

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 152 Abs. 1, 2 ZVG

- 1. Hat der Mieter einer Eigentumswohnung die Mietkaution nicht an den Vermieter, sondern an den Verwalter des Wohnungseigentums entrichtet, ist der Zwangsverwalter der Wohnung, dem nach § 152 Abs. 1 ZVG die Aufgabe obliegt, das Objekt in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu verwalten, berechtigt, die Überlassung der Mietkaution direkt von dem Verwalter des Wohnungseigentums zu fordern (Fortführung und Fortentwicklung von BGH, Urteile vom 16.07.2003 - VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342 = IMRRS 2003, 1103; vom 09.03.2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596 = IMRRS 2005, 1688).**
- 2. Vielmehr obliegt dem Zwangsverwalter nach § 152 Abs. 1 ZVG die Aufgabe, das verwaltete Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten (vgl. Senatsurteil vom 22. Januar 2014 - VIII ZR 391/12, NJW 2014, 1951 Rn. 16) und ordnungsgemäß zu verwalten (BGH, Beschluss vom 14. April 2005 - V ZB 6/05, aaO). Hieraus folgt als Teil des Rechts zur Verwaltung und Benutzung des Grundstücks (§ 148 Abs. 2 ZVG) die Befugnis, eine Schmälerung der nach § 155 ZVG zu verteilenden Nutzungen abzuwenden und wegen anderer als Miet- oder Pachtforderungen Klage - auch gegen Dritte - zu erheben.**

BGH, Urteil vom 23.09.2015 - VIII ZR 300/14

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 8. September 2015 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Büniger und Kosziol für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 16. Oktober 2014 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist seit Anfang April 2013 Zwangsverwalter einer Eigentumswohnung der Schuldnerin in Z., die diese durch Mietvertrag vom 18. Dezember 2012 an die Eheleute L. vermietet hatte. Die Beklagte ist die Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage. Die Mieter entrichteten ihr die bei Abschluss des Mietvertrags vereinbarte Kautions von 750,00 Euro. Nach Beendigung des Mietverhältnisses im Juli 2013 verlangte der Kläger von der Beklagten Zahlung von 750,00 Euro nebst Verzugszinsen.

Die Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Kläger könne gemäß § 152 Abs. 2, § 148 Abs. 1 Satz 1 ZVG aufgrund seiner Stellung als Zwangsverwalter Herausgabe der Mietkaution von der Beklagten verlangen. Zwar wirke der Hausverwaltervertrag der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Beklagten ausschließlich für und gegen die Schuldnerin, ohne den Kläger, der nicht deren Rechtsnachfolger sei, zu binden. § 152 Abs. 2 ZVG sehe aber vor, dass der Mietvertrag gegenüber dem Zwangsverwalter wirksam sei und behandle ihn in Bezug auf die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis wie den Vermieter. Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Grundbesitzes erfordere, dass der Zwangsverwalter (anstelle des Zwangsverwaltungsschuldners) in die Lage versetzt werde, auf die Kautions zuzugreifen, um Ansprüche gegen den Mieter zu decken oder diesem die Kautions nach Wegfall des Sicherungszwecks herauszugeben. Aus § 152 Abs. 2 ZVG folge deshalb ein Anspruch des Zwangsverwalters auf Herausgabe der Mietkaution an sich.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass das Recht des Klägers, Rückzahlung der Mietkaution von der Beklagten zu verlangen, seine Grundlage in § 152 Abs. 1, 2 ZVG findet.

1. Wie der Bundesgerichtshof bereits entschieden hat, ist der Zwangsverwalter befugt, von dem Schuldner (Vermieter und Wohnungseigentümer) die Überlassung einer vor der Beschlagnahme von einem Wohnungsmieter geleisteten Mietkaution zu verlangen. Wurde das beschlagnahmte Objekt vor der Beschlagnahme einem

Mieter oder Pächter überlassen, so ist der Miet- oder Pachtvertrag auch gegenüber dem Zwangsverwalter wirksam (§ 152 Abs. 2 ZVG). Davon ist die Kautionsabrede als Bestandteil des Mietverhältnisses erfasst (Senatsurteil vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342 unter II 2). Die Kautionsabrede sichert die Mietansprüche, auf die sich die Beschlagnahme nach § 148 Abs. 1 Satz 1, § 21 Abs. 2 ZVG erstreckt. Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Grundbesitzes (§ 152 Abs. 1 ZVG) erfordert daher, dass der Zwangsverwalter anstelle des Schuldners, dem die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks durch die Beschlagnahme entzogen wird (§ 148 Abs. 2 ZVG), in die Lage versetzt wird, erforderlichenfalls auf die Kautionsabrede zuzugreifen, um gegen den Wohnungsmieter gerichtete Ansprüche abzudecken. Der Zugriff auf die Kautionsabrede muss dem Zwangsverwalter zudem auch deshalb ermöglicht werden, weil er dem Mieter gegenüber zur Herausgabe der Kautionsabrede nach Wegfall des Sicherungszwecks verpflichtet ist (BGH, Beschluss vom 14. April 2005 - V ZB 6/05, NZM 2006, 71 unter II 2 b cc), selbst wenn der Schuldner dem Zwangsverwalter die Kautionsabrede nicht ausgehändigt hat (Senatsurteile vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03 aaO, unter II 2 b, 3; vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03 aaO, unter II 3; vom 11. März 2009 - VIII ZR 184/08, NJW 2009, 1673 Rn. 8).

2. Ist die Mietkautionsabrede - wie hier - vom Mieter vereinbarungsgemäß nicht dem Vermieter, sondern dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage entrichtet worden, ist der Zwangsverwalter gemäß § 152 Abs. 1, 2 ZVG berechtigt, die Überlassung der Kautionsabrede direkt von diesem zu fordern.

a) Zwar tritt der Zwangsverwalter nicht in einen von der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage geschlossenen Vertrag ein (vgl. Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596 unter II 3 a). Daraus folgt jedoch entgegen der Ansicht der Revision nicht, dass nur der Schuldner berechtigt sei, die Auszahlung der Kautionsabrede von dem Verwalter des Wohnungseigentums zu verlangen. Vielmehr obliegt dem Zwangsverwalter nach § 152 Abs. 1 ZVG die Aufgabe, das verwaltete Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten (vgl. Senatsurteil vom 22. Januar 2014 - VIII ZR 391/12, NJW 2014, 1951 Rn. 16) und ordnungsgemäß zu verwalten (BGH, Beschluss vom 14. April 2005 - V ZB 6/05, aaO). Hieraus folgt als Teil des Rechts zur Verwaltung und Benutzung des Grundstücks (§ 148 Abs. 2 ZVG) die Befugnis, eine Schmälerung der nach § 155 ZVG zu verteilenden Nutzungen abzuwenden und wegen anderer als Miet- oder Pachtforderungen Klage - auch gegen Dritte - zu erheben (BGH, Urteil vom 24. September 2009 - IX ZR 149/08, NJW-RR 2010, 17 Rn. 14 mwN).

Vor diesem Hintergrund macht es keinen Unterschied, ob sich die vom Mieter entrichtete Kautionsabrede in den Händen des Schuldners oder bei einer Hausverwaltung befindet, die sie für den Schuldner eingezogen, aber noch nicht an diesen ausgekehrt hat. Um der Verpflichtung des Zwangsverwalters Rechnung zu tragen, den Gläubigern den möglichst ungeschmälernten Erhalt der Haftungsmasse zu gewährleisten (vgl. Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, aaO unter II 4 b), ist es vielmehr geboten, dass der Zwangsverwalter einer Eigentumswohnung die Mietkautionsabrede in diesen Fällen auch von dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage herausverlangen kann. Beachtliche Eigeninteressen des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage sind dabei nicht berührt, weil dieser bei der Entgegennahme der Kautionsabrede für den Vermieter nur als dessen Zahlstelle fungiert. Ihm kommt kein größeres Schutzbedürfnis zu als dem Schuldner selbst, für den er tätig geworden ist.

b) Der Auffassung der Revision, die die Rückforderung der Kautions in der gegebenen Fallgestaltung dem Schuldner vorbehalten möchte, ist entgegenzuhalten, dass dieser regelmäßig kein Interesse haben wird, die Rückzahlung der Kautions von dem Wohnungseigentumsverwalter zu verlangen (vgl. Schmidtberger, Rpfleger 2005, 464), zumal der Schuldner verpflichtet ist, sie seinerseits an den Zwangsverwalter weiterzureichen.

Soweit die Revision meint, der Mieter sei zwar berechtigt, die Herausgabe der Kautions vom Vermieter zu verlangen, nicht aber vom Verwalter der Wohnungseigentumsanlage, rechtfertigt dies keine andere Beurteilung. Denn der Zwangsverwalter wird in allen Fällen, in denen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis berührt sind, wie ein Vermieter behandelt (Senatsurteile vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, aaO unter II 3 b; vom 11. März 2009 - VIII ZR 184/08, aaO; vom 23. September 2009 - VIII ZR 336/08, NJW 2009, 3505 Rn. 11).