

Zwangsverwaltung und Baukostenzuschuss: Muss der Zwangsverwalter Eigenleistungen des Mieters und seiner Angehörigen respektieren?

Der Zwangsverwalter muss einen zwischen Vermieter und Mieter vereinbarten abwohnbaren Baukostenzuschuss gegen sich gelten lassen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter die Bauleistungen mithilfe von Arbeitsleistungen sowie Sach- und Geldgeschenken seiner Angehörigen und Freunde selbst erbracht hat.

BGH, U. v. 15.2.2012 – VIII ZR 166/10 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Bei Abschluss des Mietvertrags über ein Wohngrundstück im Dezember 2001 ist alleine das Hinterhaus nutzbar; das Vorderhaus muss saniert werden. In einer Zusatzvereinbarung vom gleichen Tage heißt es:

„Die Parteien vereinbaren, dass der Mieter die in der beigefügten Liste aufgeführten Arbeiten in der vorgegebenen wertmäßigen Größenordnung bis zum 31. Dezember 2005 ausführt. Die Verrechnung des Wertes erfolgt unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 5,5 % mit der monatlichen Miete [...]“

Die Liste weist Arbeiten an Außenanlagen und Vorderhaus im Wert von etwa 340.000 € aus. Ende 2005 unterzeichnen die Parteien folgenden Anhang zum Mietvertrag:

„[...] -festgestellte Baukosten 320.500 € [...] Das Abwohnen der Baukosten nach Anhang beginnt am 1.1.2004 und endet am 31.12.2023 [...]“

Ab 2006 befindet sich das Grundstück in Zwangsverwaltung. Der Mieter verweist auf die Vereinbarung mit dem Vermieter und zahlt keine Miete. Er habe die vereinbarten Leistungen bis Ende 2005 mithilfe von Arbeitsleistungen sowie Sach- und Geldgeschenken seiner Angehörigen und Freunde selbst erbracht. Der Zwangsverwalter kündigt das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos. Die Vorinstanzen geben seiner Räumungsklage statt. Die Vereinbarungen der Mietparteien seien dem Zwangsverwalter gegenüber gemäß § 1124 Abs. 2 BGB unwirksam. Die Ausnahme für abwohnbare Baukostenzuschüsse greife nicht, weil der Mieter die Bauleistungen nicht aus seinem eigenen Vermögen finanziert habe.

§ 1124 BGB Voraussetzungen über Miete oder Pacht

(2) Die Verfügung ist dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam, soweit sie sich auf die Miete oder Pacht für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat bezieht [...]

Hintergrund: Der Zwangsverwalter muss eine Vorausverfügung über die Miete grundsätzlich nicht gegen sich gelten lassen. Dies folgt aus § 1124 Abs. 2 BGB, der nach §§ 146 Abs. 1, 148 Abs. 1, 20 ZVG auch in der Zwangsverwaltung gilt. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gibt es jedoch zwei (ungeschriebene) Ausnahmen, bei denen sich eine Vorausverfügungen als zwangsverwaltungsfest erweist:

- abwohnbare Baukostenzuschuss des Mieters, vgl. etwa BGH, 30.11.1966 – VIII ZR 145/65 – 15.2.2012 – NJW 1967, 55; BGH, 11.3.2009 – VIII ZR 83/08 – Info M 2009, 377 (Wedekind) – betr. Sonderkündigungsschutz nach § 57c ZVG a.F.
- Einmalzahlung der Miete, wenn diese Zahlung bereits im Ursprungsvertrag vereinbart und nicht nach periodischen Zeitabschnitten bemessen ist: BGH, 11.10.2011 – VIII ZR 103/11 – Info M 2012, 219 (Wichert) m.w.N.

Die Entscheidung: Der BGH gibt der Revision des Mieters statt und verweist zurück. Das Berufungsgericht sei zwar zutreffend davon ausgegangen, dass ein abwohnbare Baukostenzuschuss zwangsverwaltungsfest ist. Die Voraussetzungen im Einzelnen habe es jedoch verkannt. Für einen abwohnbaren Baukostenzuschuss sei zweierlei maßgeblich:

Die Abrede, dass der Mieter eine Leistung zum Auf- oder Ausbau des Mietgrundstücks als Vorauszahlung der Miete erbringt. Die wertsteigernde Leistung muss auch tatsächlich bestimmungsgemäß erbracht worden und bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise dem Mieter zuzurechnen sein.

Dabei komme es auf das erreichte Gesamtergebnis und nicht darauf an, ob und ggf. zu welchen Anteilen die Leistung in Geld- oder Sachmitteln oder in Arbeitsleistungen besteht. Auch setze die Zurechenbarkeit nicht voraus, dass der Mieter eigenes Vermögen eingesetzt hat. Entscheidend sei allein, dass die erreichte Wertsteigerung des Mietgrundstücks bei wertender Betrachtung von ihm – und nicht vom Vermieter – geschaffen wurde. Das sei auch bei Arbeitsleistungen sowie bei Sach- und Geldgeschenken aus dem Kreis seiner Familie und Freunde der Fall.

Kommentar: Die höchstrichterliche Einschränkung des § 1124 Abs. 2 BGB bei abwohnbaren Baukostenzuschüssen sollte noch einmal grundsätzlich überdacht werden. Sie ist juristisch alles andere als zwingend und lädt zum Missbrauch ein. Immer wieder finden sich Verwandte des Vermieters, die als Mieter dubiose Leistungen erbracht haben wollen. Und sollten die behaupteten Leistungen – wie womöglich im vorliegenden Fall – tatsächlich einmal erbracht worden sein, so kann der Mieter seine Vorleistungen wie jeder andere Kreditgeber auch dinglich absichern. Für eine privilegierende quasidingliche Sicherung ohne jede Grundbuchpublizität, die anderen Gläubigern eine sinnvolle Ver-

wertung auf Jahrzehnte hin unmöglich machen kann, besteht also auch bei rechtschaffenen Mietern kein Bedürfnis. In diese Richtung weist auch die bereits mit Wirkung zum 1.2.2007 erfolgte Streichung des ehemaligen Sonderkündigungsschutzes in Baukostenzuschuss-Fällen nach § 57c ZVG a.F., vgl. etwa Dötsch, NZM 2012, 296 (299) m.w.N.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de