber dem Gläubiger für die Erweiterung seines Geschäfts- und Gefahrenkreises verantwortlich ist; die eingesetzte Hilfsperson übernimmt eine Aufgabe, die im Verhältnis zum Gläubiger dem Schuldner selbst obliegt (Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, a.a.O.; vom 25. Januar 2017 - VIII ZR 249/15, a.a.O.). Daher soll ein Schuldner, der den Vorteil der Arbeitsteilung in Anspruch nimmt, auch deren Nachteile tragen, nämlich das Risiko, dass der an seiner Stelle handelnde Gehilfe schuldhaft rechtlich geschützte Interessen des Gläubigers verletzt (BGH, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 41/23, a.a.O. m.w.N.).

[23] (2) Die Grundsätze des Wohnraummietrechts geben - anders als das Berufungsgericht offenbar gemeint hat - keinen Anlass, von dieser in der allgemeinen vertragsrechtlichen Verhaltens- und Verschuldenszurechnung angelegten Risikoverteilung dergestalt abzuweichen, dass den Vermieter in dem hier gegebenen Fall einer Übertragung der Räum- und Streupflichten auf einen Dritten nur eine Überwachungs- und Kontrollpflicht trafe. Denn anders als ein außenstehender Dritter, der mit den Gefahren in Kontakt kommt, vor dem ihn die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht schützen will, hat sich der Mieter den Vermieter als seinen Vertragspartner ausgesucht und darf daher auch berechtigterweise darauf vertrauen, dass dieser ihm für die Verletzung der Pflichten aus dem Mietvertrag haftet. Zudem hat der Mieter im Regelfall auf die Auswahl des Dritten, derer sich der Vermieter zur Erfüllung seiner (Schutz-)Pflichten aus dem Mietvertrag bedient, keinen Einfluss.

[24] (3) Entgegen der von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Auffassung ist der Mieter, wenn ihm in einer Fallgestaltung wie der vorliegenden nur ein deliktischer Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zustünde, nicht in vergleichbarer Weise wie nach den oben dargestellten

Grundsätzen geschützt. Denn zum einen wäre die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft auf ein Auswahl- und Kontrollverschulden beschränkt und zum anderen käme dem Mieter nicht die Vermutung des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zugute, die der Vermieter bei einer Inanspruchnahme durch den Mieter entkräften muss, um einer Haftung zu entgehen. Ein etwaiger Anspruch gegen die Streithelferin böte dem Mieter schon deshalb keinen vergleichbaren Schutz, weil dieser insoweit das Insolvenzrisiko eines von ihm nicht als Vertragspartner ausgewählten Dritten trüge.

[25] (4) Anders als die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht hat, rechtfertigt auch das von ihr angeführte „Zusammenspiel“ der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes mit den Grundsätzen des Wohnraummietrechts nicht die Annahme, bei der zu erfüllenden Verbindlichkeit im Sinne des § 278 Satz 1 BGB handele es sich um eine solche der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht des Vermieters. Die Revisionserwiderung übersieht hierbei, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Räum- und Streupflicht um eine die beklagte Vermieterin gegenüber der Klägerin als Mieterin treffende mietvertragliche Verpflichtung handelt. Die Revisionserwiderung nimmt zudem nicht hinreichend in den Blick, dass sich die von ihr angeführten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes lediglich auf die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft beziehen, nicht hingegen das Verhältnis der Mietvertragsparteien regeln.

[26] 2. Nach diesen Grundsätzen kann auf der Grundlage des Vortrags der Klägerin - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - ein Schmerzensgeldanspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus § 280 Abs. 1, § 535 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 253 Abs. 1, 2, § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB nicht verneint werden.

[27] a) Nach dem revisionsrechtlich zu unterstellenden Vorbringen der Klägerin bestand zur Zeit des Unfalls nach der Straßen- und Wetterlage eine konkrete Gefahrenlage durch Glättebildung, die durch Erfüllung der Räum- und Streupflicht hätte beseitigt werden können (siehe zu vergleichbaren Fällen BGH, Urteile vom 27. November 1984 - VI ZR 49/83, NJW 1985, 484, unter II 2 b aa; vom 26. Februar 2009 - III ZR 225/08, NJW 2009, 3302 Rn. 4; vom 12. Juni 2012 - VI ZR 138/11, NJW 2012, 2727 Rn. 9 f.; vom 14. Februar 2017 - VI ZR 254/16, NJW-RR 2017, 858 Rn. 7; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 535 BGB Rn. 314 m.w.N.). Die Klägerin ist nach ihrem Vortrag infolge der Glätte auf einem zum Grundstück gehörenden Weg vom Haus zur Straße zu Fall gekommen und hat sich hierbei erhebliche Verletzungen zugezogen, die eine längere Heilbehandlung erforderlich machten.

[28] b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung steht der Haftung der Beklagten nicht entgegen, dass ihre Streithelferin bereits im Jahr 2008 von der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Erfüllung der Räum- und Streupflicht beauftragt worden ist. Denn ungeachtet der zwischen den Parteien

strittigen Frage, ob dies zu einer (wirksamen) Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf die Streithelferin geführt hat, hat die Beklagte eine etwaige Pflichtverletzung ihrer Streithelferin jedenfalls nach der Vorschrift des § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB zu vertreten.

[29] c) Die Voraussetzungen für eine Haftungszurechnung nach § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB liegen nach dem revisionsrechtlich zu unterstellenden Sachverhalt vor. Die unternehmerische Selbständigkeit der Streithelferin steht der Annahme nicht entgegen, dass diese als Erfüllungsgehilfin für die Beklagte tätig geworden ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 30. März 1988 - I ZR 40/86, NJW 1988, 1907, 1908 unter II 3 m.w.N.; vom 23. September 2010 - III ZR 246/09, BGHZ 187, 86 Rn. 18 mwN; vom 4. Mai 2017 - I ZR 208/15, NJW 2018, 155 Rn. 20).

[30] Die Ansicht der Revisionserwiderung, es fehle an der für die Qualifikation als Erfüllungsgehilfin notwendigen Voraussetzung, dass die Streithelferin mit dem Willen der Beklagten tätig geworden sei, weil nicht diese, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft, auf deren Handeln die Beklagte als Mitglied derselben nur mittelbaren Einfluss habe, die Streithelferin beauftragt habe, ist unzutreffend. Die Beklagte ist Mitglied der Eigentümergemeinschaft und hat der Klägerin - wie die Regelung im Mietvertrag zeigt - die von der Streithelferin berechneten Kosten über die jährliche Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. An dem Willen der Beklagten, dass die Streithelferin durch die Vornahme des Winterdienstes auch für sie zur Erfüllung ihrer Schutzpflichten aus dem Mietvertrag tätig geworden ist, kann demnach kein Zweifel bestehen.

[31] d) Mithin liegen - anders als das Berufungsgericht gemeint hat - auf der Grundlage des Vorbringens der Klägerin auch die Voraussetzungen der Vorschrift des § 280 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB vor. Wie ausgeführt, traf die Beklagte die (miet-)vertragliche Nebenpflicht, den Weg von dem Haus zur Straße zu räumen und zu streuen. Dem steht weder entgegen, dass im Mietvertrag ein Umlageschlüssel für die Kosten der Schneebeseitigung und des Streuens bei Glätte nach dem „Eigentumsanteil“ vereinbart war, noch kommt es für die vorgenannte vertragliche Nebenpflicht darauf an, wen die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht traf. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts war die die Beklagte demnach treffende (Vertrags-) Pflicht auch nicht auf eine bloße Mitwirkung an der Überwachung und Kontrolle der Streithelferin beschränkt, sondern die Beklagte hatte nach § 280 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB das Verschulden der Streithelferin als ihrer Erfüllungsgehilfin bei der Wahrnehmung der Räum- und Streupflicht in gleichem Umfang zu vertreten wie ein eigenes Verschulden.

[32] 3. Da sich eine Haftung der Beklagten demnach schon unmittelbar aus der Verletzung mietvertraglicher Pflichten ergibt, kommt es auf die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob die Beklagte (auch) in ihrer Eigenschaft als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft deliktisch haftet (offen gelassen von BGH, Urteil vom 13. Dezember 2019 - V ZR 43/19, NJW 2020, 1798 Rn. 7), nicht an.

[33] III. Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif und deshalb zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses die erforderlichen tatsächlichen Feststellungen treffen kann.

§§ 215, 241, 248 BGB

Aufrechnung Kautionsrückzahlungsanspruch mit Schadensersatzansprüchen

Leitsatz des Gerichts:

Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1 BGB durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

BGH, Urt. v. 10. 7. 2024 – VIII ZR 184/23

ECLI:DE:BGH:2024:100724UVIII ZR184.23.0

Vorinstanzen: LG Nürnberg-Fürth, AG Erlangen

[1] Die Klägerin war bis zum 8.11.2019 Mieterin einer Wohnung in E. Sie verlangt von dem im Wege der Erbfolge in das Mietverhältnis auf Vermieterseite eingetretenen Beklagten die Rückzahlung der von ihr gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung bei Mietbeginn geleisteten Barkaution.

[2] Der spätere Prozessbevollmächtigte des Beklagten rechnete mit Schreiben vom 20.5.2020 über die Mietkaution ab. Dabei bezifferte er diese einschließlich Zinsen auf 785,51 € und rechnete mit nach seiner Behauptung bestehenden Gegenforderungen wegen Beschädigung der Mietsache in Höhe von 1.175 € auf. Die Klägerin hat Ansprüche des Beklagten in Abrede gestellt und die Verjährungseinrede erhoben.

[3] Der Beklagte hat vorgetragen, er habe bereits mit Schreiben vom 26.2.2020 über die Kaution abgerechnet und mit den von ihm behaupteten Gegenansprüchen die Aufrechnung erklärt. Der Zugang dieses Schreibens bei der Klägerin ist indes streitig geblieben.

[4] Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 785,51 € nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben.

[5] Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

[6] Die Revision hat Erfolg.

[7] I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – im Wesentlichen ausgeführt:

[8] Das Amtsgericht habe zu Recht eine wirksame Aufrechnung des Beklagten verneint und der Klage auf Rückzahlung der Kaution stattgegeben.

[9] Gemäß § 390 BGB könne eine Forderung, der eine Einrede entgegenstehe, nicht aufgerechnet werden. Hiervon mache § 215 BGB eine Ausnahme für den Fall, dass eine zwischenzeitlich verjährte Forderung in dem Zeitpunkt, in dem erstmals habe aufgerechnet werden können, noch nicht verjährt gewesen sei. Diese Ausnahme greife allerdings vorliegend nicht ein.

[10] Zwar genüge nach dem Wortlaut des § 215 BGB die Möglichkeit der Aufrechnung in unverjährter Zeit. Voraussetzung einer Aufrechnung sei jedoch, dass eine Aufrechnungslage bestehe, was nach § 387 BGB die Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen voraussetze.

[11] An der erforderlichen Gleichartigkeit mangle es, wenn sich – wie hier – eine Geldforderung (Rückzahlung einer Barkaution) und ein Anspruch auf Naturalrestitution nach § 280 Abs. 1 BGB bzw. § 823 Abs. 1 BGB i.V.m. § 249 Abs. 1 BGB (Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache) gegenüberstünden. Zwar könne der Gläubiger eines Schadensersatzanspruchs wegen Beschädigung einer Sache nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB statt der Herstellung des schadensfreien Zustands „in natura“ den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. Allerdings wandle sich der Anspruch – auch wenn in der Praxis seitens des Vermieters bei Beschädigungen der Mietsache regelmäßig Ersatz in Geld gefordert werde – erst durch Ausübung der Ersetzungsbefugnis in einen Geldanspruch um. Da der Zugang des Abrechnungsschreibens vom 26.2.2020 nicht nachweisbar sei, seien die Schadensersatzansprüche erstmals nach Ablauf der Verjährungsfrist geltend gemacht worden.

[12] Für die Anwendung von § 215 BGB genüge auch nicht, dass innerhalb unverjährter Zeit die Möglichkeit bestanden habe, die Ersetzungsbefugnis – wie dies in der Praxis bei der Kautionsabrechnung regelmäßig der Fall sein werde – zusammen mit der Aufrechnungserklärung auszuüben. Ein derartig weites Verständnis würde die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB unterlaufen, deren Zweck darin bestehe, mit der Beendigung eines Gebrauchsüberlassungsverhältnisses verbundene Ansprüche einer beschleunigten Klärung zuzuführen.

[13] Dass die Verjährung nach § 215 BGB ausnahmsweise unbeachtlich sei, habe seinen Grund darin, dass derjenige,

dessen Forderung der kürzeren Verjährungsfrist unterliege, in seinem Vertrauen auf die Aufrechnungslage geschützt werden und nicht zu einer Durchsetzung seiner Forderung gedrängt werden solle.

[14] Diese Interessenlage sei mit derjenigen des Vermieters, der erst nach Ablauf der Verjährungsfrist mit Schadensersatzansprüchen an den Mieter herantrete, nicht vergleichbar. In diesem Fall bestehe keine einem „Stillhalteabkommen“ vergleichbare Situation, vielmehr dürfe der Mieter nach Ablauf der Verjährungsfrist darauf vertrauen, nicht mehr wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in Anspruch genommen zu werden. Der Vermieter habe andererseits bereits vor seiner Inanspruchnahme auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung Veranlassung, mit seinen Ansprüchen hervorzutreten, da er zur Abrechnung der Kautionsrückzahlung verpflichtet sei.

[15] Die Kammer folge – wie bereits das Amtsgericht – insoweit der Ansicht des Kammergerichts (Beschl. vom 8.12.2019 – 8 U 104/17). Höchstrichterlich sei die Frage noch nicht entschieden.

[16] II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

[17] Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der bei Mietbeginn geleisteten Barkautionsrückzahlung nicht bejaht werden. Der Wirksamkeit der vom Beklagten mit Schreiben vom 20.5.2020 gegenüber der Klägerin erklärten Aufrechnung mit den von ihm behaupteten Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache (§§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 823 Abs. 1, 249 BGB) steht die von der Klägerin erhobene Einrede der Verjährung gemäß § 215 Abs. 1 BGB nicht entgegen.

[18] 1. Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Vermieter jedenfalls aus der der Hingabe der Mietkaution zu Grunde liegenden Sicherungsabrede verpflichtet ist, eine vom Mieter gezahlte Barkautionsrückzahlung (§ 551 BGB) nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist zurückzuzahlen, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt (Senatsurteil vom 18.1.2006 – VIII ZR 71/05, NJW 2006, 1422 Rn. 8). Dies ist der Fall, wenn feststeht, dass dem Vermieter keine Ansprüche mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann (BGH, Urteile vom 20.7.2016 – VIII ZR 263/14, NJW 2016, 3231 Rn. 12; vom 24.3.1999 – XII ZR 124/97, BGHZ 141, 160, 162). Denn die Kautionsrückzahlung dient der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser soll sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise, nämlich durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können (vgl. Senatsurteil vom 12.1.1981 – VIII ZR 332/79, NJW 1981, 976 unter I b bb; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1.7.1987 – VIII ARZ 2/87, BGHZ 101, 244, 251), und zwar auch hinsichtlich solcher Forderungen, deren Existenz zwischen den Mietvertragsparteien streitig ist (Senatsurteile vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17, NJW

2019, 3371 Rn. 25 ff.; vom 28.10.2020 – VIII ZR 230/19, NJW-RR 2021, 15 Rn. 47).

[19] 2. Von Rechtsfehlern beeinflusst ist hingegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die von dem Beklagten mit Schreiben vom 20.5.2020 erklärte Aufrechnung mit von ihm behaupteten Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache nach §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 823 Abs. 1 BGB (vgl. hierzu Senatsurteil vom 28.2.2018 – VIII ZR 157/17, BGHZ 218, 22 Rn. 9, 18 f., 30) – zu deren Voraussetzungen das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat und deren Bestehen daher revisionsrechtlich zu unterstellen ist – habe nicht gemäß § 389 BGB zum Erlöschen des geltend gemachten Kautionsrückzahlungsanspruchs der Klägerin geführt, weil sie gemäß § 390 BGB unwirksam sei.

[20] a) Nach der Vorschrift des § 390 BGB kann eine Forderung, der eine Einrede entgegensteht, nicht aufgerechnet werden. Zu den Einreden gehören sämtliche Leistungsverweigerungsrechte des bürgerlichen Rechts (BGH, Urteil vom 9.10.2000 – II ZR 75/99, NJW 2001, 287 unter 3) und damit auch die Einrede der Verjährung (§ 214 Abs. 1 BGB).

[21] b) Zutreffend hat das Berufungsgericht zu Grunde gelegt, dass für die vorliegend vom Beklagten geltend gemachten Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache die Vorschrift des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB eine gegenüber der in § 195 BGB normierten regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren verkürzte Verjährungsfrist von sechs Monaten vorsieht, die gemäß § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB mit dem Zeitpunkt beginnt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Die Annahme des Berufungsgerichts, dass diese kurze Verjährungsfrist vorliegend im Zeitpunkt der – einzig unstrittigen – Aufrechnungserklärung des Vermieters vom 20.5.2020 bereits abgelaufen war, lässt Rechtsfehler nicht erkennen und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

[22] c) Das Berufungsgericht hat ebenfalls noch zutreffend gesehen, dass § 215 Abs. 1 BGB eine Ausnahmegesetzvorschrift zu § 390 BGB enthält. Es hat dabei jedoch außer Betracht gelassen, dass die von den Parteien im Mietvertrag getroffene Barkautionsabrede – unabhängig davon, ob es sich bei ihr um eine vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung oder um eine Individualvereinbarung handelt, wozu das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat – dahingehend auszulegen ist, dass die Möglichkeit des Beklagten, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

[23] aa) Gemäß § 215 Abs. 1 BGB schließt die Verjährung die Aufrechnung nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte. Dies setzt das Bestehen einer Aufrechnungslage i.S.d. § 387 BGB vor Verjährungseintritt voraus (BGH, Urteil vom 19.5.2006 – V ZR 40/05, NJW 2006,

2773 Rn. 9; vgl. auch BGH, Beschluss vom 20.6.1951 – GSZ 1/51, BGHZ 2, 300, 304 f. [Großer Senat für Zivilsachen]; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB, Neubearb. 2019, § 215 Rn. 5; Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 17. Aufl., § 215 Rn. 1 f.; BT-Drucks. 14/6040, S. 122). Eine Aufrechnungslage ist gegeben, wenn die in § 387 BGB normierten Tatbestandsmerkmale Gegenseitigkeit, Gleichartigkeit, Durchsetzbarkeit der Aktivforderung des Aufrechnenden und Erfüllbarkeit der Passivforderung des Aufrechnungsgegners erfüllt sind (st.Rspr.; vgl. nur BGH, Urteil vom 19.11.2013 – II ZR 18/12, NJW 2014, 624 Rn. 11 m.w.N.).

[24] (1) Das Berufungsgericht hat zu Recht die Gleichartigkeit zwischen dem Anspruch der klagenden Mieterin auf Rückzahlung der Barkautions als Geldforderung (vgl. Senatsurteil vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17, NJW 2019, 3371 Rn. 17) und dem (zunächst) auf Naturalrestitution durch den Schädiger (§ 249 Abs. 1 BGB) gerichteten Anspruch des beklagten Vermieters auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache verneint (vgl. hierzu KG, Beschluss vom 2.10.2019 – 8 U 104/17, Rn. 11; AG Ludwigsburg, WuM 2022, 606, 608; LG Berlin, ZMR 2024, 207 f.; BeckOGK-BGB/Bach, Stand: 1.3.2024, § 215 Rn. 5). Denn die nach § 249 Abs. 1 BGB geschuldete Naturalrestitution durch den Schädiger ist nicht auf eine Geldzahlung, sondern auf die Wiederherstellung des Zustands gerichtet, der bestünde, wenn das schädigende Ereignis nicht eingetreten wäre.

[25] (2) Ebenfalls noch rechtsfehlerfrei ist die Annahme des Berufungsgerichts, eine Aufrechnungslage i.S.d. § 387 BGB habe auch im Hinblick auf den auf Geldersatz gerichteten Schadensersatzanspruch gemäß § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB, welcher gegenüber dem Anspruch auf Rückzahlung der Barkautions gleichartig ist, in unverjährter Zeit nicht bestanden (vgl. auch KG, Beschluss vom 2.12.2019 – 8 U 104/17, a.a.O., Rn. 13; AG Ludwigsburg, a.a.O.; LG Berlin, a.a.O.; BeckOGK-BGB/Bach, a.a.O.).

[26] Zwar kann der Gläubiger eines Schadensersatzanspruchs wegen Beschädigung einer Sache nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB statt der Naturalrestitution durch den Schädiger den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen (vgl. BGH, Urteile vom 28.2.2018 – VIII ZR 157/17, BGHZ 218, 22 Rn. 26; vom 27.6.2018 – XII ZR 79/17, NJW-RR 2018, 1103 Rn. 21). Der Anspruch auf Geldersatz – als besondere Ausprägung des einheitlichen Schadensersatzanspruchs auf Vermögensausgleich (vgl. BGH, Urteile vom 9.12.2016 – V ZR 124/16, NJW-RR 2017, 527 Rn. 30; vom 26.2.1991 – XI ZR 331/89, WM 1991, 1002 unter II 2 a; vom 8.2.1952 – V ZR 122/50, BGHZ 5, 105, 109; RGZ 126, 401, 403; 71, 212, 214; Staudinger/Höpfner, BGB, Neubearb. 2021, § 249 Rn. 1; BeckOGK-BGB/Brand, Stand: 1.3.2022, § 249 Rn. 57 f., 112 f., 115; Erman/Ebert, BGB, 17. Aufl., § 249 Rn. 2 f.) – setzt jedoch voraus, dass der Gläubiger die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis ausübt. Es werden nicht von vornherein mehrere Leistungen geschuldet, sondern der Gläubiger ist nur berechtigt, an die Stelle der einen geschuldeten Leistung (hier: Naturalrestitution durch den Schädiger) eine andere Leistung (hier: Geldersatz) mit der Folge zu setzen, dass fortan nur diese letztere Erfüllung ist (BGH, Urteile vom 29.1.2019 – VI ZR 481/17, NJW 2019,

1669 Rn. 21; vom 8.2.1952 – V ZR 122/50, BGHZ 5, 105, 109; MünchKommBGB/Oetker, 9. Aufl., § 249 Rn. 358). Die Ersetzungsbefugnis ist eine Willenserklärung (BGH, Urteil vom 29.1.2019 – VI ZR 481/17, a.a.O.), zu deren Wirksamkeit es des Zugangs beim Schuldner bedarf (§ 130 Abs. 1 BGB).

[27] Da das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revision unangegriffen festgestellt hat, dass ein Zugang des Abrechnungsschreibens vom 26.2.2020 bei der Klägerin nicht bewiesen ist, hat der Beklagte als Gläubiger der von ihm behaupteten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis erst mit dem Abrechnungsschreiben vom 20.5.2020 und damit nicht innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB ausgeübt.

[28] bb) Dies steht vorliegend einer Anwendung der Vorschrift des § 215 Alt. 1 BGB jedoch nicht entgegen (vgl. zu der Thematik auch LG Lübeck, Urteil vom 28.3.2024 – 14 S 117/22, Rn. 56 ff.; Streyl, WuM 2024, 241, 247 ff.; Zehelein, NZM 2022, 937 ff.).

[29] Unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlage, welche einer im Wohnraummietverhältnis getroffenen Barkautionsabrede typischerweise – und mangels festgestellter oder sonst ersichtlicher Besonderheiten auch hier – zu Grunde liegt, ist diese regelmäßig dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

[30] (1) Die beiderseitige Interessenlage der Vertragsparteien eines Wohnraummietverhältnisses ist hinsichtlich der Barkautions im Ausgangspunkt dadurch gekennzeichnet, dass diese – wie bereits unter II 1 ausgeführt – der Sicherung der Ansprüche des Vermieters dient. Der Vermieter soll sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können (vgl. Senatsurteil vom 12.1.1981 – VIII ZR 332/79, NJW 1981, 976 unter I b bb; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1.7.1987 – VIII ARZ 2/87, BGHZ 101, 244, 251). Ihm steht dabei eine sich an das Ende des Mietverhältnisses anschließende angemessene Überlegungs- und Abrechnungsfrist zu (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1.7.1987 – VIII ARZ 2/87, a.a.O., S. 250; BGH, Urteile vom 24.3.1999 – XII ZR 124/97, NJW 1999, 1857 unter 1; vom 18.1.2006 – VIII ZR 71/05, NJW 2006, 1422 Rn. 9; vom 20.7.2016 – VIII ZR 263/14, NJW 2016, 3231 Rn. 12; vom 24.7.2019 – VIII ZR 141/17, NZM 2019, 754 Rn. 20). Die Länge dieser Frist bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls; diese können so beschaffen sein, dass auch mehr als sechs Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter zumutbar sein können (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1.7.1987 – VIII ARZ 2/87, a.a.O., S. 250 f.; Senatsurteil vom 18.1.2006

– VIII ZR 71/05, a.a.O. Rn. 10; vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 84, 99).

[31] Für den Fall, dass der Vermieter Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache geltend machen will, kann daher die Abrechnungsfrist in ein Spannungsverhältnis zu der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB geraten, die eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende - auch deliktische - Ansprüche bewirken soll (BT-Drucks. 14/4553, S. 45; Senatsurteil vom 8.11.2017 – VIII ZR 13/17, NJW 2017, 3707 Rn. 29 m.w.N.).

[32] Der Senat hat allerdings bereits entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum nicht schon deshalb gehindert ist, mit verjährten Schadensersatzansprüchen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache gegen den Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsaufzurechnen, weil er die vom Mieter gestellte Kautionsaufrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten seit Beendigung des Mietvertrages abgerechnet hat (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1.7.1987 – VIII ARZ 2/87, a.a.O., S. 252). Hierdurch ist klargestellt, dass die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht zwangsläufig gegenüber der Kautionsabrechnungsfrist vorrangig ist.

[33] Auch in der Fallgestaltung des § 215 Alt. 1 BGB lässt der Gesetzgeber die Verjährungseinrede aufgrund einer Interessenabwägung zurückstehen. Dieser Regelung – bzw. der bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 (BGBl. I S. 3138) am 1.1.2002 geltenden Vorgängerregelung des § 390 Satz 2 BGB –, nach welcher eine Aufrechnung trotz Verjährung der Gegenforderung des Aufrechnenden möglich ist, liegt die Wertung des Gesetzgebers zu Grunde, dass ein Schuldner, dem ein Gegenanspruch zusteht, kraft dessen er die Inanspruchnahme durch den Gläubiger erfolgreich abwehren kann, sich als hinreichend gesichert ansehen darf und durch die Verjährungsregeln nicht zur frühzeitigen Durchsetzung seiner Forderung im Wege der Aufrechnung oder Klageerhebung gedrängt werden soll (vgl. BGH, Urteile vom 5.11.2015 – VII ZR 144/14, NJW 2016, 52 Rn. 11; vom 16.6.1967 – V ZR 122/64, BGHZ 48, 116, 117 [zu § 390 Satz 2 BGB a.F.]; vgl. auch Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 2, S. 560 f., Band 1, S. 843; vgl. hierzu und zur Kritik auch BeckOGK-BGB/Bach, Stand: 1.3.2024, § 215 BGB Rn. 6 ff.; MünchKommBGB/Grothe, 9. Aufl., § 215 BGB Rn. 1 f.; Bydlinski, AcP 196 [1996], 276, 293 ff.). Dabei wurde insbesondere bei einer in kurzer Frist verjährenden Forderung, der eine in längerer Frist verjährende Gegenforderung gegenübersteht, der Verlust der Aufrechnungsmöglichkeit als unbillig angesehen (vgl. Mugdan, aaO).

[34] (2) Im Hinblick auf den Sinn der Kautionsabrede, dem Vermieter eine Befriedigung durch Aufrechnung zu ermöglichen, widerspräche es den beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietvertrages, wenn die Anwendung der Ausnahmenvorschrift des § 215 Alt. 1 BGB alleine daran scheitern würde, dass der Vermieter in unverjährter Zeit die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nicht ausgeübt hat. Hierdurch würde der Ersetzungsbefugnis eine Stellung eingeräumt, die ihr die Parteien jedenfalls im Wohn-

raummietverhältnis bei vereinbarter Barkautionsabrede regelmäßig nicht zukommen lassen wollen.

[35] (a) Die Ersetzungsbefugnis dient dem Interesse des Geschädigten. Sie soll den Geschädigten davon befreien, die Sache zur Schadensbeseitigung dem Schädiger anzuvertrauen, und dem Geschädigten die Möglichkeit eröffnen, die Schadensbeseitigung in eigener Regie durchzuführen (BGH, Urteile vom 29.10.1974 – VI ZR 42/73, BGHZ 63, 182, 184; vom 18.3.2014 – VI ZR 10/13, NJW 2014, 2874 Rn. 29; vom 12.2.2019 – VI ZR 141/18, NJW 2019, 2538 Rn. 24). Ihre Ausübung ist demzufolge für den Geschädigten nicht an bestimmte formelle Hürden geknüpft; sie bedarf insbesondere keiner Angabe von Gründen oder näherer Absprachen mit dem Schädiger (BGH, Urteile vom 27.6.2018 – XII ZR 79/17, NJW-RR 2018, 1103 Rn. 22; vom 28.2.2018 – VIII ZR 157/17, BGHZ 218, 22 Rn. 27; vom 18.3.2014 – VI ZR 10/13, a.a.O. Rn. 30). Auch eine Bezifferung des beanspruchten Geldbetrages ist hierfür nicht erforderlich (MünchKommBGB/Oetker, 9. Aufl., § 249 Rn. 358).

[36] (b) Jedenfalls im Wohnraummietverhältnis ist es – wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revision unangegriffen festgestellt hat – der Regelfall, dass der Vermieter bei der Beschädigung der Mietsache durch den Mieter seine Ersetzungsbefugnis ausübt. Dies entspricht dem Interesse des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Schadensbeseitigung in eigener Regie vorzunehmen, um deren möglichst zeitnahe und fachgerechte Durchführung – mit dem Ziel einer möglichst nahtlosen Weitervermietung oder sonstigen Weiternutzung der Räume – zu gewährleisten.

[37] Die – nach der geschilderten Interessenlage typischerweise zu erwartende – Ausübung der Ersetzungsbefugnis erfolgt nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts in der Regel - zulässigerweise und konkludent (vgl. BGH, Urteil vom 29.1.2019 – VI ZR 481/17, NJW 2019, 1669 Rn. 21 m.w.N.) - bei der Kautionsabrechnung „zusammen mit der Aufrechnungserklärung“. Mit dem Zugang der Aufrechnungserklärung bei dem Mieter (vgl. zum Zeitpunkt des Zugangs BGH, Urteil vom 8.11.2011 – XI ZR 341/10, NJW 2012, 445 Rn. 10, 17) ist der dem Vermieter zustehende Schadensersatzanspruch in Geld zu erfüllen und wird damit die für eine Aufrechnungslage nach § 387 BGB erforderliche Gleichartigkeit zu dem Kautionsrückzahlungsanspruch geschaffen.

[38] (c) Die Verneinung der Anwendbarkeit des § 215 Alt. 1 BGB für das Verhältnis zwischen dem Anspruch auf Rückzahlung der Barkautions und dem (verjährten) Anspruch auf Schadensersatz in Geld wegen Beschädigung der Mietsache allein deshalb, weil der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat, würde den Vermieter, dem für die Abrechnung der Mietkaution eine angemessene und nicht notwendigerweise auf die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB beschränkte Frist zur Verfügung steht, zwingen, ggf. bereits vor Ablauf dieser Abrechnungsfrist gesondert seine Ersetzungsbefugnis auszuüben. Dies ließe außer Betracht, dass die Interessenlage, deren Schutz

§ 215 Alt. 1 BGB dienen soll, gerade im Hinblick auf den Sinn der von den Parteien vereinbarten Barkaution auch ohne Ausübung der Ersetzungsbefugnis gegeben ist. Vor allem würde nicht berücksichtigt, dass der Mieter an einer isolierten Ausübung der Ersetzungsbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig kein Interesse hat.

[39] (aa) Der Vermieter, dessen Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache zunächst auf Naturalrestitution im Sinne des § 249 Abs. 1 BGB gerichtet ist und sich erst durch Ausübung der Ersetzungsbefugnis in einen Geldersatzanspruch umwandelt, sieht sich dennoch durch die Barkaution, die gerade dazu dient, ihm nach Beendigung des Mietverhältnisses die leichte Befriedigung seiner Ansprüche zu ermöglichen, als hinreichend gesichert an, weil die Ausübung der Ersetzungsbefugnis ohne weitere Voraussetzungen und konkludent im Rahmen der ohnehin vorzunehmenden Abrechnung möglich ist.

[40] Umgekehrt ist auch dem Mieter regelmäßig bewusst, dass der Vermieter von der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache zunächst deshalb absieht, weil er sich ohne Weiteres durch Aufrechnung und die damit zugleich und typischerweise ausgeübte Ersetzungsbefugnis aus dem ihm gerade zu diesem Zweck gestellten Kautionsguthaben befriedigen kann.

[41] (bb) Die – für die Anwendbarkeit des § 215 Alt. 1 BGB in Verbindung mit § 387 BGB ausreichende – isolierte Erklärung des Vermieters innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB, er übe – möglicherweise auch nur vorsorglich – die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB aus, bringt dem Mieter in der geschilderten Konstellation keine ersichtlichen Vorteile, weil er bis zu der Abrechnung des Vermieters über das Kautionsguthaben ohnehin nicht weiß, ob und ggf. in welcher Höhe sich dieser auf Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache beruft. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, besteht demnach kein berechtigtes Vertrauen des Mieters, nach Ablauf der Verjährungsfrist nicht mehr – im Wege der Aufrechnung – wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in Anspruch genommen zu werden, solange der Vermieter noch keine Abrechnung erteilt hat.

[42] d) Das Berufungsurteil beruht auf dem vorgenannten Rechtsfehler (§ 545 Abs. 1 ZPO). Hätte das Berufungsgericht die gebotene beiderseits interessengerechte Auslegung vorgenommen, hätte es die Berufung gegen das der Klage stattgebende Urteil nicht ohne Feststellungen zum Bestehen der zur Aufrechnung gestellten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache zurückgewiesen.

[43] Im Zeitpunkt des Zugangs des Abrechnungsschreibens vom 20.5.2020 bei der Klägerin waren die übrigen Voraussetzungen einer Aufrechnungslage erfüllt, da der Beklagte mit diesem Schreiben konkludent die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis im Rahmen des § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB

ausgeübt und damit die Gleichartigkeit der in Rede stehenden gegenseitigen Ansprüche begründet hat (siehe oben unter II 2 c bb (2) (b)). Der Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der Barkaution war zumindest erfüllbar und der behauptete Anspruch des Beklagten auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache fällig.

[44] III. Nach alledem kann das angegriffene Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht zur Endentscheidung reife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses die erforderlichen Feststellungen dazu treffen kann, ob die vom Beklagten behaupteten Schadensersatzansprüche gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 823 Abs. 1 BGB bestehen.

§§ 34, 41, 173, 180 AO

Zwangsverwaltung von zum Gesamtvermögen einer Mitunternehmerschaft gehörenden Grundstücke

Leitsätze des Gerichts:

1. Steuerpflichtige Einkünfte aus der Vermietung der Zwangsverwaltung unterliegender, zum Gesamtvermögen einer Mitunternehmerschaft gehörender Grundstücke sind der Mitunternehmerschaft als Grundpfandschuldnerin zuzurechnen.
2. Der Zwangsverwalter von Grundstücken im Gesamtvermögen einer Mitunternehmerschaft ist nicht Entrichtungsschuldner für die Einkommensteuer der Mitunternehmer auf die in ihrem Gewinnanteil enthaltenen Mieterträge (Bestätigung der Verwaltungsauffassung, vgl. Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 3.5.2017, BStBl I 2017, 718, Rn. 22; vom 17.7.2025, BStBl I 2025, 1491, Rn. 22).
3. Im Fall einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung sind die bei der Besitzgesellschaft bestehenden Grundschulden, die als Sicherheit für Verbindlichkeiten der Betriebsgesellschaft zur Verbesserung deren Vermögens- und Ertragslage dienen, durch den Betrieb der Besitzgesellschaft veranlasst.

BFH, Urt. v. 25. 6. 2025 – IV R 1/23
 ECLI:DE:BFH:2025:U.250625:IVR1.23.0
 Vorinstanzen: FG Niedersachsen

[1] I. Streitig ist, ob die im Rahmen der Zwangsverwaltung betrieblicher Grundstücke erzielten Vermietungserträge sowie die Erlöse aus deren Veräußerung dem Grundpfandschuldner – hier der G GmbH & Co. KG (G KG) als Betriebseinnahmen zuzurechnen sind, und ob die vom Grundpfandschuldner für Verbindlichkeiten eines Dritten – hier der K GmbH & Co KG (K KG) – eingeräumten Grundschulden durch seinen Betrieb veranlasst sind.

[2] Der Kläger und Revisionskläger (Kläger) ist ehemaliger Gesellschafter der G KG und der K KG.

[3] Das Unternehmen der K KG wurde ursprünglich von V gegründet und als Einzelunternehmen geführt. Gegenstand des Unternehmens war die Produktion von Ersatzteilen für Nutzfahrzeuge sowie die damit verbundene Logistik am Standort in A-Stadt. Die mit Produktions- und Lagerhallen sowie Verwaltungsgebäuden bebauten Betriebsgrundstücke des Unternehmens standen im Eigentum von V. Das Unternehmen ging im Jahr 1982 im Wege der Erbfolge auf dessen Sohn S über, der es bis Ende 1986 zunächst als Einzelunternehmen fortführte.

[4] Die K KG wurde zum 1.1.1987 gegründet. Gesellschafter der K KG waren die ST GmbH als Komplementärin zu 60 %, deren alleiniger Gesellschafter-Geschäftsführer S war, sowie die Ehefrau und die Tochter des S als Kommanditistinnen zu je 20 %. S wurde zudem zum Geschäftsführer der K KG bestellt.

[5] Die K KG führte das zuvor von V und von S betriebene Unternehmen fort. Die Betriebsgrundstücke blieben im Eigentum des S, der diese der K KG zur Nutzung überließ. Die Grundstücke waren zu diesem Zeitpunkt bereits mit zwei Grundschulden zugunsten der Bank 1 belastet, welche V und S jeweils als Sicherheit für Verbindlichkeiten ihres Einzelunternehmens eingeräumt hatten. Die K KG nahm in den 1990er Jahren weitere Darlehen für ihr Unternehmen auf, zu deren Absicherung S zugunsten der Bank 1 als Darlehensgeberin zwei weitere Grundschulden an den der K KG überlassenen Betriebsgrundstücken bestellte.

[6] Die G KG wurde im Dezember 2005 gegründet. Ihre Komplementärin war die nicht am Vermögen beteiligte TV GmbH. Alleiniger Gesellschafter der TV GmbH sowie alleiniger Kommanditist der G KG war S. Nach der Gründung brachte S seine an die K KG überlassenen und weiterhin mit Grundschulden für Verbindlichkeiten der K KG belasteten Grundstücke in die G KG ein.

[7] Ebenfalls im Dezember 2005 schloss die K KG mit der Bank 1 einen Betriebsmittelkredit über 1,2 Mio. € ab, durch den der frühere Kreditvertrag gegenstandslos wurde. Für diesen Kredit dienten die Grundschulden auf den Grundstücken der G KG als Sicherheiten. Im September 2008 nahm die K KG eine Umschuldung vor. Aufgrund der in diesem Zusammenhang in einem Sicherheitenpoolvertrag getroffenen Vereinbarungen dienten die zugunsten der Bank 1 eingetragenen Grundschulden auch für Verbindlichkeiten der K KG gegenüber der Bank 2 als Sicherheit.

[8] Die K KG und die G KG gerieten im Jahr 2009 in finanzielle Schwierigkeiten und verhandelten mit dem Kläger über einen Einstieg als Investor. Der Kläger erwarb auf Grundlage eines Vertrags aus Dezember 2009 sowohl die Kommanditbeteiligungen an der K KG und der G KG als auch die Anteile an der jeweiligen Komplementärin – der ST GmbH und TV GmbH – zu einem Kaufpreis von jeweils 1 €. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gesellschaftsanteile durch den Kläger wurde eine zuvor auch mit den

Grundschulden besicherte Darlehensverbindlichkeit der G KG gegenüber der Bank 1 in Höhe von 375.000 € von S übernommen. Danach betrafen die Grundschulden auf den Grundstücken der G KG nur noch bestehende Darlehensverbindlichkeiten der K KG.

[9] Im Juni 2012 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der K KG eröffnet und ihr Unternehmen aufgeteilt. Die T2 GmbH übernahm den Bereich der Logistik und die C2 GmbH den Bereich der Produktion. Diese Gesellschaften mieteten ab September 2012 die Betriebsgrundstücke von der G KG.

[10] Beginnend im Jahr 2012 betrieb die Bank 1 die Zwangsvollstreckung wegen der noch offenen Darlehensforderungen gegenüber der K KG aus den hierfür als Sicherheit dienenden Grundschulden in die Grundstücke der G KG. Im Januar 2013 ordnete das Amtsgericht (AG) B-Stadt die Zwangsverwaltung für die Grundstücke der G KG an.

[11] Die T2 GmbH und die C2 GmbH leisteten bis April 2014 Mietzahlungen für die Grundstücke der G KG. Später wurde über das Vermögen der beiden Gesellschaften das Insolvenzverfahren eröffnet. Ab Oktober 2014 vermietete der Zwangsverwalter die Grundstücke der G KG an die A GmbH.

[12] Die G KG veräußerte und übertrug ihre Grundstücke im Jahr 2017 für insgesamt 375.000 € an die LI GmbH. Die G KG wurde zum Ende des Jahres 2017 aufgelöst und der Kläger zu ihrem Liquidator bestellt.

[13] Die G KG behandelte die Mietzahlungen der T2 GmbH und der C2 GmbH in ihrer Buchführung insgesamt als Betriebseinnahmen. Die Mietzahlungen wurden nach Abzug von Kosten an den Zwangsverwalter weitergeleitet und insoweit von der G KG als Betriebsausgaben behandelt. Die von der A GmbH ab Oktober 2014 gezahlten Mieten sowie die mit der Vermietung beziehungsweise Zwangsverwaltung verbundenen Kosten wurden von der G KG in ihrer Gewinnermittlung nicht berücksichtigt. Den in 2017 erzielten Veräußerungserlös behandelte die G KG sowohl als Betriebseinnahme als auch gleichzeitig als Betriebsausgabe.

[14] Das seinerzeit für die Besteuerung der G KG zuständige Finanzamt (FA H) erließ für die Jahre 2014 und 2015 erklärungsgemäße und unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehende Bescheide vom 14.7.2015 (2014) und vom 20.5.2016 (2015) über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen (Gewinnfeststellungsbescheide) und den verrechenbaren Verlust nach § 15a Abs. 4 EStG (Verlustfeststellungsbescheide). Das FA H hob den Vorbehalt der Nachprüfung für die Gewinn- und Verlustfeststellungen für 2014 und 2015 jeweils mit Bescheid vom 1.8.2017 auf. Der Gewinn- und Verlustfeststellungsbescheid für 2016 erging erklärungsgemäß und ohne Vorbehalt der Nachprüfung ebenfalls am 1.8.2017.

[15] Nachdem der Zwangsverwalter im Mai 2018 beim FA H für die Jahre 2015 bis 2017 eine Anlage V zur Steuererklärung eingereicht hatte, mit der höhere Erträge aus

der Vermietung der Grundstücke erklärt wurden, als von der G KG in ihren Gewinnermittlungen für diese Jahre angegeben waren, ordnete das FA H eine Außenprüfung an. Vor der Beendigung der Außenprüfung erließ das FA H am 21.9.2018 noch einen erklärungsgemäßen Gewinn- und Verlustfeststellungsbescheid für 2017 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

[16] Die Außenprüfung kam zu dem Ergebnis, dass der laufende Gesamthandsgewinn der G KG für die Jahre 2014 bis 2017 (Streitjahre) zu erhöhen sei. Die Erlöse aus der Vermietung und der Veräußerung der Betriebsgrundstücke seien bei der G KG als Betriebseinnahmen zu erfassen. Weder die Weiterleitung dieser Erlöse an den Zwangsverwalter noch an die Grundpfandgläubiger sei bei der G KG als Betriebsausgaben zu behandeln. Denn mit den Erlösen seien Verbindlichkeiten der K KG und nicht der G KG getilgt worden. Zudem seien die der Zwangsvollstreckung zugrundeliegenden Grundschulden aus gesellschaftsrechtlichen und nicht aus eigenbetrieblichen Gründen der G KG eingeräumt worden. Die Bestellung der Grundschulden habe die K KG stärken sollen. Der spätere Erwerb der Anteile an der G KG durch den Kläger lasse diese ursprüngliche gesellschaftsrechtliche Veranlassung für die Bestellung der Grundschulden unberührt.

[17] Das FA H folgte der Ansicht der Außenprüfung und erließ am 18.9.2019 entsprechend geänderte Gewinn- und Verlustfeststellungsbescheide für 2014 bis 2017. Es stützte die Änderung der Gewinn- und Verlustfeststellungsbescheide für 2014 bis 2016 auf § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO und die Änderung des Gewinn- und Verlustfeststellungsbescheids für 2017 auf § 164 Abs. 2 AO.

[18] Den von der G KG gegen die Gewinn- und Verlustfeststellungsbescheide für 2014 bis 2017 eingelegten Einspruch wies das FA H mit Einspruchsentscheidung vom 17.2.2021 als unbegründet zurück.

[19] Bereits am 18.10.2019 war die Beendigung und Löschung der G KG im Handelsregister eingetragen und dem FA H mit Schreiben des AG C-Stadt vom 24.10.2019 mitgeteilt worden.

[20] Die vom Kläger beim Finanzgericht (FG) erhobene Klage blieb erfolglos. Die Klage sei zwar zulässig, jedoch unbegründet. Die während der Zwangsverwaltung erfolgten Mietzahlungen sowie der Erlös aus der Veräußerung der Grundstücke seien vom FA H zu Recht als Betriebseinnahmen bei der Ermittlung des laufenden Gesamthandsgewinns der G KG angesetzt worden. Da die tatsächliche Höhe der Betriebseinnahmen dem FA H erst nachträglich bekanntgeworden sei, habe es die bereits bestandskräftigen Gewinnfeststellungsbescheide für 2014 bis 2016 auch insoweit nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO ändern dürfen. Der Gesamthandsgewinn der G KG sei auch nicht durch die Bildung einer Rückstellung für eine ungewisse Verpflichtung aufgrund der im Jahr 2013 angeordneten Zwangsverwaltung oder durch den Abzug der an die Grundpfandgläubiger ausgekehrten Miet- und Veräußerungserlöse als Betriebsausgaben zu mindern. Die Gesamtumstände

sprächen dafür, dass die der Zwangsverwaltung zugrundeliegenden Grundschulden von der G KG aus außerbetrieblichen Gründen eingeräumt worden seien. Die Begründung einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung zwischen der G KG und der K KG aufgrund der Anteilerwerbe durch den Kläger führe auch nicht zu einer Umwidmung der ursprünglichen außerbetrieblichen Veranlassung.

[21] Mit seiner Revision rügt der Kläger eine Verletzung formellen (§ 173 AO) und materiellen (§ 4 Abs. 4 EStG) Rechts sowie Verfahrensfehler (§§ 76, 96 FGO). Während des Revisionsverfahrens wurden das FA H und das Finanzamt ... zusammengelegt und zum Finanzamt ... (Beklagter und Revisionsbeklagter – FA –) fusioniert.

[22] Der Kläger beantragt sinngemäß,

das Urteil des Niedersächsischen FG vom 6.9.2022 – 13 K 39/21 (IGZInfo 2023, 30), die Einspruchsentscheidung vom 17.2.2021 und die Bescheide über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen für 2014 bis 2016 vom 18.09.2019 aufzuheben,

den Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen für 2017 vom 18.9.2019 dahin zu ändern, dass ein laufender Gesamthandsgewinn in Höhe von 106.013,20 € festgestellt wird.

[23] Das FA beantragt,

die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

[24] II. Das FA ist mit Wirkung zum 1.4.2023 aufgrund eines Organisationsakts der Finanzverwaltung in die Zuständigkeit und hierdurch im Wege des gesetzlichen Beteiligtenwechsels in die Beteiligtenstellung des FA H eingetreten (vgl. z.B. Urteil des BFH vom 14.12.2023 – IV R 2/21, BFHE 283, 190, BStBl II 2024, 481, Rn. 17, m.w.N.).

[25] III. Die Revision des Klägers ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angegriffenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das FG zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung (§ 126 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 FGO).

[26] Verfahrensgegenstand ist die in den Gewinnfeststellungsbescheiden für 2014 bis 2017 für die G KG jeweils festgestellte Höhe des laufenden Gesamthandsgewinns (dazu unter 1.). Das FG hat die hiergegen erhobene Klage zutreffend als zulässig beurteilt (dazu unter 2.) und richtigerweise weder die G KG noch die TV GmbH zum Verfahren beigeladen (dazu unter 3.). Die Auffassung des FG, dass die Miet- und Veräußerungserlöse bei der G KG als Betriebseinnahmen zu berücksichtigen und die Gewinnfeststellungsbescheide für 2014 bis 2016 insoweit nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO änderbar seien, begegnet – anders als der Kläger meint – keinen revisionsrechtlichen Bedenken (dazu unter 4.). Das FG-Urteil ist gleichwohl aufzuheben, da – entgegen der Auffassung des FG und des FA – die in den Streitjahren für Verbindlichkeiten der K KG bestehenden

und der Zwangsverwaltung zugrundeliegenden Grundschulden durch den Betrieb der G KG veranlasst waren und daher für die Verpflichtung aus diesen Grundschulden spätestens im Jahr 2013 (kein Streitjahr) eine gewinnmindernde Rückstellung zu passivieren war (dazu unter 5.). Die Sache ist nicht spruchreif und daher an das FG zurückzuverweisen (dazu unter 6.).

[27] 1. Verfahrensgegenstand sowohl des Klage- als auch des Revisionsverfahrens ist allein die in den angefochtenen Gewinnfeststellungsbescheiden für 2014 bis 2017 jeweils festgestellte Höhe des laufenden Gesamthandsgewinns. Die Verlustfeststellungsbescheide für die Jahre 2014 bis 2017 sind hingegen nicht Gegenstand des Verfahrens.

[28] a) Nach der Rechtsprechung des BFH handelt es sich bei der gesonderten und einheitlichen Feststellung von Einkünften im Sinne von §§ 179 Abs. 1 und Abs. 2, 180 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a AO und der Feststellung des verrechenbaren Verlustes im Sinne des § 15a Abs. 4 Satz 1 EStG um zwei Verwaltungsakte, die auch gesondert und unabhängig voneinander angefochten werden können und selbständig der Bestandskraft fähig sind. Dies gilt auch dann, wenn – wie vorliegend – die Bescheide gemäß § 15a Abs. 4 Satz 5 EStG formell miteinander verbunden werden (z.B. BFH-Urteile vom 10.10.2024 – IV R 10/22, zur amtlichen Veröffentlichung bestimmt, Rn. 17; vom 2.2.2017 – IV R 47/13, BFHE 257, 91, BStBl II 2017, 391, Rn. 12).

[29] b) Ein Gewinnfeststellungsbescheid kann nach ständiger Rechtsprechung des BFH eine Vielzahl selbständiger und damit auch selbständig anfechtbarer Feststellungen enthalten, die eigenständig in Bestandskraft erwachsen (z.B. BFH-Urteil vom 19.1.2023 – IV R 5/19, BFHE 279, 450, BStBl II 2023, 649, Rn. 30, m.w.N.). Solche selbständigen Feststellungen sind insbesondere die Qualifikation der Einkünfte, das Bestehen einer Mitunternehmerschaft und wer an ihr beteiligt ist, die Höhe des laufenden Gesamthandsgewinns sowie dessen Verteilung auf die Mitunternehmer und die Feststellung eines Sonderbetriebsgewinns beziehungsweise einer Sondervergütung im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 1 Halbsatz 2 EStG (z.B. BFH-Urteile vom 23.3.2023 – IV R 8/20 (IV R 7/17), Rn. 22, m.w.N.; vom 19.1.2023 – IV R 5/19, BFHE 279, 450, BStBl II 2023, 649, Rn. 30, m.w.N.). Welche Besteuerungsgrundlagen mit einer Klage angegriffen und damit zum Gegenstand des finanzgerichtlichen Verfahrens gemacht werden, ist durch Auslegung zu ermitteln. Der BFH ist nicht an die Auslegung des FG gebunden (z.B. BFH-Urteil vom 8.8.2024 – IV R 1/20, BStBl II 2025, 122, Rn. 22, m.w.N.).

[30] c) Der Kläger wendet sich im Revisionsverfahren – wie im Klageverfahren – gegen die in den geänderten Gewinnfeststellungsbescheiden für 2014 bis 2017 vom 18.9.2019 erfolgte Erhöhung des festgestellten laufenden Gesamthandsgewinns durch das FA H. Er macht geltend, dass die der Erhöhung zugrundeliegenden Miet- und Veräußerungserlöse wegen der Zwangsverwaltung keine Betriebs-einnahmen der G KG gewesen seien. Anderenfalls seien aber zumindest die an die Grundpfandgläubiger ausgekehrten Miet- und Veräußerungserlöse wegen der betrieb-

lichen Veranlassung der Grundschulden als Betriebsausgaben der G KG abzugsfähig, sodass auch in diesem Fall im Saldo die vom FA H vorgenommene Erhöhung des laufenden Gesamthandsgewinns rechtswidrig sei.

[31] d) Die Verlustfeststellungsbescheide für 2014 bis 2017 sind hingegen nicht Gegenstand des Verfahrens. Der Kläger wendet sich nicht gegen die Feststellung des verrechenbaren Verlustes nach § 15a Abs. 4 Satz 1 EStG. Zwar wirkt sich der angefochtene festgestellte laufende Gesamthandsgewinn auch auf die Ermittlung der Höhe des festzustellenden verrechenbaren Verlustes aus. Dies folgt jedoch bereits aus der bindenden Wirkung des festgestellten laufenden Gesamthandsgewinns für die Verlustfeststellung (BFH-Urteil vom 16.1.2025 – IV R 28/23, BStBl II 2025, 389, Rn. 18), sodass die alleinige Anfechtung des laufenden Gesamthandsgewinns das Klageziel des Klägers auch nicht beeinträchtigt (vgl. BFH-Urteil vom 12.12.2024 – IV R 24/22, BStBl II 2025, 188, Rn. 18).

[32] Daher liegt der vom Kläger gerügte Verfahrensmangel, das FG habe gegen § 96 Abs. 1 Satz 2 FGO verstoßen, weil es nicht über die Rechtmäßigkeit der Verlustfeststellungsbescheide für 2014 bis 2017 entschieden habe, nicht vor.

[33] 2. Das FG ist zu Recht von einer zulässigen Klage gegen die Gewinnfeststellungsbescheide für 2014 bis 2017 ausgegangen. Insbesondere war der Kläger nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b FGO i.d.F. des Art. 27 des Kreditzweitmarktförderungsgesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411; zu dessen Anwendbarkeit BFH-Urteil vom 8.8.2024 – IV R 1/20, BStBl II 2025, 122, Rn. 25) als ehemaliger Gesellschafter der vollbeendeten G KG zur Klageerhebung befugt.

[34] a) Nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b FGO kann, wenn die rechtsfähige Personenvereinigung (vgl. dazu § 14a Abs. 2 AO) nicht mehr besteht, jeder Gesellschafter oder Gemeinschaftler Klage erheben, gegen den der Gewinnfeststellungsbescheid ergangen ist oder zu ergehen hätte. Danach gelten bei einer zivilrechtlichen Vollbeendigung im Ergebnis dieselben Grundsätze wie vor der Änderung des § 48 FGO. Nach dessen Erlöschen mit Vollbeendigung einer Personengesellschaft durch Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters (Anwachsung) die nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 FGO a.F. gegebene Klagebefugnis der Personengesellschaft (z.B. BFH-Urteil vom 17.4.2019 – IV R 12/16, BFHE 264, 306, BStBl II 2019, 745, Rn. 26 ff., m.w.N.). Klagebefugt waren dann wieder diejenigen ehemaligen Gesellschafter, die im Streitjahr Gesellschafter der (zwischenzeitlich vollbeendeten) Personengesellschaft waren und die nach § 40 Abs. 2 FGO eine eigene Rechtsverletzung durch die angefochtenen selbständigen Feststellungen geltend machten (BFH-Urteil vom 8.8.2024 – IV R 1/20, BStBl II 2025, 122, Rn. 26).

[35] b) Entsprechend den vorgenannten Grundsätzen war nach der Vollbeendigung der G KG der Kläger als deren (ehemaliger) Gesellschafter zur Klageerhebung gegen die hier angegriffene und ihn betreffende Feststellung der Höhe des laufenden Gesamthandsgewinns in den Gewinnfeststellungsbescheiden für 2014 bis 2017 befugt.

[36] 3. Zutreffend hat das FG weder die (vollbeendete) G KG noch deren ehemalige Komplementärin, die TV GmbH, zum Verfahren beigeladen.

[37] Nach § 60 Abs. 3 FGO sind zwar Dritte notwendig beizuladen, die im Sinne von § 48 FGO klagebefugt sind (z.B. BFH-Urteile vom 17.3.2021 – IV R 22/18, Rn. 18; vom 30.8.2012 – IV R 44/10, Rn. 19). Solche sind im Streitfall jedoch nicht vorhanden.

[38] a) Die G KG war wegen ihrer bereits vor Klageerhebung eingetretenen Vollbeendigung nicht mehr beizuladen (z.B. BFH-Urteile vom 17.3.2021 – IV R 22/18, Rn. 19; vom 30.3.2017 – IV R 3/15, Rn. 27 f.).

[39] b) Die TV GmbH als ehemalige Komplementärin der G KG war ebenfalls nicht notwendig beizuladen. Sie ist zwar als ehemalige Gesellschafterin grundsätzlich nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b FGO klagebefugt. Da sie jedoch unter keinem denkbaren Gesichtspunkt vom Ausgang des Rechtsstreits betroffen sein kann, kann sie auch nicht geltend machen, im Sinne von § 40 Abs. 2 FGO in ihren Rechten verletzt zu sein (z.B. BFH-Urteile vom 10.7.2024 – IV R 8/22, zur amtlichen Veröffentlichung bestimmt, Rn. 42; vom 6.12.2022 – IV R 21/19, BFHE 279, 111, BStBl II 2023, 474, Rn. 21 und 23). Denn die hier streitige Erhöhung des laufenden Gesamthandsgewinns wirkte sich ausschließlich beim Kläger aus. Der Gewinnanteil der TV GmbH blieb unverändert.

[40] 4. Das FG ist zum einen in materiell-rechtlicher Hinsicht zutreffend davon ausgegangen, dass sowohl die im Rahmen der Zwangsverwaltung in den Streitjahren erzielten Mieterträge (dazu unter a) als auch der Erlös aus der Veräußerung der Grundstücke (dazu unter b) bei der G KG als Betriebseinnahmen zu erfassen sind. Zum anderen hat das FG in verfahrensrechtlicher Hinsicht zu Recht angenommen, dass das FA H die Gewinnfeststellungsbescheide für 2014 bis 2016 hinsichtlich der von der G KG nicht erfassten Mieterträge nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO hat ändern dürfen (dazu unter c).

[41] a) Die im Rahmen der Zwangsverwaltung der Betriebsgrundstücke der G KG in den Streitjahren erzielten Mieterträge sind allein der G KG als Betriebseinnahmen aus ihrer Vermietungstätigkeit (dazu unter aa und bb) und nicht – wie der Kläger meint – dem Zwangsverwalter als Entrichtungsschuldner für die darauf entfallende Einkommensteuer des Klägers (dazu unter cc) zuzurechnen. Auf die – vom Kläger negierte – zivilrechtliche Wirksamkeit des vom Zwangsverwalter mit der A GmbH geschlossenen Mietvertrags kommt es für die Zurechnung der Mietzahlungen der A GmbH als Betriebseinnahmen zur G KG nicht an (dazu unter dd).

[42] aa) Durch den Beschluss über die Anordnung der Zwangsverwaltung wird zwar dem Vollstreckungsschuldner – hier der G KG als Grundpfandschuldnerin – die Befugnis zur Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen (§ 148 Abs. 2 ZVG). Der Beschluss gilt zugunsten des Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks

(§§ 146 Abs. 1, 20 Abs. 1 ZVG). Die dem Vollstreckungsschuldner untersagte tatsächliche und rechtliche Verfügung über das beschlagnahmte Grundstück (§ 148 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 146 Abs. 1, 20 Abs. 1 ZVG) wird aber durch den Zwangsverwalter als Vermögensverwalter im Sinne von § 34 Abs. 3 AO mit Wirkung für und gegen den Vollstreckungsschuldner ausgeübt (§§ 150, 152 Abs. 1 ZVG; BFH-Urteil vom 12.5.1993 – XI R 47/91, BFH/NV 1994, 77, unter II.2.a [Rn. 13], m.w.N.). Dem Vollstreckungsschuldner sind daher die Erträge aus der Verwaltungstätigkeit (hier: Mieteinnahmen) als eigene Einnahmen zuzurechnen, auch wenn sie dem Verwalter oder dem Vollstreckungsgläubiger zufließen (BFH-Urteile vom 10.2.2015 – IX R 23/14, BFHE 249, 202, BStBl II 2017, 367, Rn. 15; vom 11.3.2003 – IX R 65-67/01, BFH/NV 2003, 778, unter II.2. [Rn. 11]; vom 16.4.2002 – IX R 53/98, BFH/NV 2002, 1152, unter II.2.a [Rn. 23], m.w.N.).

[43] Daher bleibt der Vollstreckungsschuldner auch bei Anordnung der Zwangsverwaltung Steuersubjekt und damit Schuldner der Einkommensteuer. Ihm sind insbesondere die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Verwaltung des beschlagnahmten Vermögens persönlich zuzurechnen, obwohl er infolge der Beschlagnahme den Besitz an dem vermieteten Grundstück und die Verwaltungs- und Nutzungsbefugnis darüber verloren hat. Gleichwohl erfüllt er den objektiven Tatbestand der Vermietung und Verpachtung auch während der Zwangsverwaltung (z.B. BFH-Urteil vom 10.2.2015 – IX R 23/14, BFHE 249, 202, BStBl II 2017, 367, Rn. 15, m.w.N.).

[44] bb) Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechungsgrundsätze ist das FG zutreffend davon ausgegangen, dass die von den Mietern der zwangsverwalteten Grundstücke – der T2 GmbH und der C2 GmbH sowie der A GmbH – gezahlten Mieten als Einnahmen der G KG aus ihrer betrieblichen Tätigkeit zu behandeln sind. Die Anordnung der Zwangsverwaltung lässt die Vermietungstätigkeit der G KG unberührt.

[45] Soweit die G KG daher selbst Mietzahlungen erhalten hat, handelt es sich danach um Einnahmen aus ihrer betrieblichen Vermietungstätigkeit. Dem steht nicht entgegen, dass die G KG diese Mieterträge an den Zwangsverwalter weitergeleitet hat, denn dies stellt eine Einnahmenverwendung durch die G KG dar. Die Mietzahlungen sind daher gerade nicht – wie der Kläger meint – Mieterträge des Zwangsverwalters und durchlaufende Posten (vgl. § 4 Abs. 3 Satz 2 EStG) der G KG. Aber auch soweit Mietzahlungen unmittelbar an den Zwangsverwalter geleistet worden sind, handelt es sich um Betriebseinnahmen der G KG. Denn die Vereinnahmung durch den Zwangsverwalter erfolgte in diesen Fällen mit steuerlicher Wirkung für und gegen die G KG, sodass ihr diese Mieterträge ebenfalls als eigene Betriebseinnahmen zuzurechnen sind.

[46] cc) Einer Behandlung der Mieterträge aus der Zwangsverwaltung der Grundstücke als Betriebseinnahmen der G KG sowie deren Berücksichtigung bei der Ermittlung des festzustellenden laufenden Gesamthandsgewinns steht im Streitfall auch keine Entrichtungspflicht des Zwangs-

verwalters nach § 34 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 AO für die darauf entfallende Einkommensteuer des Klägers entgegen. Die Mieterträge sind daher zu Recht in die Gewinnfeststellungsverfahren für 2014 bis 2017 der G KG einbezogen worden.

[47] Zwar hat ein Zwangsverwalter auch die Einkommensteuer des Vollstreckungsschuldners zu entrichten, soweit sie aus der Vermietung der im Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmten Grundstücke herrührt (dazu unter aaa). Wenn aber – wie im Streitfall – das der Zwangsverwaltung unterliegende Grundstück im Gesamthandseigentum einer Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) steht, für welche gemäß § 180 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a AO die gewerblichen Einkünfte und die mit ihnen im Zusammenhang stehenden anderen Besteuerungsgrundlagen gesondert und einheitlich festgestellt werden, ist der Zwangsverwalter nicht zur Entrichtung der Einkommensteuer der Mitunternehmer auf die in ihrem Gewinnanteil jeweils enthaltenen Mieterträge verpflichtet (dazu unter bbb). Die Ablehnung einer Entrichtungspflicht des Zwangsverwalters bedeutet für den Kläger auch keine ungerechtfertigte Benachteiligung (dazu unter ccc). Die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 34 Abs. 3 AO liegen – anders als der Kläger meint – nicht vor (dazu unter ddd).

[48] aaa) Als Vermögensverwalter im Sinne von § 34 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 AO tritt der Zwangsverwalter zwar als weiterer Steuerpflichtiger (§ 33 Abs. 1 AO) neben den Steuerschuldner (BFH-Urteil vom 10.2.2015 – IX R 23/14, BFHE 249, 202, BStBl II 2017, 367, Rn. 14). Daher hat der Zwangsverwalter gemäß § 34 Abs. 3 AO die Einkommensteuer des Vollstreckungsschuldners zu entrichten, soweit sie aus der ordnungsgemäßen Verwaltung des beschlagnahmten Grundvermögens herrührt. Denn der Zwangsverwalter handelt insoweit im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse, und die Einkommensteuer weist einen hinreichenden Bezug zu dem der Zwangsverwaltung unterliegenden Vermögen auf (BFH-Urteil vom 10.2.2015 – IX R 23/14, BFHE 249, 202, BStBl II 2017, 367, Rn. 20 f.).

[49] bbb) Anders verhält es sich jedoch im Streitfall.

[50] Die Entrichtung der Einkommensteuer der Gesellschafter (Mitunternehmer) der Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), in deren Gesamthandsvermögen das im Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmte Grundstück steht, gehört nicht (mehr) zu den Aufgaben und Befugnissen des Zwangsverwalters (vgl. § 34 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 AO). Denn die Ermittlung und Entrichtung der Einkommensteuer, die auf den Gewinnanteil aus der Vermietungstätigkeit im Rahmen der Zwangsverwaltung entfällt, obliegt im Fall einer Mitunternehmerschaft nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG allein den einzelnen Gesellschaftern (Mitunternehmern) und nicht der Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) als insoweit bloßes Gewinnermittlungssubjekt. Die Befugnisse des Zwangsverwalters gehen nicht über die Befugnisse des Eigentümers des zwangsverwalteten Grundstücks – hier der G KG – hinaus (so zum Insolvenzverwalter z.B. BFH-

Urteil vom 10.2.2015 – IX R 23/14, BFHE 249, 202, BStBl II 2017, 367, Rn. 39). Da die G KG nicht die Einkommensteuer ihrer Mitunternehmer zu entrichten hat, besteht demnach auch für den Zwangsverwalter keine diesbezügliche Entrichtungspflicht (gleicher Ansicht Schreiben des BMF vom 3.5.2017, BStBl I 2017, 718, Rn. 22; so auch das ab dem 17.7.2025 geltende BMF-Schreiben vom 17.7.2025, BStBl I 2025, 1491, Rn. 22).

[51] ccc) Hierin liegt auch keine – vom Kläger bemängelte – ungerechtfertigte Ungleichbehandlung von Einzelunternehmern und Mitunternehmern im Hinblick auf das Gebot der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit. Der vom Kläger angeführte Umstand, dass im Fall des Einzelunternehmers die anfallende Einkommensteuer auf die im Rahmen der Zwangsverwaltung erzielten Mieteinkünfte aufgrund der Entrichtungspflicht des Zwangsverwalters aus den Mieterträgen gezahlt wird, während im Fall einer Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) der Gesellschafter die auf seinen Gewinnanteil an den Mieterträgen entfallende Einkommensteuer zu entrichten hat, ohne dass hierfür die vom Grundpfandschuldner – hier der G KG – erzielten Mieterträge unmittelbar verwendet werden, liegt (sachlich) darin begründet, dass insoweit unterschiedliche Rechtssubjekte als Grundpfandschuldner betroffen sind und § 34 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 AO die steuerlichen Pflichten des Vermögensverwalters an seine bestehenden Verwaltungsbefugnisse anknüpft.

[52] ddd) Die Regelung des § 34 Abs. 3 AO ist auch nicht – wie der Kläger meint – im Streitfall analog anzuwenden. Es fehlt insoweit bereits an einer planwidrigen Regelungslücke (vgl. hierzu BFH-Urteil vom 26.6.2002 – IV R 39/01, BFHE 199, 374, BStBl II 2002, 697, unter 2.b aa [Rn. 22]). Der Gesetzgeber hat den Anwendungsbereich des § 34 Abs. 3 AO bereits nach seinem Wortlaut ausdrücklich auf die Reichweite der Verwaltungsbefugnis beschränkt (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 29.4.2020 – XI R 18/19, BFHE 268, 506, BStBl II 2020, 620, Rn. 11 ff.).

[53] dd) Der Kläger geht auch fehl in der Annahme, dass der Behandlung der von der A GmbH geleisteten Mietzahlungen als Betriebseinnahmen der G KG aus ihrer Vermietungstätigkeit eine – hier im Folgenden unterstellte – Unwirksamkeit des für den Zeitraum ab Oktober 2014 abgeschlossenen Mietvertrags entgegenstehe.

[54] aaa) Ist ein Rechtsgeschäft unwirksam oder wird es unwirksam, so ist dies nach § 41 Abs. 1 Satz 1 AO für die Besteuerung unerheblich, soweit und solange die Beteiligten das wirtschaftliche Ergebnis dieses Rechtsgeschäfts gleichwohl eintreten und bestehen lassen. Dies gilt nach § 41 Abs. 1 Satz 2 AO nicht, soweit sich aus den Steuergesetzen etwas anderes ergibt. Unwirksam ist ein Rechtsgeschäft, wenn es nach Maßgabe des Zivilrechts nichtig oder schwebend unwirksam ist (BFH-Urteil vom 5.9.2023 – IV R 24/20, BFHE 281, 374, Rn. 43). § 41 Abs. 1 Satz 1 AO bringt zum Ausdruck, dass es für Zwecke der Besteuerung auf den tatsächlich verwirklichten Sachverhalt und nicht auf die zivilrechtliche Wirksamkeit der zugrundeliegenden Vereinbarung ankommt, soweit und solange die Beteiligten aus

der anfänglichen oder späteren Unwirksamkeit keine Folgerungen ziehen und das wirtschaftliche Ergebnis eintreten und bestehen lassen, den Vollzug also nicht rückgängig machen (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 29.3.2012 – IV R 18/08, Rn. 28).

[55] bbb) Danach ist die vom Kläger geltend gemachte – und hier unterstellte – Unwirksamkeit des Mietvertrags zwischen der G KG und der A GmbH für die Zwecke der Besteuerung und damit auch für die Frage der steuerlichen Zurechnung der Mieterträge als Betriebseinnahmen unerheblich. Denn die beiden Vertragsparteien haben nach den –insoweit auch vom Kläger nicht bestrittenen– Feststellungen des FG das Mietverhältnis tatsächlich durchgeführt. Die A GmbH nutzte die zwangsverwalteten Grundstücke und zahlte hierfür den vereinbarten Mietzins.

[56] b) Ebenso ist das FG in nicht zu beanstandender Weise davon ausgegangen, dass der G KG auch die Erlöse aus der Veräußerung ihrer Grundstücke als Betriebseinnahmen zuzurechnen sind (dazu unter aa). Die vom Kläger hiergegen erhobenen Einwände greifen nicht durch (dazu unter bb).

[57] aa) Erlöse aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens gehören zu den Betriebseinnahmen. Danach ist das FG zu Recht davon ausgegangen, dass die G KG aus der Veräußerung ihrer zum Betriebsvermögen gehörenden Grundstücke Betriebseinnahmen in Höhe von 375.000 € erzielt hat. Es hat hierfür die Erfassung eines entsprechenden Erlöses in der Buchführung der G KG sowie die spätere Verbuchung einer Betriebsausgabe von 375.000 € aufgrund der Weiterleitung des erzielten Erlöses an die Grundpfandgläubigerin zugrunde gelegt.

[58] bb) Die hiergegen erhobenen Einwände können kein anderes Ergebnis begründen.

[59] aaa) Der Einwand des Klägers, dass die LI GmbH als Käuferin der Grundstücke nach dem Kaufvertrag zur Zahlung des Kaufpreises unmittelbar auf ein Konto der Grundpfandgläubigerin verpflichtet gewesen sei, steht der Zurechnung des Veräußerungserlöses als Betriebseinnahme der G KG nicht entgegen. Denn es handelt sich insoweit um eine für die steuerrechtliche Beurteilung unerhebliche Abkürzung des Zahlungswegs.

[60] Die in diesem Zusammenhang erhobene Verfahrensrüge greift nicht durch. Selbst wenn das FG seine Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 76 Abs. 1 Satz 1 FGO dadurch verletzt hätte, dass es die unmittelbare Zahlung des Kaufpreises durch die LI GmbH auf ein Konto der Grundpfandgläubigerin nicht festgestellt hat, wäre die Rüge ohne Erfolg, denn auf diesem vorgeblichen Verfahrensfehler kann die Entscheidung des FG nicht beruhen.

[61] bbb) Entgegen der Auffassung des Klägers handelt es sich bei dem Kaufpreis aus Sicht der G KG auch nicht um einen durchlaufenden Posten im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 2 EStG. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die G KG gegenüber der LI GmbH im Hinblick auf den Kauf-

preis im Namen und für Rechnung der Grundpfandgläubigerin aufgetreten ist.

[62] c) Das FG ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht zutreffend davon ausgegangen, dass das FA H zur Korrektur der bestandskräftigen Gewinnfeststellungsbescheide für 2014 bis 2016 nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO im Hinblick auf die zuvor nicht erfassten Mieterträge befugt gewesen ist.

[63] Nach §§ 181 Abs. 1 Satz 1, 173 Abs. 1 Nr. 1 AO ist ein Feststellungsbescheid aufzuheben oder zu ändern, soweit Tatsachen oder Beweismittel nachträglich bekannt werden, die zu einer Erhöhung der Besteuerungsgrundlagen bei jedenfalls einem Feststellungsbeteiligten führen. Nachträglich bekannt gewordene Tatsachen oder Beweismittel, nicht hingegen rechtliche Erwägungen, müssen für eine auf § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO gestützte Korrektur maßgeblich sein.

[64] Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall vor.

[65] aa) Das FG ist zutreffend davon ausgegangen, dass es sich bei der tatsächlichen Höhe der in den Streitjahren 2014 bis 2016 erzielten Mieterträge um eine dem FA H nachträglich bekannt gewordene Tatsache handelt.

[66] aaa) Tatsache im Sinne des § 173 Abs. 1 AO ist jeder Lebenssachverhalt, der Merkmal oder Teilstück eines gesetzlichen Tatbestands sein kann, also Zustände, Vorgänge, Beziehungen, Eigenschaften materieller oder immaterieller Art. Nicht unter den Tatsachenbegriff fallen dagegen Schlussfolgerungen aller Art, rechtliche Würdigungen und Bewertungen, Rechtsansichten und juristische Subsumtionen, bei denen aufgrund von Tatsachen anhand gesetzlicher Vorschriften ein bestimmter Schluss gezogen wird. Nachträglich werden Tatsachen oder Beweismittel bekannt, wenn deren Kenntnis nach dem Zeitpunkt erlangt wird, in dem die Willensbildung über die Steuerfestsetzung abgeschlossen ist. Grundsätzlich kommt es dabei auf den Wissensstand der zur Bearbeitung des Steuerfalls berufenen Dienststelle an, wobei aktenkundige Tatsachen stets als bekannt gelten (BFH-Urteil vom 15.5.2024 – IV R 22/21, Rn. 22).

[67] bbb) So verhält es sich im Streitfall. Im Rahmen ihrer Erklärungen, welche das FA H der Feststellung des laufenden Gesamthandsgewinns zugrunde legte, hatte die G KG nur einen Teil der von den Mietern ihrer Grundstücke geleisteten Mietzahlungen als Betriebseinnahmen angesetzt. Dies ist zwischen den Beteiligten unstrittig, sodass von weiteren Ausführungen hierzu abgesehen wird.

[68] bb) Das FG ist auch zu Recht davon ausgegangen, dass das FA H bei Kenntnis der tatsächlichen Höhe der Mieterträge den laufenden Gesamthandsgewinn der G KG entsprechend höher festgestellt hätte.

[69] aaa) Ein Bescheid darf wegen nachträglich bekannt gewordener Tatsachen oder Beweismittel nur dann aufgehoben oder geändert werden, wenn die Finanzbehörde bei rechtzeitiger Kenntnis des wahren Sachverhalts in der

ursprünglichen Veranlagung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre. Denn nur dann ist die Unkenntnis der später bekannt gewordenen Tatsache für die ursprüngliche Veranlagung ursächlich gewesen. Maßgebend für diese Kausalitätsprüfung ist grundsätzlich der Zeitpunkt, in dem die Willensbildung des Finanzamts über die Steuerfestsetzung abgeschlossen wird (BFH-Urteil vom 15.5.2024 – IV R 22/21, Rn. 26).

[70] Bezogen auf die Höhe des laufenden Gesamthandsgewinns der G KG ist daher zu fordern, dass das FA H bei rechtzeitiger Kenntnis des wahren Sachverhalts bei der ursprünglichen Feststellung des laufenden Gesamthandsgewinns der G KG mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anders entschieden hätte. Wie das FA H bei Kenntnis bestimmter Tatsachen und Beweismittel einen Sachverhalt im ursprünglichen Bescheid gewürdigt hätte, ist im Einzelfall aufgrund des Gesetzes, wie es nach der damaligen Rechtsprechung des BFH ausgelegt wurde, und der die Finanzbehörden bindenden Verwaltungsanweisungen zu beurteilen, die im Zeitpunkt des ursprünglichen Bescheiderlasses durch das FA H gegolten haben (BFH-Urteil vom 15.5.2024 – IV R 22/21, Rn. 26).

[71] bbb) Diese Voraussetzungen sind im Streitfall ebenfalls gegeben. Die Einnahmen aus der Vermietung eines der Zwangsverwaltung unterliegenden Grundstücks sind – wie oben unter II.4.a bereits ausgeführt – dem Grundpfandschuldner (G KG) zuzurechnen. Danach wäre das FA H bei rechtzeitiger Kenntnis des wahren Sachverhalts bei der ursprünglichen Feststellung des laufenden Gesamthandsgewinns mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einem anderen Ergebnis in Gestalt eines erhöhten laufenden Gesamthandsgewinns gelangt.

[72] cc) Die Annahme des FG, dass das FA H nicht aufgrund einer Ermittlungspflichtverletzung nach Treu und Glauben an einer Änderung gehindert war, ist nicht zu beanstanden.

[73] aaa) Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung ist die Änderung eines Bescheids nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO in Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben ausgeschlossen, wenn dem Finanzamt die nachträglich bekannt gewordene Tatsache bei ordnungsgemäßer Erfüllung seiner Ermittlungspflicht nicht verborgen geblieben wäre. Allerdings muss der Steuerpflichtige dann seinerseits seine Mitwirkungspflicht erfüllt haben (BFH-Beschluss vom 6.2.2013 – X B 164/12, Rn. 23).

[74] Eindeutigen Steuererklärungen muss das Finanzamt nicht mit Misstrauen begegnen; es kann regelmäßig von deren Richtigkeit und Vollständigkeit ausgehen. Nur wenn sich Unklarheiten oder Zweifelsfragen aufdrängen, ist das Finanzamt zu Ermittlungen verpflichtet (BFH-Urteil vom 25.3.2021 – VIII R 47/18, BFHE 272, 211, BStBl II 2021, 696, Rn. 37, m.w.N.).

[75] bbb) Hiervon ausgehend ist das FG in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise zu dem Ergebnis gelangt, dass das FA H seine Ermittlungspflicht hinsichtlich

der Höhe der Mieterträge für die Streitjahre 2014 bis 2016 nicht verletzt hat, weil weder die angeordnete Zwangsverwaltung noch die im Vergleich zum Vorjahr (2013) in verminderter Höhe erklärten Mieteinnahmen Anlass für weitere Ermittlungen geboten hätten.

[76] Diese Würdigung des FG ist nicht nur rechtlich möglich, sondern sogar naheliegend. Das FA H durfte aufgrund des Umstandes, dass die G KG Mieteinnahmen dem Grunde nach erklärt hatte, davon ausgehen, dass diese auch vollständig sind. Nach der bereits in den Streitjahren 2014 bis 2016 geltenden ständigen Rechtsprechung des BFH sind auch die im Rahmen der Zwangsverwaltung erzielten Mieteinnahmen dem Grundpfandschuldner zuzurechnen (z.B. BFH-Urteile vom 11.3.2003 – IX R 65-67/01, BFH/NV 2003, 778; vom 16.4.2002 – IX R 53/98, BFH/NV 2002, 1152). Das FA H durfte davon ausgehen, dass die G KG dieser Rechtsprechung folgte, da sie Einnahmen aus der Vermietung erklärte. Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Mieterträge legten nicht – wie der Kläger meint – nahe, dass die G KG nur einen Teil der tatsächlich erzielten Mieterträge erklärt hatte. Das FG hat in diesem Zusammenhang nachvollziehbar darauf hingewiesen, dass die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Mieterträge nicht zuletzt auch Folge eines Rückgangs oder Ausfalls von Mietzahlungen aufgrund des Insolvenzverfahrens der K KG und der nachfolgenden Anordnung der Zwangsverwaltung hätten gewesen sein können.

[77] Neben der Sache liegt die Annahme des Klägers, dass eine Ermittlungspflicht des FA H hinsichtlich der Höhe der Mietzahlungen bereits deshalb bestanden habe, weil die Bearbeitung der Feststellungserklärung der G KG in einem sogenannten Ausbildungsbezirk des FA H erfolgt sei. Es ist weder aufgrund der Feststellungen des FG noch aus den Ausführungen des Klägers ersichtlich, dass die Steuererklärung von einem Sachbearbeiter im Rahmen seiner Ausbildung bearbeitet worden ist. Zudem ist es für den Umfang der Ermittlungspflicht des Finanzamts irrelevant, ob eine Steuererklärung von einer in Ausbildung befindlichen Person bearbeitet wird oder nicht.

[78] Aus dem Umstand, dass die erstmaligen Gewinnfeststellungsbescheide für 2014 und 2015 zunächst unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergangen waren, lässt sich – entgegen der Ansicht des Klägers – auch nicht ableiten, dass das FA H für sich eine Pflicht zur weiteren Ermittlung der Höhe der Mietzahlungen erkannt habe. Denn der Vorbehalt der Nachprüfung ist zulässig, solange der Steuerfall nicht abschließend geprüft worden ist (vgl. § 164 Abs. 1 Satz 1 AO).

[79] 5. Das FG-Urteil ist jedoch aufzuheben, weil die Grundschulden, aus denen gegen die G KG als Grundpfandschuldnerin in den Streitjahren vollstreckt wurde, jedenfalls seit dem Erwerb der Beteiligungen an der G KG und der K KG sowie der Anteile an deren jeweiliger Komplementär-GmbH durch den Kläger infolge einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung durch den Betrieb der G KG veranlasst waren. Die G KG musste für die Verpflichtung aus diesen Grundschulden spätestens im Jahr 2013 (kein Streitjahr)

aufgrund der angeordneten Zwangsverwaltung eine den Gewinn mindernde Rückstellung passivieren.

[80] a) Betriebsausgaben einer Personengesellschaft sind die Ausgaben, die durch den Betrieb dieser Gesellschaft oder – als Sonderbetriebsausgaben – durch die Beteiligung der Gesellschafter an der Personengesellschaft veranlasst sind. Für den Veranlassungszusammenhang ist dabei auf den Betrieb der Personengesellschaft abzustellen, der die Grundlage der betrieblichen Betätigung bildet. Jedoch müssen die Aufwendungen nicht zwingend unmittelbar durch den Betrieb veranlasst sein. Ausreichend ist auch ein mittelbarer Veranlassungszusammenhang, wobei auch insoweit die konkrete betriebliche Tätigkeit das auslösende Moment für die Entstehung der Aufwendungen sein muss (BFH-Urteil vom 30.11.2017 – IV R 22/15, Rn. 17).

[81] b) Für den Fall, dass ein betriebliches Mietgrundstück durch eine Grundschuld belastet oder eine eingetragene Grundschuld an einen Dritten zur Besicherung einer betriebsfremden Verbindlichkeit abgetreten wird, hat der erkennende Senat bereits entschieden, dass die durch die Zwangsverwaltung bedingte Auskehrung der Mieten an den Grundpfandgläubiger nur dann zu Betriebsausgaben führen kann, wenn die Einräumung oder Abtretung der Grundschuld durch den Betrieb der Personengesellschaft veranlasst worden ist. Ob es sich so verhält, hat das FG unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen (BFH-Urteil vom 30.11.2017 – IV R 22/15, Rn. 18).

[82] c) Eine Grundschuld, die der Besicherung einer betriebsfremden Verbindlichkeit dient, ist – entgegen der Auffassung des FG und des FA – beim Vorliegen einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung durch den Betrieb der besitzenden Personengesellschaft veranlasst, wenn die Grundschuld (weiterhin) dazu dient, die Vermögens- und Ertragslage der Betriebsgesellschaft zu verbessern.

[83] aa) Im Falle einer Betriebsaufspaltung gehört die Darlehensforderung des Besitzunternehmens gegen die Betriebsgesellschaft zum notwendigen Betriebsvermögen des Besitzunternehmens, wenn das Darlehen dazu dient, die Vermögens- und Ertragslage der Betriebsgesellschaft zu verbessern und damit den Wert der Beteiligung des Besitzunternehmens an der Betriebsgesellschaft zu erhalten oder zu erhöhen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Darlehensaufnahme durch die Betriebsgesellschaft zur Verbesserung ihrer Vermögens- und Ertragslage weder notwendig noch zweckmäßig war, sondern festgestellt werden kann, dass für die Darlehenshingabe lediglich private Erwägungen, zum Beispiel der Wunsch nach einer günstigen Kapitalanlage, maßgebend waren (BFH-Urteile vom 25.11.2004 – IV R 7/03, BFHE 208, 207, BStBl II 2005, 354, unter 1.c [Rn. 16]; vom 19.10.2000 – IV R 73/99, BFHE 193, 354, BStBl II 2001, 335, unter II.1.a [Rn. 18]; vom 10.11.1994 – IV R 15/93, BFHE 176, 535, BStBl II 1995, 452, unter II.1. [Rn. 18], jeweils unter Hinweis auf BFH-Urteil vom 7.3.1978 – VIII R 38/74, BFHE 124, 533, BStBl II 1978, 378; Krumm in Kirchhof/Seer, EstG, 24. Aufl., § 15 Rn. 103). Maßgeblicher Gesichtspunkt für die Zugehörigkeit solcher

Darlehen zum notwendigen Betriebsvermögen ist, dass sie ihre Grundlage im wirtschaftlich betrachtet einheitlichen geschäftlichen Betätigungswillen (Organismus) beider Unternehmen haben (BFH-Urteil vom 21.5.1974 – VIII R 57/70, BFHE 112, 391, BStBl II 1974, 613 [Rn. 23 f.]) beziehungsweise dazu dienen, die Vermögens- und Ertragslage der Betriebsgesellschaft zu verbessern (z.B. BFH-Urteile vom 10.11.1994 – IV R 15/93, BFHE 176, 535, BStBl II 1995, 452, unter II.1. [Rn. 18]; vom 29.11.2017 - X R 8/16, BFHE 260, 224, BStBl II 2018, 426, Rn. 74).

[84] bb) Diese Grundsätze zur betrieblichen Zugehörigkeit von Darlehensforderungen der Besitzgesellschaft gegenüber der Betriebsgesellschaft lassen sich auf die betriebliche Veranlassung von Grundschulden der Besitzgesellschaft zur Besicherung von Verbindlichkeiten der Betriebsgesellschaft übertragen. Denn die Besicherung von Darlehensverbindlichkeiten der Betriebsgesellschaft durch auf Grundstücken der Besitzgesellschaft lastende Grundschulden kann wie eine Darlehensgewährung ihren Anlass in dem einheitlichen geschäftlichen Betätigungswillen beider Unternehmen haben und geeignet sein, die Vermögens- und Ertragslage der Betriebsgesellschaft zu verbessern.

[85] cc) Danach ist eine Grundschuld, die der Besicherung einer betriebsfremden Verbindlichkeit dient, beim Vorliegen einer (mitunternehmerischen) Betriebsaufspaltung durch den Betrieb der besitzenden Personengesellschaft veranlasst, wenn die Grundschuld (weiterhin) dazu dient, die Vermögens- und Ertragslage der Betriebsgesellschaft zu verbessern. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Einräumung der Grundschulden oder die Aufnahme der dadurch besicherten Darlehen durch die Betriebsgesellschaft zur Verbesserung ihrer Vermögens- und Ertragslage weder notwendig noch zweckmäßig war, sondern festgestellt werden kann, dass hierfür lediglich private Erwägungen maßgebend waren.

[86] d) Ausgehend von diesen Rechtsgrundsätzen war der Fortbestand der Grundschulden, aus denen gegen die G KG mit Anordnung der Zwangsverwaltung im Januar 2013 als Grundpfandschuldnerin vollstreckt wurde, spätestens seit der Begründung der mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung durch die Beteiligungs- und Anteilerwerbe des Klägers im Jahr 2009 betrieblich veranlasst.

[87] aa) Mit Erwerb der Beteiligungen an der G KG und der K KG sowie der Anteile an deren jeweiliger Komplementär-GmbH im Dezember 2009 lagen die Voraussetzungen für eine mitunternehmerische Betriebsaufspaltung vor. Hier von sind sowohl das FG als auch die Beteiligten übereinstimmend ausgegangen, sodass von weiteren Ausführungen abgesehen wird.

[88] bb) Die Grundschulden dienten – nach den insoweit den erkennenden Senat bindenden Feststellungen des FG (§ 118 Abs. 2 FGO) – ausschließlich der Absicherung von Darlehensverbindlichkeiten der K KG, welche diese zur Verbesserung ihrer Vermögens- und Ertragslage aufgenommen hat. Denn nach den Feststellungen des FG hat es sich

bei den durch die Grundschulden der G KG abgesicherten Darlehen um Betriebsmittelkredite der K KG gehandelt, die zu ihrer wirtschaftlichen Weiterentwicklung aufgenommen worden waren. Das FG hat weiter festgestellt, dass seit dem Ausscheiden des S und dem Einstieg des Klägers als Investor im Jahr 2009 mit den Streitgegenständlichen Grundschulden ausschließlich Darlehensverbindlichkeiten der K KG abgesichert worden sind.

[89] cc) Dahinstehen kann, ob im Streitfall die bestellten Grundschulden bereits vor Begründung der mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung – wie das FG und das FA meinen – außerbetrieblich oder – wie der Kläger meint – betrieblich veranlasst waren. Denn selbst wenn die Grundschulden ursprünglich außerbetrieblich veranlasst gewesen wären, wäre es durch die Begründung der mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung zu einer Umwidmung der Grundschulden und damit zu einer betrieblichen Veranlassung gekommen.

[90] aaa) Ein (erstmaliger) betrieblicher Veranlassungszusammenhang kann – worauf das FG zutreffend hinweist – im Wege der Umwidmung an die Stelle eines zuvor gegebenen außerbetrieblichen Veranlassungszusammenhangs treten. Dies setzt eine nach außen hin erkennbare Änderung der Zweckbestimmung voraus. Eine bloße Willensentscheidung des Steuerpflichtigen kann hingegen einen einmal entstandenen Veranlassungszusammenhang nicht beeinflussen (BFH-Urteil vom 19.8.1998 – X R 96/95, BFHE 187, 21, BStBl II 1999, 353, unter II.2.d und e [Rn. 24 f.], zu einer Darlehensverbindlichkeit).

[91] bbb) Bei der Begründung einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung handelt es sich – entgegen der Auffassung des FG – um eine nach außen hin erkennbare Zweckänderung der als Sicherheit dienenden Grundschulden. Denn aufgrund des ab diesem Zeitpunkt bei wirtschaftlicher Betrachtung bestehenden einheitlichen geschäftlichen Betätigungswillens beider Unternehmen (BFH-Urteil vom 21.5.1974 – VIII R 57/70, BFHE 112, 391, BStBl II 1974, 613 [Rn. 23 f.]) dient eine Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage der Betriebsgesellschaft durch die mit den Grundschulden abgesicherten Darlehen aus Sicht der G KG als Besitzgesellschaft nunmehr eigenbetrieblichen Zwecken. Diese Zweckänderung beruht nicht auf einer bloßen Willensentscheidung der G KG beziehungsweise des Klägers, sondern auf dem – vertraglich nach außen hin dokumentierten – Erwerb der Beteiligungen an der G KG und der K KG sowie der Anteile an deren jeweiliger Komplementär-GmbH durch den Kläger.

[92] dd) Die danach (spätestens) im Jahr 2009 begründete betriebliche Veranlassung der Grundschulden ist auch nicht später wieder entfallen.

[93] aaa) Zwar endete die mitunternehmerische Betriebsaufspaltung zwischen der G KG und der K KG mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der K KG und der damit verbundenen Beendigung der personellen Verflechtung im Jahr 2012. Denn das alleinige Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Vermögen der K KG

ging auf den Insolvenzverwalter über, sodass der Kläger seinen geschäftlichen Willen nicht mehr sowohl in der Besitzgesellschaft (G KG) als auch in der Betriebsgesellschaft (K KG) durchsetzen konnte (BFH-Urteile vom 30.8.2007 – IV R 50/05, BFHE 218, 564, BStBl II 2008, 129, unter II.2.b [Rn. 19]; vom 6.3.1997 – XI R 2/96, BFHE 183, 85, BStBl II 1997, 460, unter II.1. [Rn. 14]).

[94] bbb) Hierdurch ist der betriebliche Veranlassungszusammenhang jedoch nicht aufgehoben worden. Vielmehr führte die Insolvenzeröffnung dazu, dass die Grundschulden infolge der Zahlungsunfähigkeit der K KG ihren Sicherungszweck voraussichtlich erfüllen mussten. Damit wird aber den Grundschulden keine neue, nach außen erkennbare Zweckbestimmung zugewiesen, sondern es realisiert sich für die G KG (Besitzgesellschaft) das aus betrieblichen Gründen bestehende Risiko, für Verbindlichkeiten der K KG (Betriebsgesellschaft) eintreten zu müssen. Im Übrigen hat die G KG – was zwischen den Beteiligten unstrittig ist – auch nach Beendigung der mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung weiterhin gewerbliche Einkünfte erzielt, sodass ein Betriebsausgabenabzug nach wie vor möglich war.

[95] e) Entgegen der Ansicht des Klägers handelt es sich bei den vorbezeichneten Auskehrungen der Mieterträge und des Veräußerungserlöses an die Grundschuldgläubiger auch nicht um (nachträgliche) Anschaffungskosten auf die veräußerten und mit Grundschulden belasteten Grundstücke.

[96] Steht einem Dritten ein dingliches Recht an einem Grundstück zu und löst der Eigentümer das dingliche Recht ab, sind die Ablösezahlungen dann nachträgliche Anschaffungskosten im Sinne des § 255 Abs. 1 HGB, wenn durch das dingliche Recht die Befugnisse des Eigentümers im Sinne von § 903 BGB beschränkt waren und der Eigentümer durch die Ablösezahlung die Beschränkung seiner Eigentümerbefugnisse beseitigt und sich die vollständige rechtliche und wirtschaftliche Verfügungsmacht an dem Grundstück verschafft (BFH-Urteil vom 3.9.2019 – IX R 8/18, BFHE 266, 173, BStBl II 2020, 122, Rn. 27).

[97] Im Streitfall fehlt es hieran. Der Kläger hat den Mitunternehmeranteil an der G KG im Dezember 2009 für den Kaufpreis von 1 € und damit mittelbar auch die mit den Grundschulden belasteten Grundstücke mit entsprechenden Minderanschaffungskosten erworben. Bei den Grundstücken handelte es sich um einheitlich zu betrachtende Wirtschaftsgüter, die mit Grundschulden belastet waren (vgl. BFH-Urteil vom 17.11.2004 – I R 96/02, BFHE 208, 197, BStBl II 2008, 296, unter II.2. [Rn. 16]). Die nachträgliche Begleichung der Darlehensverbindlichkeiten mit den ausgekehrten Mieten und dem Veräußerungserlös steht nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke.

[98] f) Aus der betrieblichen Veranlassung der Grundschulden folgt grundsätzlich, dass für die Verpflichtung aus den Grundschulden in Höhe der grundpfandrechtlich gesicherten und noch nicht getilgten Darlehen spätestens dann eine den Gewinn mindernde Rückstellung zu passivieren

ist, wenn die Zwangsverwaltung des mit der Grundschuld belasteten Grundstücks angeordnet worden ist (BFH-Urteil vom 30.11.2017 – IV R 22/15, Rn. 26; dazu nachfolgend unter 6.).

[99] 6. Die Sache ist nicht spruchreif.

[100] a) Aus der betrieblichen Veranlassung der Grundschulden folgt grundsätzlich, dass die G KG spätestens im Jahr 2013 – und damit bereits vor dem Streitzeitraum – eine gewinnmindernde Rückstellung in Höhe der grundpfandrechtlich gesicherten und noch nicht getilgten Darlehensverbindlichkeiten der K KG hätte bilden müssen.

[101] aa) Nach der BFH-Rechtsprechung ist eine betrieblich veranlasste Verpflichtung aus Grundschulden, die zum Zwecke der Sicherung eines Anspruchs des Grundpfandgläubigers gegen einen Dritten abgetreten oder bestellt worden sind, in Höhe des grundpfandrechtlich gesicherten und noch nicht getilgten Darlehens grundsätzlich spätestens dann als Rückstellung zu passivieren, wenn die Zwangsverwaltung des mit der Grundschuld belasteten Grundstücks bereits angeordnet worden ist (BFH-Urteile vom 30.11.2017 – IV R 22/15, Rn. 26; vom 5.5.2015 – X R 48/13, Rn. 48 ff.). Daneben kommt eine Teilwertabschreibung des mit einer betrieblich veranlassten Grundschuld belasteten Grundstücks nicht in Betracht.

[102] bb) Im Streitfall erfolgte die Anordnung der Zwangsverwaltung für die betrieblichen Grundstücke der G KG im Januar 2013, sodass die G KG (spätestens) in diesem Jahr eine gewinnmindernde Rückstellung in Höhe des grundpfandrechtlich gesicherten und noch nicht getilgten Darlehens zur Abbildung des drohenden Aufwands durch die Inanspruchnahme als Grundpfandschuldnerin hätte bilden müssen.

[103] b) Danach kommt es für den Erfolg der Klage entscheidend darauf an, ob für das Jahr 2013 – kein Streitjahr – (verfahrensrechtlich) noch eine entsprechende Rückstellungsbildung möglich ist.

[104] aa) Wäre dies der Fall, wäre die Klage unbegründet, denn der für die Streitjahre als laufende Betriebsausgaben (§ 4 Abs. 4 EStG) geltend gemachte Aufwand in Gestalt der ausgekehrten Mieterträge und des Veräußerungserlöses zur Tilgung der Forderungen der Grundpfandgläubigerin gegenüber der K KG wäre zu versagen, da sich der Aufwand insoweit bereits im Jahr 2013 mit der Bildung der Rückstellung ausgewirkt hätte. Die Auskehrung der Mieterträge und des Veräußerungserlöses wäre in den Streitjahren in diesem Fall erfolgsneutral. Es bliebe in den Streitjahren bei der Erhöhung des laufenden Gesamthandsgewinns, die aus der Berücksichtigung der tatsächlichen Höhe der erzielten Mieterträge und des Veräußerungserlöses resultiert.

[105] bb) Könnte für das Jahr 2013 keine Rückstellung mehr gebildet werden, wäre die Klage möglicherweise begründet. Denn in diesem Fall wäre die bisher unterbliebene Rückstellungsbildung nach Maßgabe der Grundsätze des formellen Bilanzzusammenhangs (vgl. BFH-Urteil

vom 17.6.2019 – IV R 19/16, BFHE 265, 217, BStBl II 2019, 614, Rn. 23 ff.) in den Streitjahren nachzuholen, soweit dies unter Beachtung der für den Eintritt der Bestandskraft und der Verjährung maßgeblichen Vorschriften möglich ist (BFH-Urteil vom 17.6.2019 – IV R 19/16, BFHE 265, 217, BStBl II 2019, 614, Rn. 25). Für die Streitjahre 2014 bis 2016 wäre die Richtigstellung danach betragsmäßig auf die vom Kläger angefochtene Erhöhung des laufenden Gesamthandsgewinns nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO beschränkt.

[106] c) Im zweiten Rechtsgang muss das FG danach die erforderlichen Feststellungen zur etwaigen Bestandskraft und Verjährung des Gewinnfeststellungsbescheids für 2013 treffen.

[107] 7. Der Senat erachtet es als sachgerecht, durch Gerichtsbescheid zu entscheiden (§ 121 Satz 1 in Verbindung mit § 90a Abs. 1 FGO).

[108] 8. Die Kostenentscheidung beruht auf § 143 Abs. 2 FGO.

§§ 372, 378 BGB; §§ 1148, 152 ZVG

Wertersatzanspruch des Zwangsverwalters nach genehmigter Auszahlung von hinterlegten Mieten an Nichtberechtigten

Leitsätze des Gerichts:

1. Die Erfüllungswirkung der Hinterlegung setzt u.a. voraus, dass sich der „wahre“ Gläubiger zumindest unter den vom hinterlegenden Gläubiger bezeichneten Gläubigern befindet und als solcher zumindest bestimmbar ist, wofür es auf die objektive Sicht der Hinterlegungsstelle ankommt.
2. Der Zwangsverwalter kann die Auszahlung hinterlegter Mieten an einen Nichtberechtigten genehmigen, um ihn sodann auf Wertersatz (§ 816 Abs. 2 BGB) in Anspruch zu nehmen.

OLG Hamm, Urt. v. 5. 1. 2026 – 18 U 119/24

A. Das im Grundbuch von A. Blatt N01, BV lfd. Nr. 1, bezeichnete Grundstück (Gemarkung N., Flur N02, Flurstück N03, Gebäude- und Freifläche, Gewerbe, J.-straße 00, Größe: 398 m², es handelt sich um ein „Ärztelhaus“) stand erstmals bis zum 16.2.2022 unter Zwangsverwaltung (Zwangsverwalter Rechtsanwalt Z. in A.). Eigentümerin dieses Grundstücks war bzw. ist die Grundstücksgesellschaft S. GbR. Über die Räumlichkeiten im 1. OG schloss der Zwangsverwalter Z. am 19.6.2019 mit Wirkung ab dem 1.7.2019 einen Mietvertrag mit der Augenarztpraxis C. (im Folgenden: Mieterin) zu einer monatlichen Miete von 1.380 € zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 250 €; ferner war eine Kautionshöhe von (jedenfalls) 3.000 €

zu stellen (§ 10). Mit Beschluss des AG Dortmund (Az. 273 L 041/05) vom 16.2.2022 (Bl. I-179 d.A.) wurde diese Zwangsverwaltung aufgehoben. Die Mieterin stellte unter dem 6.4.2022 einen Hinterlegungsantrag (AG Dortmund, Az. 4 HL 195/22), in dem sie (unter Ziff. 3 des Formulars) unter Hinweis auf eine beigelegte Kopie des Mietvertrags ausführte, nach „Abschluss der Zwangsverwaltung“ sei ihr die Bankverbindung „der Vermieter“ nicht bekannt. Unter Ziff. 4 des Antragsformulars („Bezeichnung der Personen, die als Empfangsberechtigte für den hinterlegten Betrag in Betracht kommen, ...“) führte die Mieterin den Beklagten (mit der Ordnungsziffer 1) und Frau E. Q. (Ordnungsziffer 2) auf, beide mit einer Anschrift in Italien. Die Mieterin erklärte ferner, auf das Recht der Rücknahme zu verzichten.

Die Hinterlegungsakte weist aus, dass die Mieterin in der Folge Einzahlungen im Zeitraum vom 6.4.2022 bis zum 2.1.2023 in einer Gesamthöhe von 22.060,52 € auf das ihr im Rahmen des Hinterlegungsantrags bezeichnete Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz vornahm (darunter eine Zahlung in Höhe von 3.000,52 € mit der Bemerkung „Kaution“).

Mit Beschluss des Amtsgerichts Dortmund (AZ. 279 L 106/22) vom 13.1.2023 (eingetragen im Grundbuch am 30.1.2023) wurde die Klägerin zur Zwangsverwalterin bestellt, die das Objekt am 17.1.2023 in Besitz nahm. Der Beklagte beantragte – nach seiner Darstellung als Geschäftsführer der Vermieterin – zusammen mit Frau E. Q. (s. Hinterlegungsakte AG Dortmund Bl. 73) unter dem 19.5.2023 die Auszahlung der hinterlegten Beträge auf ein von ihm bezeichnetes eigenes Konto. Unter dem 31.5.2023 verfügte das Amtsgericht die Auszahlung. Die Klägerin, die das Amtsgericht am 6.7.2023 in Unkenntnis der bereits erfolgten Auszahlung um Überweisung des hinterlegten Betrags an sie gebeten hatte, forderte die (Grundstücks-) Gesellschaft mit Schreiben vom 19.9.2023 (Bl. I-37f.) erfolglos auf, den Betrag an sie zu zahlen.

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, sie sei gem. § 152 ZVG gehalten, Mieten zur Zwangsverwaltungsmasse zu vereinnahmen, auch wenn sie Zeiträume vor Anordnung des Zwangsverwaltungsverfahrens betreffen. Aus § 1123 Abs. 2 BGB ergebe sich, dass auch solche Mieten von der Beschlagnahmewirkung der Zwangsverwaltung umfasst seien, deren Fälligkeit im Zeitpunkt des Eintritts der Beschlagnahmewirkung noch nicht länger als ein Jahr bestanden habe. Die Mieterin sei mit der Hinterlegung von ihrer Verpflichtung gegenüber dem Vermieter befreit worden. Infolge der Anordnung des Zwangsverwaltungsverfahrens hätten ihr, der Klägerin, diese Mieten zugestanden; der Beklagte habe sie ohne Rechtsgrund vereinnahmt. Später hat die Klägerin die Auffassung vertreten, es sei mit der Hinterlegung keine Erfüllung eingetreten, denn diese sei nur „zugunsten des Beklagten und Frau Q.“, nicht aber zugunsten der Vermieterin (GbR) vorgenommen worden.

Wegen der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, nach Aufhebung der ersten Zwangsverwaltung hätten die Mieten

– also ab Januar 2022 – wieder der Vermieterin zugestanden. Mit der Hinterlegung unter Rücknahmeverzicht sei es zur Befreiung der Mieterin und mithin zur Erfüllung der betreffenden Mietforderungen gekommen. Es sei zwar richtig, dass Mieten zum Haftungsverband des Grundpfandrechts gehörten und folglich auch von der Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung umfasst seien (§§ 1123 Abs. 1 BGB, 20 Abs. 1 ZVG). Hier jedoch sei vor der am 13.1.2023 angeordneten (erneuten) Beschlagnahme ein Erfüllungssurrogat (Hinterlegung) und damit ein Tatbestand des § 1124 Abs. 1 Satz 1 BGB eingetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und dazu ausgeführt, die Beschlagnahme zugunsten der Klägerin habe die hinterlegten Beträge nicht erfasst. Die Forderungen seien bereits im Zeitpunkt der jeweiligen Hinterlegungen (jeweils unter Verzicht auf die Rücknahme) erloschen, nicht erst im Zeitpunkt der Auskehrung an den wahren Gläubiger. Zwar sei der Eintritt der schuldbefreienden Wirkung im Fall der Hinterlegung davon abhängig, dass sich der (wahre) Gläubiger zumindest auch unter den vom Schuldner im Hinterlegungsantrag benannten Präferenzen befinde, doch sei dies hier der Fall. Denn die Auslegung des Hinterlegungsantrags, namentlich aufgrund der Bezugnahme und Beifügung des Mietvertrags, ergebe, dass als Gläubigerin der Mieten die Vermieterin, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus den im Mietvertrag genannten Gesellschaftern, gemeint sei.

Mit ihrer Berufung verfolgt die Klägerin den erstinstanzlichen Antrag weiter. Sie meint, die Auffassung des Landgerichts, wonach Erfüllungswirkung durch die Hinterlegung eingetreten sei, treffe nicht zu. Die Klägerin verweist auf den unstreitigen Umstand, dass im Hinterlegungsantrag eine direkte Bezugnahme auf die Vermieterin fehle, weil die benannten beiden Personen weder als Gesellschafter noch als Vertreter der Gesellschaft bezeichnet worden seien. Sie meint, das Landgericht hätte auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung vor einer Entscheidung zunächst auch die weiteren, bislang nicht vorgelegten Hinterlegungsanträge dahingehend prüfen müssen, wer darin als Empfangsberechtigter aufgeführt worden sei.

Auf einen Hinweis des Senats trägt sie vor, es sei Erfüllungswirkung zugunsten der Mieterin mit der Geltendmachung des Zahlungsanspruchs gegenüber der Beklagten eingetreten. Der Beklagte sei als Nichtberechtigter anzusehen, der gem. § 816 Abs. 2 BGB auf Rückzahlung hafte. Dem entspreche es, dass der Beklagte selbst gegenüber der Hinterlegungsstelle den Auszahlungsanspruch geltend gemacht und sein eigenes Konto als „Zahlungsziel“ benannt habe.

Sie beantragt,

abändernd den Beklagten zu verurteilen, an sie 22.060,52 € zzgl. Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 16.10.2023 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er verteidigt die angefochtene Entscheidung und die Erfüllungswirkung der Hinterlegungen. Er verweist darauf, es habe „für alle Beteiligten außer Zweifel“ gestanden, dass die Miete für das Objekt J.-straße 00 „zu Gunsten des wahren Vermieters“ habe hinterlegt werden sollen. Er sei auch alleiniger Geschäftsführer der GbR und damit zur Geltendmachung des Herausgabeanspruchs gegenüber der Hinterlegungsstelle befugt gewesen. Aus § 380 BGB, wonach ein Hilfsanspruch gegen den hinterlegenden Schuldner bestehe, ergebe sich, dass eine „von dem Hinterleger verursachte Beeinträchtigung der verfahrensrechtlichen Position des Gläubigers bei der Geltendmachung des Herausgabeanspruchs nicht zum Wegfall der schuldbefreienden Wirkung der Hinterlegung“ führen könne.

Für einen Anspruch aus § 816 Abs. 2 BGB bestehe kein Raum.

Wegen der Einzelheiten des Vortrags der Klägerin in der Berufungsinstanz wird auf den Inhalt der Berufungsbeurteilung und den Schriftsatz vom 3.2.2025 nebst Anlagen Bezug genommen.

Wegen der Einzelheiten des Vortrags der Beklagten wird auf die Berufungserwidern und auf den Schriftsatz vom 18.2.2025 Bezug genommen.

Der Senat hat die Hinterlegungsakte des Amtsgerichts Dortmund, Az. 4 HL 195/22, beigezogen sowie einen Grundbuchauszug eingeholt. Die Akte sowie der Grundbuchauszug waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

B. Die zulässige Berufung der Klägerin hat bis auf einen Teil der Zinsforderung Erfolg.

I. Die Klägerin kann von dem Beklagten Zahlung in Höhe von 22.062,52 € aus § 816 Abs. 2 BGB verlangen.

1. Die Aktivlegitimation der Klägerin als Zwangsverwalterin für die Geltendmachung dieses Bereicherungsanspruchs besteht.

Es existiert ein wirksamer Beschlagnahmebeschluss nebst Einsetzung der Klägerin als Zwangsverwalterin über das Grundstück in A., auf dem sich das Mietobjekt befindet. Die Wirkungen der Beschlagnahme ergeben sich aus §§ 148 Abs. 2, 152 ZVG.

a) Die Mieten für die Zeit ab Februar 2022 für das 1. OG des Hauses J.-straße 00 in A. wurden von der Beschlagnahme vom 13.1.2023 erfasst.

Anders als eine Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsversteigerung umfasst die Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung auch Mietforderungen (§ 148 Abs. 1 Satz 1, § 21 Abs. 2, § 20 Abs. 2 ZVG). Neben den Mieten, die (erst) ab der Beschlagnahme fällig werden, sind gem. § 148 Abs. 1 Satz 1, § 21 Abs. 2, § 20 Abs. 2 ZVG, § 1123 Abs. 2 Satz 1 BGB auch rückständige Mieten beschlagnahmt, soweit sie innerhalb eines Jahres vor der Beschlagnahme fäl-

lig geworden sind (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiete, 5. Aufl., Kap. 19 Rn. 58). Damit sind Mieten, die nach dem 31.1.2022 fällig geworden sind, erfasst, denn die Beschlagnahme ist (bereits) mit der Besitzerlangung der Klägerin am 17.1.2023 (§ 151 Abs. 1 ZVG) wirksam geworden.

Der vom vorhergehenden, aufgrund der früheren Beschlagnahme tätigen Zwangsverwalter Z. abgeschlossene Mietvertrag ist nach Aufhebung der seiner Tätigkeit zugrunde liegenden Zwangsverwaltung auf die im Mietvertrag bezeichnete Eigentümerin, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, in ihrem jeweiligen Gesellschafterbestand, übergegangen (s.a. BGH, Urt. vom 20.5.1992 – XII ZR 77/91, NJW 1992, 3041 unter Ziff. 2. e), Wolf/Eckert/Ball, Hdb. des gewerbl. Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 1508; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB/Hörndler, 5. Aufl. 2023, Kap. 19 Rn. 74). Unerheblich ist insoweit, dass im Mietvertrag als „Eigentümer“ vier Personen „als Gesellschaft bürgerl. Rechts“ bezeichnet wurden, von denen zwei (R. und W. Q.) bereits seit geraumer Zeit ausgeschieden waren, während nicht erwähnte Gesellschafter eingetreten waren. Der Mietvertrag berechtigt (und verpflichtet) folglich auch die Klägerin. Geschuldet waren monatlich 1.630 € (inkl. Nebenkostenvorauszahlung).

b) Nicht von der Beschlagnahme erfasst wurde die Kautionsforderung gem. § 10 Ziff. 10.1 (bzw. Ziff. 10.2) des Mietvertrags in Höhe von 3.000 €, weil es sich dabei nicht um eine Mietforderung im Sinne des § 1123 BGB handelte.

c) Die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters beschränken sich jedoch nicht auf die Einziehung der beschlagnahmten Mieten, sondern schließen die Befugnis ein, auch wegen anderer Forderungen Klage zu erheben, wenn dadurch eine Schmälerung der nach § 155 ZVG zu verteilenden Nutzungen abgewendet werden kann (BGH, Urt. vom 24.9.2009 – IX ZR 149/08, NZM 2009, 875, Rn. 14). Ferner erfasst die umfassende Verwaltungsbefugnis des Zwangsverwalters auch die Rechte und Pflichten aus einer Kautionsvereinbarung; eine noch nicht geleistete Kautions des Mieters hat er einzuziehen (BGH, Urt. vom 19.10.2017 – IX ZR 289/14, NJW 2018, 706, Rn. 21). Die Befugnis des Zwangsverwalters umfasst auch auf einen Anspruch aus § 816 Abs. 2 BGB, soweit er auf Miet- oder Kautionszahlungen an einen Nichtberechtigten beruht.

2. Die Hinterlegung der Mieten bzw. der Kautionsforderung hat keine Erfüllung der betreffenden Forderungen bewirkt, vielmehr standen der Klägerin Mieten zumindest in Höhe der hinterlegten Beträge (nämlich für Februar und März 2022 je 1.380 € und für die Folgemonate bis einschließlich Januar 2023 je 1.630 €) sowie ein Kautionsanspruch in Höhe von (zumindest) 3.000 € zu (ein Anspruch auf die von der Mieterin insoweit ggf. versehentlich „zu viel“ überwiesenen 0,52 € mag sich aus § 286 BGB ergeben, weil die Kautions bereits bei Abschluss des Mietvertrags zu leisten war).

Allerdings ist eine Erfüllung der Mieten, die vor der Beschlagnahme eingetreten ist, dem Gläubiger gegenüber

gem. § 1124 Abs. 1 BGB wirksam. Entsprechendes gilt infolge einer – rechtmäßigen (BGH, Urt. vom 1.12.2012 – VIII ZR 307/10, NJW 2012, 1718, Rn. 43) und unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme vorgenommenen – Hinterlegung, weil auch damit Erfüllung gem. § 378 BGB eintritt, die eine „Enthftung“ der betreffenden Forderung zur Folge hat (BGH, Urt. vom 8.12.1988 – IX ZR 12/88, Rn. 9ff.).

Auch die Kautionsforderung wäre infolge einer vor der Beschlagnahme zugunsten des Vermieters erfolgten (wirksamen) Hinterlegung erloschen.

Im vorliegenden Fall kam jedoch den Hinterlegungen diese Erfüllungswirkung nicht zu.

a) Allerdings liegt es nahe, dass ein Hinterlegungsgrund gem. § 372 BGB bestand. Mag der Mieterin auch die „Person des Gläubigers“ – nämlich die Grundstückseigentümerin – bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt erkennbar gewesen sein, womit der diesbezügliche Hinterlegungsgrund (§ 372 Satz 2, 2. Alt. BGB) nicht erfüllt wäre, so hatte sie eine Bankverbindung der Vermieterin nicht ermitteln können und war daher möglicherweise „aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund“ (§ 372 Satz 2, 1. Alt. BGB) an der Zahlung der Mieten gehindert.

Ferner waren die jeweiligen Mieten, bezüglich derer sie die Hinterlegungen vornahm, jedenfalls bestimmbar. Im Hinterlegungsantrag vom 6.4.2022 wurden „zwei Monatsmieten“ als „ausstehend“ bezeichnet, so dass sich aus dem Zusammenhang ergibt, dass mit dem im Antrag genannten Betrag von 2.760 € die beiden zuletzt fällig gewordenen (Grund-)Mieten – also für Februar und März 2022 – gemeint waren. Ferner lassen die Daten der späteren Überweisungen auf das Hinterlegungskonto erkennen, dass damit jeweils die folgenden Mieten (nunmehr inkl. Nebenkostenvorauszahlung) „bedient“ werden sollten, und zwar für die Monate April 2022 bis (einschließlich) Januar 2023 (10 mal 1.630 €); eine weitere Überweisung vom 6.7.2022 (3.000,52 €) trägt den Vermerk „Kautions Praxis N.“

b) Als weiteres Element rechtmäßiger Hinterlegung ist indes erforderlich, dass der „wahre Gläubiger“ in dem Hinterlegungsantrag oder nachträglich zumindest auch als empfangsberechtigt benannt worden ist (BGH, Urt. vom 20.3.2008 – IX ZR 2/07, NJW-RR 2008, 1075, Rn. 14; Münchener Komm. BGB/Wiegand, 10. Aufl., § 378 Rn. 3). Dabei ist keine namentliche, sondern nur eine die Bestimmbarkeit ermöglichende Bezeichnung des Gläubigers erforderlich (BeckOGK/Ulrici § 378 BGB, Stand 1.4.2022, Rn. 35).

Entgegen der Auffassung des Landgerichts fehlt es daran im Hinblick auf die als Vermieterin fungierende (Grundstücks-)Gesellschaft.

aa) Ob sich der „wahre“ Gläubiger zumindest unter den bezeichneten Gläubigern befindet, beantwortet sich aus der objektiven Sicht der Hinterlegungsstelle, weil sie die Entscheidung zur Herausgabe des Hinterlegten auf der Grundlage der Angaben im Hinterlegungsantrag (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 HintG NRW i.d.F. vom 1.6.2020: „... und die entsprechenden

Angaben – soweit bekannt – für die möglichen Empfänger“) zu treffen hat (§ 20 HintG NRW i.d.F. vom 1.6.2020; gem. Abs. 2 Nr. 1 gilt der gem. Abs. 1 Satz 1 erforderliche Nachweis der Berechtigung zum Empfang des hinterlegten Gegenstandes als geführt, wenn die „übrigen Beteiligten die Herausgabe an den Empfänger bewilligt haben“). Dieser Verständnishorizont der Hinterlegungsstelle ist auch zum Schutz des wahren Gläubigers geboten. Er muss sich nur dann die Hinterlegung als Erfüllung zurechnen lassen, wenn er auch – deutlich – als zumindest potentieller Gläubiger bezeichnet worden ist, weil er nur dann die Möglichkeit hat, gegenüber der Hinterlegungsstelle seine Berechtigung darzulegen und die Auszahlung des Hinterlegten zu erwirken.

Aus § 380 BGB ergibt sich insoweit nichts anderes, diese Vorschrift regelt lediglich Nebenpflichten des Schuldners gegenüber dem (richtigen) Gläubiger. Nicht ersichtlich ist hingegen, dass sich daraus eine Reduzierung der Anforderungen an die Bestimmung bzw. Bezeichnung des hinterlegungsbegünstigten Gläubigers ergeben würde.

Im vorliegenden Fall ergaben sich nach den soeben genannten Maßstäben für die Hinterlegungsstelle keine tragfähigen Hinweise auf die (Grundstücks-)Gesellschaft als (wahrer) Gläubigerin der hinterlegten Beträge:

(1) Gläubigerin der Mieten war nach der Beendigung der (ersten) Zwangsverwaltung die „Grundstücksgesellschaft S. GbR“, die auch als Grundstückseigentümerin im Grundbuch eingetragen war. Der „Leistungserfolg“ – hier in Gestalt der Hinterlegung – wäre zugunsten der (Grundstücks-)Gesellschaft eingetreten, wenn sie mit der Hinterlegung durch die Mieterin als Gläubigerin bezeichnet worden wäre und damit eine Position erhalten hätte, gegenüber der Hinterlegungsstelle die Auszahlung der hinterlegten Beträge an sich geltend machen zu können, und zwar unabhängig vom jeweiligen Gesellschafterbestand und von der Person ihres bzw. ihrer Geschäftsführer.

Doch beschränkte sich die Mieterin im Hinterlegungsantrags-Formular (dort unter Ziff. 4 „Bezeichnung der Personen, die als Empfangsberechtigte für den hinterlegten Betrag in Betracht kommen...“) darauf, Herrn Hansjürgen Q. (den Beklagten) sowie Frau E. Q. zu benennen (versehen mit den Ordnungsziffern 1 und 2).

Dabei handelte und handelt es sich zwar jeweils um (Mit-)Gesellschafter der Vermieterin, doch findet sich kein Hinweis auf die (Grundstücks-)Gesellschaft selbst. In der Darstellung des Hinterlegungsgrundes („Nach dem Abschluss der Zwangsverwaltung ... der Vermieter sind uns dessen Kontonummern ... nicht bekannt.“) ist die Gesellschaft weder direkt noch indirekt erwähnt (verwendet wird die Formulierung „Zwangsverwaltung ... der Vermieter“ und „Kontonummern“, die auf eine Personenmehrzahl hindeutet, wenngleich das Pronomen „dessen“ eine Einzahl bezeichnet, doch kann dessen Verwendung auf einem grammatikalischen „Flüchtigkeitsfehler“ beruhen). Auch die Beifügung des Mietvertrags behebt diesen Mangel nicht, denn im Rahmen der Bezeichnung der Vertragsparteien

zu Beginn des Mietvertrags wird zwar (unter Benennung von vier Personen) eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwähnt, aber lediglich als Eigentümerin des vom Zwangsverwalter vermieteten Grundstücks. Ohnehin kommt der ausdrücklichen Benennung der möglichen Empfangsberechtigten unter Ziff. 4 des Hinterlegungsantrags der Vorrang zu, zumal sich die Person des Vermieters im Laufe der Zeit ändern kann.

(2) Die Erfüllungswirkung lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass der im Hinterlegungsantrag (neben Frau Q.) als empfangsberechtigt aufgeführte Beklagte nach seiner – unwidersprochen gebliebenen – Darstellung „Geschäftsführer“ der (Grundstücks-)Gesellschaft war (s. § 710 BGB a.F. bzw. § 715 Abs. 4 BGB), was der Senat im Sinne einer Alleingeschäftsführung versteht.

Zur Herbeiführung der Erfüllungswirkung gem. § 362 Abs. 2 BGB bedürfte es der „Empfangszuständigkeit“ des Beklagten für die Gesellschaft, die aus seiner – etwaigen – Verfügungsmacht herzuleiten ist (BGH, Urt. vom 19.4.2018 – IX ZR 230/15, NJW 2018, 2049, Rn. 56). Es spricht viel dafür, dass sich aus der Geschäftsführungsbefugnis eines GbR-Gesellschafters zugleich auch die Verfügungsbefugnis in Bezug auf Vermögensgegenstände der Gesellschaft ergibt. Anerkannt ist jedenfalls, dass eine Leistung an den „Vertreter oder Hilfspersonen“ des Gläubigers ausreicht, „wenn dadurch der geschuldete Leistungserfolg herbeigeführt wird“ (BGH, Urt. vom 14.2.2023 – XI ZR 537/21, NJW 2023, 1287, Rn. 27; OLG Saarbrücken, Beschl. vom 12.10.1987 – 5 W 157/87, Rn. 18; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 84. Aufl., § 362 Rn. 4; Münchener Komm. BGB/Schmidt, 10. Aufl., § 362 Rn. 16). Letzteres ist indes nicht feststellbar.

Denn dem Hinterlegungsantrag war auch nicht zu entnehmen, dass die Zahlungen auf Mieten und die Kautionszahlung zugunsten des Beklagten in seiner Funktion als (Allein-)Geschäftsführer der (Grundstücks-)Gesellschaft hinterlegt werden sollten. Dagegen sprach schon die Erwähnung der Frau Q. als zweiter (gleichrangiger) Gläubigerin. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass sich auch aus dem Zahlungsantrag des Beklagten und der Frau Q. vom 19.5.2023 nicht ergab, dass die hinterlegten Beträge namens der Gesellschaft oder für sie vereinnahmt werden sollten, vielmehr ist darin von der „zu unseren Gunsten hinterlegten Miete“ die Rede.

c) Scheitert die Erfüllungswirkung im vorliegenden Fall an der hinlänglichen Bezeichnung der tatsächlichen Gläubigerin der Mieten, kommt es nicht mehr darauf an, dass der für eine Erfüllungswirkung weiterhin erforderliche Verzicht auf die Rücknahme (§§ 376 Abs. 2 Nr. 1, 378 BGB) seitens der Mieterin im Hinterlegungsantrag ausdrücklich und bei Vornahme der folgenden Überweisungen unter Benennung des Aktenzeichens des Hinterlegungsverfahrens jeweils konkludent erklärt worden ist.

3. Ist keine Erfüllung mit der jeweiligen Hinterlegung eingetreten, sind die Mieten (jedenfalls) für Zeiträume ab Februar 2022 gem. § 1123 Abs. 2 BGB von der Beschlagnahme erfasst worden, denn die Wirksamkeit der Beschlagnahme

ist nach unwidersprochener Darstellung der Klägerin am 17.1.2023 eingetreten. Daraus ergibt sich zunächst, dass die Mieterin die betreffenden Mieten nach wie vor schuldet. Ebenfalls nicht erfüllt worden ist der Anspruch der Vermieterin auf die Kautionszahlung gem. § 10 des Mietvertrags.

Doch hat die Klägerin (spätestens) mit der Erhebung der (Bereicherungs-)Klage, jedenfalls aber mit den Erklärungen im Schriftsatz vom 3.2.2025, gegenüber dem Beklagten deutlich gemacht, die Auszahlung der hinterlegten Beträge an den Beklagten als Erfüllung der betreffenden, ihr zustehenden Mieten gelten zu lassen.

a) Für die Annahme, die Klägerin habe die Genehmigung der Erfüllungswirkung bereits rückwirkend auf die Zeitpunkte der Hinterlegungen eintreten lassen wollen, bestehen keine Anhaltspunkte. Ohnehin ist die Rückwirkung einer Genehmigung disponibel, wie sich bereits aus § 184 Abs. 1 BGB ergibt. Dass die Klägerin keine Rückwirkung auf die Zeitpunkte der Hinterlegungen wollte, ergibt sich bereits daraus, dass eine solche Rückwirkung gem. § 1124 Abs. 1 Satz 1 BGB zur „Enthftung“ der hinterlegten Beträge geführt hätte (s.o.), womit zugleich die Grundlage für die Inanspruchnahme des Beklagten durch die Klägerin entfallen wäre.

b) Die Frage, ob im Fall einer unrechtmäßigen Hinterlegung, in dem die Annahme der Hinterlegung durch den Gläubiger gem. § 376 Abs. 2 Nr. 2 BGB zur Schuldtilgung führt (z.B. BGH, Urt. vom 9.11.2021 – II ZR 137/20, NJW-RR 2022, 184, Rn. 17), die befreiende Wirkung rückwirkend oder erst im Zeitpunkt der Annahme eintritt (zum Meinungsstand Münchener Komm. BGB/Wiegand, a.a.O. Rn. 4; Rückwirkung verneinend OLG München, Urt. vom 7.8.2018 – 18 U 1795/17, Rn. 37f.), stellt sich nicht. Dem Antrag der Klägerin vom 6.7.2023 an das Amtsgericht Dortmund auf Auszahlung der hinterlegten Beträge kommt nicht die Bedeutung als „Annahme“ im Sinne des § 376 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu. Infolge der bereits vorgenommenen Auszahlung der hinterlegten Beträge fehlte es an einer Grundlage für eine Annahme im Sinne des § 376 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Ferner wäre auch insoweit der herrschenden Auffassung zu folgen, wonach die Auslegung der Annahmeerklärung über die Rückwirkung entscheidet (z.B. Staudinger BGB/Olzen (Stand 2015), § 378 Rn. 23) und wonach aus den bereits dargelegten Gründen keine Anhaltspunkte dafür bestehen.

c) Hat die Klägerin die Auszahlung der hinterlegten Beträge an den Beklagten als Erfüllung der Mietforderungen sowie der Kautionsforderung ihr gegenüber genehmigt, so hat sie infolge der Auszahlung die Mietforderungen und den Kautionsanspruch verloren. Damit ist an den Beklagten eine Leistung bewirkt worden, die ihr gegenüber wirksam ist. Es besteht mithin ein Anspruch der Klägerin gegenüber dem Beklagten auf das an ihn Geleistete aus § 816 Abs. 2 BGB (z.B. BGH, Urt. vom 6. 4. 1972 – VII ZR 118/70, NJW 1972, 1197, 1199; Beschl. vom 31.7.2014 – IX ZR 216/13, BeckRS 2014, 15261, Rn. 3; s.a. Münchener Komm. BGB/Schwab, 9. Aufl. § 816 Rn. 99).

Dieser Anspruch, der in der Zeit vor der Auszahlung auf die Abgabe der zur Auszahlung an die Klägerin erforderlichen Bewilligungserklärung des Beklagten gerichtet gewesen wäre (s.a. BGH, Urt. vom 25.7.2017 – VI ZR 222/16, NJW 2017, 2755, Rn. 18), ist infolge der Auszahlung des hinterlegten Betrags durch die Hinterlegungsstelle und Gutschrift auf dem Konto des Beklagten in einen Anspruch auf Zahlung von Wertersatz in entsprechender Höhe übergegangen (§ 818 Abs. 2 BGB).

II. Die Klägerin kann ferner die Verzinsung der Hauptforderung in geltend gemachter Höhe verlangen, jedoch erst ab dem auf den Eintritt der Rechtshängigkeit folgenden Tag, dem 28.3.2024, gem. §§ 291, 288 BGB. Eine frühere Inverzugssetzung des Beklagten ist nicht dargelegt; sie ergibt sich insbesondere nicht aus der an die (Grundstücks-)Gesellschaft (und nicht an den Beklagten) gerichteten Zahlungsaufforderung vom 19.9.2023 (Anl. K13 zur Klageschrift).

C. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor. Der Fall hat keine grundsätzliche Bedeutung; auch die Fortentwicklung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung verlangen eine Befassung des Bundesgerichtshofs nicht.

§§ 1888, 1987 BGB; § 19 ZwVwV

Vergütung des Zwangsverwalters in der „verlängerten Zwangsverwaltung“

Leitsätze der Redaktion

1. Die subsidiäre Haftung des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers für die Vergütung des Zwangsverwalters besteht auch für den Zeitraum nach Erteilung des Zuschlags fort, wenn die Vergütung nicht aus der verwalteten Masse gedeckt werden kann.
2. Der Ersteher haftet für Vergütungsansprüche des Zwangsverwalters in der verlängerten Zwangsverwaltung grundsätzlich nicht; insbesondere lässt sich eine solche Haftung weder aus § 56 Satz 2 ZVG noch im Wege einer Analogie zu § 94 ZVG herleiten.
3. Die nach dem Zuschlag erzielten Nutzungen bilden eine dem Ersteher zuzuordnende Sondermasse und unterfallen nicht der Beschlagnahme; auf sie kann zur Deckung der Zwangsverwaltervergütung nicht zugegriffen werden.

OLG Hamm, Urt. v. 16. 6. 2025 – 5 U 76/23

A. Die Klägerin ist eine Rechtsanwaltssozietät. Sie klagt aus abgetretenem Recht eines ihrer Gesellschafter, des Rechts-

anwalts E. Y., und begehrt von der beklagten Volksbank die Zahlung von Zwangsverwaltervergütung.

Mit Beschluss vom 14.8.2017 (Az. 002 L 007/17) ordnete das Amtsgericht Unna auf Antrag der Beklagten als Gläubigerin die Zwangsverwaltung des Grundbesitzes X.-straße XX in Z. an. Schuldnerin war die Streithelferin zu 1). Als Zwangsverwalter wurde der Rechtsanwalt E. Y. bestellt.

Die Beklagte beantragte zudem die Zwangsversteigerung des vorbenannten Grundbesitzes. Mit Beschluss des Amtsgerichts Unna vom 9.5.2018 (Az. 002 K 032/17) erhielt daraufhin Frau N. W. (im Folgenden: Ersteherin) im Versteigerungsverfahren den Zuschlag.

Die Streithelfer legten gegen den Zuschlagsbeschluss Rechtsmittel ein (Az. 9 T 366/18 Landgericht Dortmund), die im Ergebnis erfolglos blieben. Das Amtsgericht Unna hob aufgrund des sodann rechtskräftig gewordenen Zuschlagsbeschlusses die Zwangsverwaltung mit Beschluss vom 28.4.2022 (Az. 002 L 007/17) auf.

Das Amtsgericht Unna (Az. 002 L 007/17) setzte mit Beschluss vom 7.12.2020 für den Zeitraum vom 16.8.2019 bis 15.8.2020 Zwangsverwaltervergütung in Höhe von 12.336,30 € und mit Beschluss vom 27.1.2022 für den Zeitraum vom 16.8.2020 bis 15.8.2021 Zwangsverwaltervergütung in Höhe von 16.967,40 € fest.

Der Zwangsverwalter trat die Vergütungsansprüche an die Klägerin ab.

Aus dem Zeitraum der Zwangsverwaltung nach dem Zuschlagsbeschluss resultiert als Überschuss auf dem Treuhandkonto per 20.9.2022 ein Guthaben von 23.600,79 €. Werthaltige Masse aus dem Zeitraum vor dem Zuschlag ist nicht (mehr) vorhanden.

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Beklagte als die die Zwangsverwaltung beantragende Gläubigerin sei Schuldnerin der Zwangsverwaltungsvergütung. Die Vergütung im Zwangsverwaltungsverfahren entstehe gegenüber der Gläubigerin einheitlich für den gesamten Zeitraum der Zwangsverwaltung, auch soweit sich diese auf den Zeitraum nach dem Zuschlag erstrecke. Auch nach dem Zuschlag sei deshalb nicht anstelle des die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubigers der Ersteher in Anspruch zu nehmen. Auch im gegebenen Fall trage der Zwangsverwalter nicht das Bonitätsrisiko der Ersteherin und das Risiko der Ungewissheit der Verwaltungsdauer vom Zeitpunkt des Zuschlages bis zur Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses.

Mit ihrer am 12.1.2023 zugestellten Klage hat die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 29.303,70 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte und ihre Streithelfer haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben die Auffassung vertreten, für den Zeitraum ab dem Zuschlag sei allein die Ersteherin Schuldnerin der Zwangsverwaltervergütung. Dies ergebe sich aus § 56 ZVG und sei für die gerichtliche Verwaltung gem. § 94 ZVG höchststrichterlich geklärt. Eine Differenzierung zu der vorliegenden, über den Zuschlag verlängerten Zwangsverwaltung sei wertungswidersprüchlich.

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Zur Begründung hat das Landgericht im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

Ob der Ersteher die Vergütung des Zwangsverwalters für den Zeitraum ab Zuschlagserteilung bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung schulde oder der Schuldner bzw. der Gläubiger in Anspruch zu nehmen sei, sei umstritten. Die letztere Auffassung überzeuge. Nach der Rechtsprechung des BGH richte sich der Vergütungsanspruch grundsätzlich gegen den betreibenden Gläubiger. Dies ergebe sich aus den Vorschriften der §§ 155 Abs. 1 und 3, 161 Abs. 1 ZVG. Aus dem Gesetz lasse sich eine Abweichung von diesem Grundsatz nicht entnehmen. Insbesondere folge dies nicht aus § 56 Satz 2 ZVG. Es handele sich bei der Zwangsverwaltervergütung nicht um eine Last i.S.d. § 56 Satz 2 ZVG, da die wirtschaftliche Belastung mit einer Zwangsverwaltervergütung nicht einer typischen Last eines Grundstückseigentümers entspreche. Wirtschaftlich gehe die Vergütung des Zwangsverwalters nach der gesetzgeberischen Wertung weiterhin zu Lasten des betreibenden Gläubigers, weil dieser gemäß §§ 155, 161 ZVG vorschusspflichtig sei. Das Urteil des BGH vom 26.2.2015 (IX ZR 172/14), auf das sich die Beklagte und die Streithelfer berufen würden, betreffe einen nicht vergleichbaren Sachverhalt, da im dortigen Fall die gerichtliche Verwaltung gem. § 94 ZVG angeordnet gewesen sei. Eine analoge Anwendung des § 94 ZVG auf das ordentliche Zwangsverwaltungsverfahren sei wegen des abschließenden Charakters der gesetzlichen Regelung ausgeschlossen. Es bestünden auch keine Wertungswidersprüche, da es allgemeinen Grundsätzen entspreche, dass der Zwangsvollstreckungsgläubiger das Kostenrisiko für die Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen trage.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Streithelfer der Beklagten mit ihrer Berufung. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus:

Das landgerichtliche Urteil sei fehlerhaft. Die Beklagte habe zu Recht unter Verweis auf § 56 Satz 2 ZVG keine Zahlung auf die gerichtlich festgesetzte Vergütung an den Zwangsverwalter geleistet. Das Landgericht habe § 90 ZVG nicht berücksichtigt, wonach der Eigentumswechsel sich mit dem Zuschlagsbeschluss vollziehe, unabhängig von der Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses und der Eintragung des Erstehers im Grundbuch. Nutzungen und Lasten gingen gemäß § 56 ZVG mit dem Zuschlag auf den Ersteher über, weil er nach § 90 ZVG Eigentümer geworden sei. Dementsprechend verstoße die Entscheidung des Landgerichts gegen einen fundamentalen Rechtsgrundsatz des

deutschen Rechts, wonach Nutzungen und Lasten nicht auseinanderfallen sollten. Auch der BGH stelle in seiner Entscheidung vom 26.2.2015 (Az. XI ZR 172/14) auf diese allgemeine Gerechtigkeitsüberlegung ab. Diese Entscheidung betreffe zwar einen anderen Sachverhalt (gerichtliche Verwaltung gemäß § 94 ZVG), ihre Erwägungen seien aber auf den streitgegenständlichen Fall übertragbar.

Die Streithelfer der Beklagten beantragen, unter Abänderung des am 9.6.2023 verkündeten Urteils des Landgerichts Dortmund – Az. 1 O 211/22 –,

die Klage abzuweisen;

hilfsweise, das am 9.6.2023 verkündete Urteil des Landgerichts Dortmund – Az. 1 O 211/22 – aufzuheben und den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Dortmund zurückzuverweisen;

äußerst hilfsweise, die Revision zuzulassen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das landgerichtliche Urteil. Sie führt an, es fehle an einer Rechtsgrundlage, dem Ersteher die Kosten der Zwangsverwaltung ab dem Zuschlag aufzuerlegen. Eine Analogie zu § 94 ZPO scheide aus und sei auch nicht Gegenstand der mit der Berufung angesprochenen BGH-Entscheidung. Es sprächen auch keine Billigkeitserwägungen für die Ersteherhaftung. Maßgeblicher Unterschied sei, dass der Ersteher durch Zahlung des Meistgebotes einer gerichtlichen Sicherungsverwaltung gemäß § 94 ZPO und deren Kosten begegnen könne. Er habe es in seiner Hand, deren Aufwand zu beenden. Dies sei bei der verlängerten Zwangsverwaltung nicht der Fall. Denn der Ersteher habe keinen Einfluss auf ein Rechtsmittelverfahren gegen den Zuschlagsbeschluss.

B. Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Das landgerichtliche Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO), noch gebieten die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung, § 513 ZPO. Vielmehr hat das Landgericht der zulässigen Klage zurecht stattgeben, weil sie begründet ist.

I. Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 29.303,70 € gem. §§ 152a, 153 Abs. 1 Hs. 1, 155 Abs. 1 und 3, 161 Abs. 3 ZVG i.V.m. § 398 BGB zu.

1. Der – hier an die Klägerin abgetretene – Vergütungsanspruch des Zwangsverwalters folgt unmittelbar aus §§ 152a, 153 Abs. 1 Hs. 1 ZVG. Der Zwangsverwalter kann die Vergütung der verwalteten Masse entnehmen. Wenn er die Summe aus der verwalteten Masse nicht oder nicht mehr entnehmen kann, ist er gem. §§ 155 Abs. 1 und 3, 161 Abs. 3 ZVG berechtigt, den betreibenden Gläubiger in Anspruch nehmen (BGH, Urteil vom 18.4.2013 – IX ZR 109/12,

Rn. 7; BGH, Urteil vom 17.6.2004 – IX ZR 218/03, Rn. 11ff.; OLG Hamm, Urteil vom 15.11.1990 – 27 U 96/90, BeckRS 1990, 4718; Engels in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG – Kommentar; einschl. EGZVG und ZwVwV, 16. Aufl. 2020, § 152a ZVG, Rn. 133; Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 153 Rn. 3). Die Höhe der vorliegend vom Vollstreckungsgericht auf 29.303,70 € (12.336,30 € + 16.967,40 €) festgesetzten Vergütung darf dabei vom Prozessgericht nicht mehr nachgeprüft werden (LG Essen, Beschluss vom 25. April 2013 – 7 T 331/12; Depré in: Depré, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 152a, Rn. 35), steht vorliegend aber auch nicht im Streit.

2. Die (subsidiäre) Haftung des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers, d.h. hier der Beklagten, für die Vergütung des Zwangsverwalters ist – entgegen der Auffassung der Berufungsführer – für den Zeitraum nach dem Zuschlag (sog. verlängerte Zwangsverwaltung) nicht ausgeschlossen.

a) Betreibt ein Gläubiger parallel zur Zwangsverwaltung die Zwangsversteigerung, muss der Zwangsverwalter seine Aufgaben nach Erteilung des Zuschlages zunächst fortsetzen, bis von dem Vollstreckungsgericht der Beschluss zur Aufhebung der Zwangsverwaltung erlassen und wirksam geworden ist (Depré in: Depré, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 161, Rn. 28; Drasdo, in: Stöber ZVG-HdB, 10. Aufl. 2023, Kap. 5 Rn. 208; Haarmeyer/Hintzen, Zwangsverwaltung, 7. Aufl. 2021, ZVG § 161 Rn. 28). Das Gericht darf die Zwangsverwaltung erst aufheben, wenn der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig geworden ist (OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 4.11.2016 – 13 U 111/16, Rn. 43; AG Heilbronn, Beschluss vom 8.10.2020 – 2 L 12/17, Rn. 13; BeckOK ZVG/Bauch, 15. Ed. 1.11.2023, ZwVwV § 12 Rn. 5; Depré in: Depré, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 161, Rn. 28; Drasdo, in: Stöber ZVG-HdB, 10. Aufl. 2023, Kap. 5 Rn. 208). Wenn ein Beteiligter den Zuschlag anfechtet – wie vorliegend die Berufungsführer – kann daher ein langer Zeitraum vergehen, in dem ungewiss ist, ob das mit der Verkündung des Zuschlags begründete Eigentum des Erstehers (§ 90 ZVG) erhalten bleibt oder durch eine Beschwerdeentscheidung wieder aufgehoben wird (Haarmeyer/Hintzen, Zwangsverwaltung, 7. Aufl. 2021, ZVG § 161 Rn. 29; Depré in: Depré, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 161 Rn. 28).

Da für die Zeit zwischen Zuschlag und Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens gesetzliche Regelungen fehlen (BeckOK ZVG/Merz, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 45; Böttcher/Keller, 7. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 40), müssen die für einen sachgerechten Interessenausgleich zwischen den Beschlagnahmegläubigern einerseits und den Erstherrn andererseits erforderlichen Regelungen aus den allgemeinen Grundsätzen und der Systematik des Zwangsverwaltungsverfahrens gewonnen werden (LG Görlitz, Urteil vom 25.4.2008 – 2 S 89/07, BeckRS 2008, 11389; Böttcher/Keller, 7. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 18).

Die Rechtsprechung hat hierzu Folgendes herausgearbeitet: Der Ersteher tritt ab dem Zuschlag in Bezug auf das Grundstück in die Rechtsstellung des Schuldners ein (BGH, Urteil vom 11.10.2007 – IX ZR 156/06, Rn. 11; OLG Braun-

schweig, Urteil vom 11.5.2018 – 9 U 18/17, Rn. 29). Er ist fortan als (weiterer) Beteiligter des Zwangsverwaltungsverfahrens im Sinne des § 154 ZVG anzusehen ist (BGH, Urteil vom 11.10.2007 – IX ZR 156/06, Rn. 11; OLG Braunschweig, Urteil vom 11.5.2018 – 9 U 18/17, Rn. 29), tritt aber nicht anstelle des Schuldners in das Verfahren ein (Haarmeyer/Hintzen, Zwangsverwaltung, 7. Aufl. 2021, ZVG § 161 Rn. 30) und wird nicht dessen Rechtsnachfolger (Böttcher/Keller, 7. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 18). Vertragliche Beziehungen zwischen dem Ersteher und dem Zwangsverwalter werden hierdurch nicht begründet (BGH, Urteil vom 11.10.2007 – IX ZR 156/06, Rn. 11; OLG Braunschweig, Urteil vom 11.5.2018 – 9 U 18/17, Rn. 29). Mit dem Zuschlag entsteht zwischen dem Ersteher und dem Zwangsverwalter allerdings ein gesetzliches Schuldverhältnis (OLG Braunschweig, Urteil vom 11.5.2018 – 9 U 18/17; vgl. auch BGH, Urteil vom 11.10.2007 – IX ZR 156/06, Rn. 22: „Sonderrechtsbeziehung mit treuhänderischem Charakter“ hinsichtlich nicht verbrauchter Nebenkostenvorauszahlungen). In entsprechender Anwendung von § 667 BGB hat der Verwalter daher Nutzungen, die er bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung noch vereinnahmt, an den Ersteher herauszugeben (BGH, Urteil vom 11.10.2007 – IX ZR 156/06, Rn. 14, OLG Braunschweig, Urteil vom 11.5.2018 – 9 U 18/17, Rn. 30). Denn ab dem Zuschlag gebühren diese gemäß § 56 Satz 2 ZVG dem Ersteher (BGH, Urteil vom 11.10.2007 – IX ZR 156/06, Rn. 13; BGH, Urteil vom 11.8.2010 – XII ZR 181/08, Rn. 15; Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 49; Haarmeyer/Hintzen, Zwangsverwaltung, 7. Aufl. 2021, ZVG § 161 Rn. 28).

b) Die bisher ungeklärte Frage (Schmidberger, NZI 2017, 479, 481), ob eine Haftung des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers für die Vergütungsforderungen des Verwalters für den Zeitraum nach dem Zuschlag fortbesteht, oder ob – wie die Berufung geltend macht – insoweit alleine der Ersteher heranzuziehen ist, beantwortet der Senat im ersteren Sinne.

aa) In der rechtlichen Literatur ist diese Frage allerdings umstritten.

Nach Mayer, Rpfleger 1994, 101, 103 und Drasdo, in: Stöber, 23. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 57 gehört die Vergütung des Zwangsverwalters in dem Zeitraum nach dem Zuschlag zu den Lasten des Grundstücks, die vom Zeitpunkt des Zuschlags an gem. § 56 Satz 2 ZVG alleine der Ersteher zu tragen habe. Der Ersteher sei nicht schutzbedürftig, da er bei der Abgabe des Meistgebotes gewusst habe, dass er ein zwangsverwaltetes Objekt erwerbe (Mayer, Rpfleger 1994, 101, 102).

Die überwiegende Gegenauffassung (Merz, in: BeckOK ZVG, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 54ff.; Engels, in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG – Kommentar, 16. Aufl. 2020, § 161 ZVG, Rn. 62.1; Böttcher/Keller, ZVG, 7. Aufl. 2022, § 161 Rn. 47; Eickmann/Böttcher, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 3. Aufl. 2013, S. 383; Schmidberger, in: Schneider, ZVG, 1. Aufl. 2020, § 161, Rn. 67) lehnt eine Haftung des Erstehers ab. Zwar erscheine es konsequent, den Ersteher zu betei-

gen, dem auch die Erträge aus dem Grundstück zufließen würden, getreu dem Grundsatz, wer den Nutzen habe, der müsse auch die Kosten hierfür tragen. Eine Rechtsgrundlage hierfür sei aber nicht gegeben (Merz, in: BeckOK ZVG, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 54). Eine Anwendung des § 56 ZVG sei abzulehnen, da dieser nicht das Verhältnis zum Zwangsverwalter, sondern zum Vollstreckungsschuldner regelt und der dortige Lastenbegriff die Vergütung des Zwangsverwalters nicht erfasse (Merz, in: BeckOK ZVG, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 54.2). Die Zwangsverwaltung richte sich nur gegen den Schuldner, nur er sei Partei im Verfahren, nicht aber der Ersteher (Böttcher/Keller, ZVG, 7. Aufl. 2022, § 161 Rn. 47). Gem. § 94 ZVG könne der Verwalter seine Vergütung lediglich im Rahmen der Sicherungsverwaltung vom Ersteher verlangen (Engels, in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG – Kommentar, 16. Aufl. 2020, § 161, Rn. 62.1).

bb) In der Rechtsprechung (LG Berlin, Beschluss vom 6.12.1989 – 81 T 800/89; AG Mönchengladbach-Rheydt, Urteil vom 28.2.2007 – 20 C 436/06; AG Heilbronn, Beschluss vom 8.10.2020 – 2 L 12/17) ist die – soweit ersichtlich obergerichtlich nicht entschiedene – Rechtsfrage bisher einhellig dahingehend beantwortet worden, dass für den Zeitraum zwischen Zuschlag und Aufhebung Vergütungsansprüche des Zwangsverwalters gegenüber dem Ersteher nicht bestehen und, falls die Masse erschöpft ist, den betreibenden Gläubiger treffen können.

Die verlängerte, über den Zeitpunkt des Zuschlags hinausgehende Verwaltung beziehe sich nicht auf den Ersteher, sondern allein auf den Schuldner. Der Ersteher unterliege nicht der Zwangsverwaltung, gegen ihn richte sich auch nicht der Vollstreckungstitel. Der Ersteher dürfe deshalb über den Inhalt des Zuschlagsbeschlusses hinaus nicht belastet werden und sei zu behandeln wie bei einer Versteigerung ohne gleichzeitige Zwangsverwaltung (LG Berlin, Beschluss vom 6.12.1989 – 81 T 800/89; AG Mönchengladbach-Rheydt, Urteil vom 28.2.2007 – 20 C 436/06). Da für den Ersteher grundsätzlich kein rechtliches Interesse an der Fortdauer der Zwangsverwaltung bestehe und er auch keine rechtliche Möglichkeit habe, diese zu beenden, dürfe ihm hieraus kein Nachteil erwachsen. Nach den allgemeinen Grundsätzen der Zwangsvollstreckung müsse vielmehr stets der Gläubiger das Kostenrisiko für die Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen tragen (AG Heilbronn, Beschluss vom 8.10.2020 – 2 L 12/17). Das zwischen dem Ersteher und dem Zwangsverwalter mit dem Zuschlag zustande kommende gesetzliche Schuldverhältnis sei kein entgeltliches (AG Mönchengladbach-Rheydt, Urteil vom 28.2.2007 – 20 C 436/06; AG Heilbronn, Beschluss vom 8.10.2020 – 2 L 12/17). Ein Anspruch gegen den Ersteher könne auch nicht aus § 56 ZVG hergeleitet werden, da § 56 ZVG nur originäre Pflichten erfasse, die dem Eigentumsübergang folgten. Hierunter falle die gesondert laufende Zwangsverwaltung nicht. Eine Analogie zu § 94 ZVG komme ebenfalls nicht in Betracht (AG Heilbronn, Beschluss vom 8.10.2020 – 2 L 12/17).

cc) Der Senat schließt sich der in der Rechtsprechung und Literatur überwiegend vertretenen Auffassung an. Es be-

steht kein rechtlicher Grund, die (subsidiäre) Haftung des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers für den Zeitraum nach dem Zuschlag auszuschließen.

(1) Ein Haftungsausschluss lässt sich entgegen der Ansicht der Berufung nicht aus Parallelen der verlängerten Zwangsverwaltung zur gesetzlichen Verwaltung nach § 94 ZVG herleiten, die – insoweit vergleichbar – ebenfalls dem Zuschlag nachfolgt.

Der BGH hat zur Vergütungshaftung bei der gesetzlichen Verwaltung nach § 94 ZVG in seiner Leitentscheidung vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14 festgestellt, dass dem Verwalter ein Vergütungsanspruch nur gegen den Ersteher und nicht auch gegen den antragstellenden Gläubiger zusteht, wenn nach dem Zuschlag eine gesetzliche Verwaltung gem. § 94 Abs. 1 ZPO (sog. Sicherungsverwaltung) angeordnet wird. Eine (Ausfall-)Haftung des antragstellenden Gläubigers für die Vergütung des Sicherungsverwalters finde insoweit mangels einer gesetzlichen Grundlage nicht statt (BGH, a.a.O., Rn. 18). Der Tatbestand des § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG gestatte nicht, den Antragsteller mit den Kosten der Vergütung des Verwalters zu belasten. Da die Verwaltung nach dem Wortlaut des Gesetzes „für Rechnung des Erstehers“ erfolge, habe allein dieser die Verwaltervergütung zu begleichen. Ein Anspruch gegen sonstige an dem Versteigerungsverfahren Beteiligte scheide deshalb aus (BGH, a.a.O., Rn. 19). Vielmehr billige § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG dem Verwalter einen Vergütungsanspruch ausschließlich gegen den Ersteher zu (BGH, a.a.O., Rn. 23). Der Ausschluss einer Kostentragungspflicht des Antragstellers führe weder für den Verwalter noch für den Ersteher zu einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung (BGH, a.a.O., Rn. 22). Der Verwalter könne zur Wahrung seiner Interessen die Übernahme des Amtes von einer Vorschusszahlung seitens des Antragstellers abhängig machen (§§ 94 Abs. 2, 155 Abs. 3, 161 Abs. 3 ZVG) und damit sein Ausfallrisiko wirksam begrenzen (BGH, a.a.O., Rn. 23). Für den Ersteher sei es hinnehmbar, als Nutznießer der gerichtlichen Verwaltung (§ 56 Satz 2 ZVG) gemäß § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG ihre Kosten zu übernehmen. Auch wenn die Verwaltung keine die Kosten deckenden Erträge abwerfe, liege eine unzumutbare Belastung nicht vor, weil der Ersteher imstande sei, die Verwaltung jederzeit durch Zahlung oder Hinterlegung des Meistgebots zu beseitigen. Durch diese Möglichkeit sei der Ersteher auch wirksam dagegen geschützt, dass die gerichtliche Verwaltung nach § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG durch einen ohne sachlichen Grund ihm gegenüber besonders misstrauischen Beteiligten beantragt werde (BGH, a.a.O., Rn. 24).

Auf die streitgegenständliche Konstellation der verlängerten Zwangsverwaltung lassen sich diese Erwägungen nicht übertragen. So findet sich eine § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG entsprechende Regelung, dass die (verlängerte) Zwangsverwaltung nach Zuschlag „für Rechnung des Erstehers“ erfolgt, und somit Ansprüche gegen weitere Verfahrensbeteiligte ausgeschlossen sind, im ZVG gerade nicht. Vielmehr ist für die Zwangsverwaltung eine Haftung des betreibenden Gläubigers als Ausfluss der Vorschussregelungen gem. §§ 155 Abs. 1 und 3, 161 Abs. 3 ZVG allgemein anerkannt,

wenn der Zwangsverwalter seine Vergütung aus der verwalteten Masse nicht oder nicht mehr entnehmen kann (BGH, Urteil vom 18.4.2013 – IX ZR 109/12, Rn. 7; BGH, Urteil vom 17.6.2004 – IX ZR 218/03, Rn. 13 ff.; OLG Hamm, Urteil vom 15.11.1990 – 27 U 96/90, BeckRS 1990, 4718; Engels in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG – Kommentar, 16. Aufl. 2020, § 152a, Rn. 133; Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 153 Rn. 3). In Abgrenzung dazu leitet der BGH im Rahmen der Sicherungsverwaltung aus den gem. § 94 Abs. 2 ZVG ebenfalls anwendbaren Regelungen über den Vorschuss in §§ 155 Abs. 3, 161 Abs. 3 ZVG gerade keine Haftung des antragstellenden Gläubigers her, da dies der Tatbestand des § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG („für Rechnung des Erstehers“) nicht gestattet und daher eine gesetzliche Haftungsgrundlage fehle (BGH, Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14, Rn. 18f.). Das Gesetz sieht danach bei Zwangsverwaltung und Sicherungsverwaltung unterschiedliche Haftungsregime für die Verwaltervergütung vor.

Die Regelung des § 94 Abs. 1 ZVG kann auch nicht analog angewendet werden. Eine Analogie ist nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält, die Lücke sich also aus dem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem dem konkreten Gesetzgebungsverfahren zu Grunde liegenden Regelungsplan ergibt. Darüber hinaus muss der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem vom Gesetzgeber geregelten Tatbestand vergleichbar sein, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie beim Erlass der herangezogenen Norm, zum gleichen Abwägungsergebnis gekommen (st. Rspr., z.B. BGH, Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14, Rn. 31; BGH, Urteil vom 4.12.2014 – III ZR 61/14, Rn. 9).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Es fehlt an einer vergleichbaren Interessenlage zwischen Sicherungsverwaltung und verlängerter Zwangsverwaltung. Dies folgt bereits aus der unterschiedlichen Zielrichtung von Zwangs- und Sicherungsverwaltung. Die Sicherungsverwaltung ist keine Sonderform der Zwangsverwaltung nach Zuschlag. Die Anordnung nach § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG begründet gerade keine Zwangsverwaltung, sondern beschränkt sich als gegen den Ersteher gerichtete Verwaltung auf eine Sicherungsmaßregel. Ihr Zweck erschöpft sich darin, das Grundstück einschließlich des mitversteigerten Zubehörs vorläufig zu sichern und in dem zum Zeitpunkt des Zuschlags gegebenen Zustand zu erhalten (BGH, Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14, Rn. 16). Der primäre Zweck des Zwangsverwaltungsverfahrens besteht dagegen darin, den Gläubiger wegen seiner Geldforderung aus den Erträgen der Nutzungen zu befriedigen (BeckOK ZVG/Bäuerle, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 146 Rn. 2; Depré in: Depré, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 146, Rn. 1; Engels in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG – Kommentar, 16. Aufl. 2020, § 146, Rn. 1). Diese grundverschiedene Zielrichtung kommt auch darin zum Ausdruck, dass die Sicherungsverwaltung nach der Zuschlagserteilung gerade gegenüber dem Ersteher angeordnet ist, die Zwangsverwaltung je-

doch gegenüber dem Schuldner (vgl. OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 4.11.2016 – 13 U 111/16, Rn. 51).

Maßgebliche Unterschiede zwischen Sicherungsverwaltung und Zwangsverwaltung bestehen des Weiteren darin, dass der Ersteher die Voraussetzungen für die Anordnung einer Sicherungsverwaltung selbst geschaffen hat, indem er das Meistgebot nicht (vollständig) aufgebracht hat. Das Zwangsverwaltungsverfahren besteht hingegen völlig unabhängig von dem Verhalten des Erstehers. Auch hat der Ersteher es bei der Sicherungsverwaltung in der Hand, diese jederzeit durch Zahlung oder Hinterlegung des Meistgebotes zu beenden. Eine vergleichbare Sachlage ist bei der verlängerten Zwangsverwaltung nicht gegeben. Hier vermag der Ersteher die Dauer der Verwaltung rechtlich nicht zu beeinflussen. Die Schutzbedürftigkeit des Erstehers ist aus diesen Gründen bei der verlängerten Zwangsverwaltung größer als bei der Sicherungsverwaltung. Danach sind auch die Billigkeitserwägungen, die der BGH in seinem Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14, Rn. 24, angestellt hat, auf die verlängerte Zwangsverwaltung nicht übertragbar.

(2) Ein Ausschluss der Gläubigerhaftung ergibt sich auch nicht aus der Regelung des § 56 Satz 2 ZVG, wonach von dem Zuschlag dem Ersteher die Nutzungen des Grundstücks gebühren und er dessen Lasten zu tragen hat.

Dabei kann offenbleiben, ob der Vergütungsanspruch des Zwangsverwalters gem. §§ 152a, 153 Abs. 1 Hs. 1 ZVG überhaupt eine Last des Grundstücks im Sinne von § 56 Satz 2 ZVG darstellt (dagegen ausdrücklich z.B. AG Heilbronn, Beschluss vom 8.10.2020 – 2 L 12/17; Merz, in: BeckOK ZVG, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 54.2; vgl. zum Lastenbegriff des § 1047 BGB auch OLG Köln, Beschluss vom 14.8.1957 – 1 W 38/57, NJW 1957, 1769; MüKoBGB/Pohlmann, 9. Aufl. 2023, BGB § 1047 Rn. 6).

Denn § 56 ZVG regelt lediglich das Innenverhältnis von Ersteher und Vollstreckungsschuldner (OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.12.2010 – 10 U 60/10; BeckOK ZVG/Gietl, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 56 Rn. 7; Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG – Kommentar; einschl. EGZVG und ZwVwV, 16. Aufl. 2020, § 56 ZVG, Rn. 5; Stöber/Gojowczyk, 23. Aufl. 2022, ZVG § 56 Rn. 7a; Merz, in: BeckOK ZVG, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 54.2), nicht aber das Verhältnis zu Dritten.

Wer primär Schuldner von Lasten ist, richtet sich nach den Vorschriften über deren Entstehung (BeckOK ZVG/Gietl, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 56 Rn. 7). Daher hat auch der BGH in der Entscheidung zur Sicherungsverwaltung (BGH, Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14) die Vergütungsschuldnerschaft des Erstehers aus § 94 Abs. 1 ZVG hergeleitet und nicht (unmittelbar) aus § 56 S. 2 ZVG. Gem. §§ 155 Abs. 1 und 3, 161 Abs. 3 ZVG gehen die Vergütungsforderungen des Zwangsverwalters jedoch – wie dargestellt – primär zu Lasten der Masse bzw., soweit diese nicht ausreicht, zu Lasten des betreibenden Gläubigers.

Wenn man unterstellt, dass § 56 Satz 2 ZVG die Kosten der (verlängerten) Zwangsverwaltung als „Last“ im Sinne der

Regelung dem Ersteher zuweist, könnte danach allenfalls ein Ausgleichsanspruch des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers gegen den Ersteher begründet sein, jedoch kein Haftungsausschluss gegenüber dem Zwangsverwalter. Ob ein derartiger Anspruch besteht, vermag der Senat offenzulassen.

(3) Auch aus sonstigen Billigkeitserwägungen lässt sich – entgegen der Ansicht der Berufungsführer – ein Ausschluss der Gläubigerhaftung der Beklagten für die Vergütungsforderungen der Klägerin nicht herleiten.

Die Beklagte hat in Kenntnis ihres Haftungsrisikos gem. §§ 152a, 153 Abs. 1 Hs. 1, 155 Abs. 1 und 3, 161 Abs. 3 ZVG das Zwangsverwaltungsverfahren veranlasst und parallel dazu die Zwangsversteigerung betrieben, so dass es zur Konstellation der verlängerten Zwangsverwaltung kommen konnte. Durch dieses Vorgehen hat die Beklagte das Entstehen der streitgegenständlichen Vergütungsforderung ausgelöst. Es gibt danach keinen billigen Grund, die Haftung für die Vergütungsforderung alleine dem Ersteher aufzuerlegen und somit den Zwangsverwalter dessen Insolvenzrisiko auszusetzen. Es erscheint im Gegenteil zumutbar und billig, dass (jedenfalls auch) die Beklagte als betreibende Gläubigerin dem Verwalter für seine Vergütungsforderung haftet, soweit diese nicht aus der Masse zu decken ist.

Soweit die Berufungsführer meinen, nur bei Bestehen eines Ausgleichsanspruchs des Gläubigers gegenüber dem Ersteher könne es der Billigkeit entsprechen, einen Anspruch des Zwangsverwalters gegen den Gläubiger im Rahmen der verlängerten Zwangsverwaltung zu bejahen, vermag der Senat dem – jedenfalls in dieser Grundsätzlichkeit – nicht zu folgen. Denn auch, wenn ein solcher Anspruch nicht bestünde, rechtfertigte dies im maßgeblichen Verhältnis zwischen Zwangsverwalter und Gläubiger nicht ohne Weiteres, dem Zwangsverwalter das Insolvenzrisiko des Erstehers aufzubürden.

Ungeachtet dessen sind – auch wenn, was der Senat auch an dieser Stelle offenlassen kann, ein Ausgleichsanspruch der Beklagten nicht bestehen sollte – im vorliegenden Streitfall keine Umstände ersichtlich, die es gebieten würden, der Ersterherin die Kosten der verlängerten Zwangsverwaltung aus Billigkeitsgründen aufzuerlegen. Dies könnte man – abhängig von den Umständen des Einzelfalles – in Betracht ziehen, wenn der Ersteher gerade aufgrund der ihm aufgedrängten Zwangsverwaltung Vermögensvorteile erlangt hätte. Eine derartige Sachlage ist im vorliegenden Streitfall jedoch nicht dargetan. Nicht auszuschließen ist, dass die Ersterherin die ihr zustehenden Mieteinnahmen des zwangsverwalteten Objekts ohne Weiteres – insbesondere ohne besondere Kosten auszulösen – selbst hätte vereinnahmen können. Dann entspräche es kaum der Billigkeit, sie an den (aus ihrer Sicht unnötigen) Kosten der Zwangsverwaltung, deren Dauer sie nicht zu beeinflussen vermag, zu beteiligen.

Soweit der BGH zur gesetzlichen Verwaltung darauf hingewiesen hat, dass es folgerichtig sei, dem Ersteher, dem die Erträge der Verwaltung zugutekämen, auf der Grundlage

des § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG die Kosten der gerichtlichen Verwaltung allein aufzuerlegen (BGH, Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14, Rn. 21), erfolgte diese Erwägung erläuternd zu der durch das Gesetz ausdrücklich („für Rechnung des Erstehers“) getroffenen Regelung (vgl. BGH, Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14, Rn. 19, 34). Nur wegen dieser abschließenden gesetzlichen Regelung in § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG (vgl. BGH, Urteil vom 26.2.2015 – IX ZR 172/14, Rn. 19, 34) kam zudem eine gemeinsame Haftung von Ersteher und betreibendem Gläubiger bei der Sicherungsverwaltung nicht in Betracht. Eine vergleichbare Regelung findet sich im Recht der Zwangsverwaltung jedoch nicht.

Soweit schließlich in der Literatur (Mayer, Rpfleger 1994, 101, 102) darauf hingewiesen wird, dass der Ersteher nicht schutzbedürftig sei, wenn und weil er bei der Abgabe des Meistgebotes gewusst habe, dass er ein zwangsverwaltetes Objekt erwerbe, kann dieses Argument allenfalls für das – hier, wie dargestellt, nicht entscheidungserhebliche – Bestehen eines Ausgleichsanspruchs gegenüber dem Ersteher sprechen, nicht aber dafür, den betreibenden Gläubiger gegenüber dem Zwangsverwalter aus der Haftung zu nehmen.

3. Die subsidiäre Haftung der Beklagten gem. §§ 155 Abs. 1 und 3, 161 Abs. 3 ZVG greift vorliegend ein, da die für die Vergütung des Zwangsverwalters haftende Masse erschöpft ist. Werthaltige Masse aus dem Zeitraum bis zum Zuschlag ist – unstrittig – nicht mehr vorhanden. Auf nach Zuschlag erwirtschaftete Erträge kann der Zwangsverwalter nicht zugreifen.

In der verlängerten Zwangsverwaltung kommt es infolge des Zuschlags aufgrund der Regelung in § 56 Satz 2 ZVG zur Bildung zweier getrennter Massen: Zunächst die „eigentliche Zwangsverwaltungsmasse“, die die Nutzungen aus der Zeit bis zum wirksamen Zuschlag erfasst. Daneben entsteht eine „Ersteher-Sondermasse“, in die die Nutzungen nach der Zuschlagswirksamkeit fallen (Begrifflichkeiten nach Eickmann/Böttcher, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 3. Aufl. 2013, S. 383).

Die gem. § 155 Abs. 1 ZVG vorrangig für die Zwangsverwaltervergütung in Anspruch zu nehmenden Nutzungen des Grundstücks umfassen alleine die Erträge aus dem Zeitraum bis zum Zuschlag („eigentliche Zwangsverwaltungsmasse“).

Dem Wortlaut des § 155 Abs. 1 ZVG ist hierzu zwar Eindeutiges nicht zu entnehmen. Danach sind ohne nähere Differenzierung aus den Nutzungen des Grundstücks – hierunter fallen alle Bruttoeinnahmen, also insbesondere Mieten und Pacht (Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 155 Rn. 3; Depré in: Depré, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 155, Rn. 2) – die Ausgaben der Verwaltung – hierzu gehört die Vergütung des Verwalters (OLG Hamm, Urteil vom 15.11.1990 – 27 U 96/90, BeckRS 1990, 4718; Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 155 Rn. 11b; BeckOK ZVG/Merz, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 155 Rn. 12) – sowie die Kosten des Verfahrens vorweg zu bestreiten, mit Ausnahme derjenigen, welche durch die Anordnung des Verfahrens oder den Beitritt eines Gläubigers entstehen.

Aus der Systematik des Zwangsverwaltungsrechts ergibt sich jedoch, dass als „Nutzungen des Grundstücks“ im Sinne von § 155 ZVG nur die beschlagnahmten Nutzungen verstanden werden können (Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 155 Rn. 3), deren Verteilung die §§ 155 bis 160 ZVG regeln (Depré in: Depré, ZVG, 3. Aufl. 2024, § 155, Rn. 1). Die dem Ersteher zustehenden Nutzungen (§ 56 Satz 2 ZVG) unterfallen jedoch nicht der Beschlagnahme. Allein demjenigen, der im Titel oder in der Klausel als Vollstreckungsschuldner namentlich benannt ist, werden gem. § 148 ZVG Verwaltung und Benutzung durch die Beschlagnahme des Grundstücks entzogen (BGH, Beschluss vom 14.3.2003 – IXa ZB 45/03; OLG Frankfurt, Urteil vom 4.11.2016 – 13 U 111/16, Rn. 55). Das Zwangsverwaltungsverfahren läuft aber gerade nicht gegenüber dem Ersteher (OLG Frankfurt, Urteil vom 4.11.2016 – 13 U 111/16, Rn. 55). Der Aufhebungsbeschluss wirkt bei der verlängerten Zwangsverwaltung konstitutiv auf den Zuschlag zurück (BeckOK ZVG/Merz, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 43; Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 19). Nur Nutzungen aus der Zeit vor dem Zuschlag bleiben beschlagnahmt (BGH, Urteil vom 11.8.2010 – XII ZR 181/08, Rn. 15; BeckOK ZVG/Merz, 15. Ed. 1.11.2024, ZVG § 161 Rn. 44, Stöber/Drasdo, 23. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 19; Knees in: Knees, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 8. Aufl. 2017, G. Zwangsverwaltung, Abschnitt XIV.). Der Zwangsverwalter verwaltet somit lediglich das Eigentum des Schuldners und nicht – bloß weil ein Zuschlag erfolgt ist – auch das Eigentum des Erstehers (Schmidberger, NZI 2017, 479, 480).

Auf die (nicht beschlagnahmten) Erträge des Grundstücks aus der Zeit nach dem Zuschlag – vorliegend ist aus diesem Zeitraum ein Überschuss in Höhe von 23.600,79 € vorhanden – darf der Zwangsverwalter und damit die hiesige Klägerin daher nach Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses nicht zugreifen.

II. Der Anspruch auf Verzinsung in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit ergibt sich gem. §§ 291, 288 Abs. 1 BGB. Da die Klage am 12.1.2023 zugestellt worden ist, besteht der Zinsanspruch in entsprechender Anwendung von § 187 Abs. 1 BGB ab dem 13.1.2023 (BGH, Urteil vom 10.10.2017 – XI ZR 555/16, BeckRS 2017, 131350, Rn. 21 a.E.).

C. Die Kostenentscheidung ergeht entsprechend § 97 ZPO (vgl. Anders/Gehle/Göertz, 83. Aufl. 2025, ZPO § 101 Rn. 24).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Zulassung der Revision erfolgt aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO. Die Frage, wer die Vergütung des Verwalters in der verlängerten Zwangsverwaltung – die eine in der Vollstreckungspraxis häufig anzutreffenden Konstellation darstellt (vgl. Böttcher/Keller, 7. Aufl. 2022, ZVG § 161 Rn. 18) – schuldet, ist klärungsbedürftig, da zu ihr unterschiedliche Auffassungen vertreten werden und die Frage höchst-

richterlich nicht geklärt ist (vgl. Musielak/Voit/Ball, 21. Aufl. 2024, ZPO § 543 Rn. 5a).

§§ 108, 227 InsO

Wiederauffüllung einer Mietsicherheit vor dem Hintergrund eines über das Vermögen des Mieters durchgeführten Insolvenzverfahrens

Leitsätze des Gerichts:

1. Ein Anspruch auf Wiederauffüllung einer Mietsicherheit fügt sich von vornherein nicht in das allgemeine Schema einer Differenzierung (nur) zwischen Masseverbindlichkeiten und Insolvenzforderungen ein, sondern ist weder das eine noch das andere und kann – jedenfalls – bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters ohne sich daraus ergebende Beschränkungen verfolgt werden.
2. Spätestens mit dem Rückfall des Mietvertrages an den Mieter nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens und nun als Neuforderungen für ihn entstehenden Mietverbindlichkeiten ist eine neue Entstehung des Anspruchs des Vermieters auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit anzunehmen (Anschluss KG Berlin, Beschluss vom 3. März 2008 – 22 W 2/08).

OLG Rostock, Urt. v. 23. 10. 2025 – 3 U 54/25

I. Die Parteien streiten über die Wiederauffüllung einer Mietsicherheit vor dem Hintergrund eines über das Vermögen des Mieters durchgeführten Insolvenzverfahrens.

Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes einschließlich der gestellten Anträge und der Prozessgeschichte wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und dazu unter anderem ausgeführt, der Mieter könne jedenfalls nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens auf Leistung der offenen Kautions verklagt werden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des angegriffenen Urteils Bezug genommen.

Gegen das ihr am 28.5.2025 zugestellte landgerichtliche Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer am 26.6.2025 erhobenen und nach Fristverlängerung bis zum 18.8.2025 mit Eingang am 7.8.2025 begründeten Berufung. Sie macht geltend, auch ein Anspruch auf Sicherheitsleistung sei ein Recht auf eine geldwerte, aus dem Vermögen des Schuldners betreibbare Leistung, so dass es sich im Falle seiner Begründung vor Verfahrenseröffnung um eine Insolvenzforderung handle. Die Theorie eines für die Dauer des Insolvenzverfahrens „ruhenden Anspruchs“ sei dem deutschen Insolvenzrecht fremd und führe im Widerspruch zu der Anordnung des § 45 InsO zu einer nicht vorgesehenen

Ausnahme von dem Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung. Ebenso wenig hätten die Parteien in ihrem ersten Nachtrag zu dem Mietvertrag einen neuen Anspruch auf Sicherheitsleistung als Neuverbindlichkeit vereinbart; vielmehr könne nur die Erstreckung der bestehenden Sicherheit – vermutlich mit Blick auf § 767 Abs. 1 Satz 3 BGB – gemeint gewesen sein. Die Beklagte beantragt,

das angefochtene Urteil des Landgerichts abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt die angegriffene Entscheidung.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II. Die zulässige Berufung ist unbegründet. Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Klägerin einen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 68.287,50 € aus der vertraglichen Abrede der Parteien über die Stellung einer Mietsicherheit im Hinblick auf deren Wiederauffüllung nach ihrer berechtigten Inanspruchnahme während des Mietverhältnisses hat (vgl. dazu Lindner-Figura/Oprée/Stellmann-Moeser/Moeser, Handbuch Geschäftsraummierte, 5. Aufl., 2023, § 12 Rn. 85 m.w.N.). Denn die Beklagte ist hinsichtlich dieser Forderung nicht gemäß § 227 Abs. 1 InsO mit einer in dem Insolvenzplan vorgesehenen Befriedigung der Klägerin als Insolvenzgläubigerin in der restlichen Höhe dieser Verbindlichkeit befreit.

1. Ausgehend von der Darstellung des Streitstandes hierzu in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ist der streitgegenständliche Anspruch zunächst nicht als Insolvenzforderung im Sinne von § 38 InsO einzuordnen. Vielmehr fügt er sich von vornherein nicht in das allgemeine Schema einer Differenzierung (nur) zwischen Masseverbindlichkeiten und Insolvenzforderungen ein, sondern ist weder das eine noch das andere und kann – jedenfalls – bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters ohne sich daraus ergebende Beschränkungen verfolgt werden (vgl. Schmidt-Futterer-Flatow, Mietrecht, 16. Aufl., 2024, § 108 InsO Rn. 18 f. m.w.N.).

a) Nicht zuletzt entstehen ab diesem Zeitpunkt neue Forderungen des Vermieters gegen den Mieter auf laufende Mieten, bei denen es sich trotz der Begründung des Mietverhältnisses vor dem Insolvenzverfahren nicht (mehr) um Masseverbindlichkeiten oder Insolvenzforderungen handelt. Nach dem Zweck der Mietsicherheit erschlosse sich dann nicht, warum der Vermieter insoweit auf eine Absicherung in Höhe lediglich einer Insolvenzquote des ursprünglich vereinbarten Kautionsbetrages beschränkt bleiben sollte, obwohl die auf sein Sicherungsinteresse ausgerichtete vertragliche Regelung dazu fortbestünde und das Verlangen einer Wiederauffüllung der Mietsicherheit zumindest ansonsten, d. h. unabhängig von einer zwi-

schzeitlichen Insolvenz des Mieters immer rechtfertigte. Es könnte daher auch erwogen werden, mit dem Rückfall des Mietvertrages an den Mieter nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens und nun als Neuforderungen für ihn entstehenden Mietverbindlichkeiten (spätestens) in diesem Zusammenhang entsprechend eine neue Entstehung des Anspruchs des Vermieters auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit anzunehmen (vgl. auch KG, Beschluss vom 3.3.2008 – 22 W 2/08, Rn. 12, zur Entstehung des Anspruches auf Wiederauffüllung einer Mietsicherheit [erst] nach ihrer Inanspruchnahme).

b) Dagegen spräche insbesondere nicht, dass eine Einordnung des Wiederauffüllungsanspruches als Neuforderung zur Folge hätte, dass der Vermieter für seine vor Verfahrenseröffnung begründeten Insolvenzforderungen, für die er im Verfahren – wenn überhaupt – nur eine quotale Befriedigung erlangte, vollständige Befriedigung finden könnte, indem er gegen den Kautionsrückgewähranspruch des Mieters aufrechnete, anschließend die Wiederauffüllung der Sicherheit verlangte und sogleich erneut gegen den „neuen“ Kautionsrückgewähranspruch des Mieters aufrechnete, um sodann nochmals Wiederauffüllung der Sicherheit zu verlangen (vgl. so aber Jauch/Dahl/Linnenbrink, Mietrecht in Krise und Insolvenz, 3. Aufl., 2022, § 3 Rn. 164 m.w.N.). Denn eine derartige Aufrechnungslage kann von vornherein nicht eintreten. Zum einen ist der Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Kautionsaufschiebend bedingt durch die Beendigung des Mietverhältnisses sowie die Rückgabe der Mietsache (vgl. Schmidt-Futterer-Flatow, a.a.O., § 551 Rn. 87 m.w.N.), und gegen eine aufschiebend bedingte Forderung kann nicht aufgerechnet werden, weil sie noch gar nicht entstanden ist (vgl. Säcker/Rixecker/Oetker/Limberg-Schlüter, MüKo BGB, 9. Aufl., 2022, § 387 Rn. 38 m.w.N.). Zum anderen unterliegen angemeldete und durch den Insolvenzverwalter festgestellte Forderungen aus der Zeit vor Verfahrenseröffnung der Verteilung und der Schuldner wird nach allgemeinen insolvenzrechtlichen Prinzipien – unter anderem eben § 227 Abs. 1 InsO für ein hier durchgeführte Insolvenzplanverfahren – im Übrigen frei; damit bestünden nach Abschluss des Insolvenzverfahrens umgekehrt gar keine (teilweise) offenen Mietsforderungen zu Gunsten des Vermieters aus der Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mehr, mit denen er überhaupt gegen einen Anspruch des Mieters auf Kautionsrückgewähr aufrechnen könnte (vgl. zur Nieden, Insolvenz des Mieters und Filialisten: Typische mierechtliche Problemkreise und Lösungsansätze, NZI 2018, 465/468).

2. Eine Rechtskraftwirkung der Eintragung in die Tabelle gemäß § 178 Abs. 3 InsO zum Nachteil der Klägerin steht dem im Weiteren nicht entgegen, weil die Feststellung von Nicht-Insolvenzforderungen zur Tabelle keine Urteilswirkung im Sinne dieser Vorschrift erzeugt (vgl. Stürner/Eidenmüller/Schoppmeyer-Schumacher/Hidding, MüKo InsO, 5. Aufl., 2025, § 178 Rn. 64 m.w.N.).

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO zuzulassen, weil die Sache grundsätzliche Bedeutung hat. Zu der Einordnung einer Forderung des Vermieters auf Wiederauffüllung einer von ihm in Anspruch genommenen Mietsicherheit in der Insolvenz des Mieters entweder als Masseverbindlichkeit, Insolvenzforderung oder immer außerhalb des Insolvenzverfahrens geltend zu machenden Anspruch werden in der Literatur ganz unterschiedliche Meinungen vertreten. Es handelt sich um eine Rechtsfrage, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, sodass sie allgemein von Bedeutung ist. Eine höchstrichterliche oder auch nur anderweitige obergerichtliche Entscheidungen sind dazu – soweit ersichtlich – noch nicht ergangen (vgl. Zöller-Heßler, ZPO, 36. Aufl., 2026, § 543 Rn. 13 m.w.N.).

IV. Die Festsetzung des Streitwertes für das Berufungsverfahren ergibt sich aus §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, § 3 ZPO.

§ 152a ZVG; §§ 17, 19, 21 ZwVwV

Vergütung des Zwangsverwalters

Leitsatz der Redaktion:

Ausgehend von dem durch die Verwaltung tatsächlich veranlassten Zeitaufwand erhält der Zwangsverwalter eine Vergütung gemäß § 19 ZwVwV sowie Ersatz seiner Auslagen nach §§ 17, 21 ZwVwV.

AG Bottrop, Beschl. v. 25. 11. 2025 – 16 L 1/25

In der Zwangsverwaltungssache

..., Gläubigerin

gegen

..., Schuldner
Grundbuch..., Flur ..., Flurstück ..., Hof- und Gebäudefläche,
..., Größe: 1.193 m²

Eigentümer: .../
– zu je 1/2 Anteil-

wird die Vergütung des Zwangsverwalters für den Abrechnungszeitraum vom 18.7.2025 bis einschließlich 8.10.2025 gemäß nachstehender Berechnung, einschließlich Auslagen und Mehrwertsteuer, auf

5.265,75 €

festgesetzt.

Berechnung:

28,50 Stunden mit einem Stundensatz von 150,00 €
4.275,00 €

Summe (Vergütung) 4.275,00 €

Auslagenpauschale 150,00 €

Zwischensumme (Vergütung und Auslagen) 4.425,00 €

zuzüglich 19% Umsatzsteuer 840,75 €

Festzusetzen sind:

Da eine Masse nicht vorhanden ist, wird der Zwangsverwalter aufgefordert, sich wegen der Erfüllung seiner Vergütungsansprüche an den ... zu wenden, da dieser als Gläubiger unmittelbar an den Zwangsverwalter zu zahlen berechtigt und verpflichtet ist.

Entscheidungsgründe:

Ausgehend von dem durch die Verwaltung tatsächlich veranlassten Zeitaufwand erhält der Zwangsverwalter vorliegend die Vergütung gemäß § 19 ZwVwV sowie Ersatz seiner Auslagen nach §§ 17, 21 ZwVwV.

Die Vergütung wurde nach schlüssiger Darlegung zum Zeitaufwand und Stundensatz zutreffend berechnet und war daher antragsgemäß festzusetzen.

Nach vorstehenden Grundsätzen wurde die Vergütung vorliegend durch den Zwangsverwalter in seinem Vergütungs-festsetzungsantrag vom 10.10.2025 zutreffend berechnet.

Der geltend gemachte Stundensatz liegt im Rahmen des § 19 ZwVwV exakt im Mittelwert; der für die Verwaltung erforderliche Zeitaufwand, den der Verwalter oder einer seiner Mitarbeiter aufgewendet hat, wurde durch die hier in Ansatz gebrachte Anzahl von insgesamt 28,50 Stunden hinreichend und zur Überzeugung des Gerichts schlüssig dargelegt.

Die Vergütung war daher antragsgemäß festzusetzen.

Zusätzlich zur Vergütung und zur Erstattung der Auslagen ist ein Betrag in Höhe der vom Verwalter zu zahlenden Umsatzsteuer festzusetzen, § 17 Abs. 2 ZwVwV.

Die Beteiligten wurden zu dem Vergütungsantrag vom 10.10.2025 angehört und haben hierzu keine Einwendungen erhoben.

§ 152a ZVG; §§ 17, 19, 21 ZwVwV

Vergütung des Zwangsverwalters

Leitsatz der Redaktion:

Ausgehend von dem durch die Verwaltung tatsächlich veranlassten Zeitaufwand erhält der Zwangsverwalter eine

Vergütung gemäß § 19 ZwVwV sowie Ersatz seiner Auslagen nach §§ 17, 21 ZwVwV.

AG Mülheim an der Ruhr, Beschl. v. 13. 12. 2024 – 7 L 3/24

..., Gläubigerin

gegen

..., Schuldner

betreffend die Zwangsverwaltung

Grundbuch ..., Blatt ..., Hof- und Gebäudefläche, ..., Größe: 3.230 m2 Eigentümer: .../...

– zu je 1/2 Anteil-

wird die Vergütung des Zwangsverwalters ... für den Abrechnungszeitraum vom 18.4.2024 bis einschließlich 30.9.2024 gemäß nachstehender Berechnung, einschließlich Auslagen und Mehrwertsteuer, auf
10.397,63 €

festgesetzt.

Berechnung:

56,25 Stunden mit einem Stundensatz von 150,00 €
8.437,50 €

Summe (Vergütung) 8.437,50 €
Auslagenpauschale 300 €

– Zwischensumme (Vergütung und Auslagen) 8.737,50 €
zuzüglich 19% Umsatzsteuer 1.660,13 €
Festzusetzen sind: 10.397,63 €

Entscheidungsgründe:

Ausgehend von dem durch die Verwaltung tatsächlich veranlassten Zeitaufwand erhält der Zwangsverwalter vorliegend die Vergütung gemäß § 19 ZwVwV sowie Ersatz seiner Auslagen nach §§ 17, 21 ZwVwV.

Die Vergütung wurde nach schlüssiger Darlegung zum Zeitaufwand und Stundensatz zutreffend berechnet und war daher antragsgemäß festzusetzen.

Der geltend gemachte Stundensatz liegt im Rahmen des § 19 ZwVwV exakt im Mittelwert; der für die Verwaltung erforderliche Zeitaufwand, den der Verwalter oder einer seiner Mitarbeiter aufgewendet hat, wurde durch die hier in Ansatz gebrachte Anzahl von insgesamt 56,25 Stunden hinreichend und zur Überzeugung des Gerichts schlüssig dargelegt.

Die Vergütung war daher antragsgemäß festzusetzen.

Zusätzlich zur Vergütung und zur Erstattung der Auslagen ist ein Betrag in Höhe der vom Verwalter zu zahlenden Umsatzsteuer festzusetzen, § 17 Abs. 2 ZwVwV.

Die Beteiligten wurden zu dem Vergütungsantrag vom 25.10.2024 angehört und haben hierzu keine Einwendungen erhoben.

Steuerrechtliche Besonderheiten der Eigentumswohnung



- ✓ Erläuterung der steuerrechtlichen Fragestellungen rund um die Eigentumswohnung
- ✓ Beispielhafte Darstellung der Sachverhalte
- ✓ Verknüpfung der steuerrechtlichen Tatbestände

Der Titel bietet einen umfassenden Überblick über alle wesentlichen Besteuerungsaspekte rund um die Eigentumswohnung. Die Regelungen der Besteuerung werden grundlegend erläutert und daran anknüpfend besondere Fragestellungen behandelt, die sich durch die zivilrechtlichen Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts ergeben.

Neben der Einkommensteuer (insbesondere für selbstgenutzte und vermietete Eigentumswohnungen) werden Bezüge zu Betriebsvermögen, Umsatzsteuer, Gewerbesteuer sowie Grundlagen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer, Grunderwerbsteuer und Grundsteuer beispielhaft dargestellt.

Die Eigentumswohnung im Steuerrecht

Herkens

2026 · Broschur · L, 472 Seiten

Print mit Online € 99,- · nur Online € 89,-

ISBN 978-3-482-60011-1



mit Online-Version



Hier mehr erfahren und bestellen:
shop.nwb.de

Immobilien klug vererben



Immobilien klug vererben

Klümpen-Neusel
2. Auflage · 2025 · Broschur · XXXX, 342 Seiten
Print mit Online € 69,- · nur Online € 59,-
ISBN 978-3-482-67102-9



mit Online-Version

- ✓ Ausführliche und praxisnahe Darstellung von Gestaltungsmöglichkeiten vor und nach dem Erbfall
- ✓ Berücksichtigung von ertrag- und grunderwerbsteuerlichen Aspekten ermöglicht Abwägung unterschiedlichster Optionen
- ✓ Fokus auf Gestaltungsmöglichkeiten

Der Titel behandelt Fragen zu der unentgeltlichen Übertragung von Immobilien, der (vorweggenommenen) Erbfolge, ergänzt um Ausführungen zu Bewertung und sachlichen Steuerbefreiungen sowie Gestaltungsmöglichkeiten vor und nach dem Erbfall. Die zweite Auflage enthält alle gesetzlichen Änderungen seit 2022, die die steuerliche Behandlung von Immobilien bzw. Immobilien-transaktionen betreffen. Das Jahressteuergesetz 2024 ist ebenfalls eingearbeitet. Neben den gesetzlichen Neuerungen wurde ein weiterer Schwerpunkt auf die Auslandsimmobilie gelegt.



Hier mehr erfahren und bestellen:
shop.nwb.de