Oberlandesgericht Hamm, 30 U 6/04

Datum:	14.07.2004
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	30. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	30 U 6/04
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2004:0714.30U6.04.00

Vorinstanz:	Landgericht Bochum, 6 O 85/03

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 19.11.2003 verkündete Urteil des Einzelrichters der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bochum wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicher-heitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages ab-zuwenden, falls nicht die Klägerin vor der Vollstreckung in derselben Höhe Sicherheit leistet.

G r ü n d e 1

I. 2

Die Klägerin verlangt in ihrer Funktion als Zwangsverwalterin für das im Grundbuch von Z1, Bl. 3145, eingetragene Grundstück X2 in X-Z1 rückständige Mieten von dem Beklagten. 3

Mit Mietvertrag vom 24.04.1986 vermietete der damalige Eigentümer, Herr L2, den rechten Teil einer noch zu errichtenden Industriehalle nebst 10 Kfz-Stellplätzen auf dem oben genannten Grundstück zum Betrieb einer Autolackiererei an den Beklagten. Die Miete betrug zuletzt 4.315,20 DM (2.206,33 Euro) netto. Wegen der Einzelheiten der Vertragsgestaltung wird auf die Ablichtung der Vertragsurkunde vom 24.04.1986 (Bl. 16 ff. d. A.) Bezug 4

genommen.

Mit Beschluß vom 28.09.2000 wurde auf Antrag der D AG, X, die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet und die Klägerin als Zwangsverwalterin bestellt. Diese nahm das Grundstück am 06.10.2000 in Besitz und informierte sämtliche Mieter des Objektes über die Anordnung der Zwangsverwaltung und deren Wirkung. 5

In der Folgezeit geriet der Beklagte mit den Mietzahlungen in Rückstand. Mit Schreiben vom 25.09.2001 kündigte die Klägerin daraufhin das Mietverhältnis aufgrund eines Zahlungsrückstandes für die Monate Februar bis September 2001 fristlos und verlangte Räumung sowie Herausgabe bis zum 19.10.2001. 6

Mit Schreiben des "Zwangsverwalters Y" vom 23.10.2001 an die "Firma I bestätigte die Klägerin eine Zahlungsvereinbarung, wonach bis zum 31.10.2001 ein Betrag in Höhe von 14.315,20 DM, nämlich 4.315,20 DM für die Miete Oktober 2001 und 10.000, DM für bereits aufgelaufene Mietrückstände, zu zahlen war. Weiterhin sollte künftig bis zum vollständigen Ausgleich der Rückstände zusätzlich zu der laufenden Miete jeweils ein Betrag von monatlich 2.500,-- DM gezahlt werden. Mit einer Einverständniserklärung vom 08.11.2001 akzeptierte die "I GmbH" diese Regelung. 7

Die Räumlichkeiten wurden in der Folgezeit weiter genutzt, Zahlungen seitens des Beklagten erfolgten auch weiterhin nur teilweise. Während der Dauer des Zwangsverwaltungsverfahrens zahlte der Beklagte insgesamt 28.463,78 Euro auf die Mieten. 8

Parallel zu der angeordneten Zwangsverwaltung wurde das Zwangsversteigerungsverfahren in das betreffende Grundstück betrieben. Unter dem 22.11.2002 erhielt Frau L den Zuschlag. 9

Mit Beschluß vom 22.01.2003 hob das Amtsgericht Witten das Zwangsverwaltungsverfahren über das oben genannte Grundstück aufgrund des rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses vom 22.11.2002 auf. Der Beschluß enthält darüber hinaus u. a. folgende Anordnungen: 10

"1. Einnahmen und Ausgaben bis einschließlich 21.11.2002 (Tag vor Zuschlag) gehen zugunsten und zu Lasten der Masse, für die spätere Zeit zugunsten und zu Lasten des Ertstehers. Der Zwangsverwalter hat die Rückstände aus der Zeit vor dem 22.11.2002 (Tag des Zuschlags) beizutreiben. 11

... 12

5. Im Rahmen dieser Bestimmungen dauern Rechte und Pflichten des Verwalters noch an, läuft seine Vergütung bis zur Ablieferung des Schlußberichts weiter." 13

Die Klägerin hat nach Wirksamwerden des Beschlusses vom 22.01.2003 Ansprüche gegen den Beklagten auf Zahlung rückständiger Miete bis zum 21.11.2002 einschließlich in Höhe von insgesamt noch 26.032,57 Euro anhängig gemacht. Dabei hat sie die Mieten für den Zeitraum November 2000 bis zum 21.11.2002 in Höhe von insgesamt 54.496,35 Euro zugrunde gelegt und hiervon die unstreitig seit Beginn der Zwangsverwaltung geleisteten Zahlungen des Beklagten in Höhe von insgesamt 28.463,78 Euro abgezogen. Mit Schriftsatz vom 24.10.2003 nebst Anlage, auf den Bezug genommen wird, hat sie im einzelnen dargelegt, wie sie die Zahlungen des Beklagten verrechnet hat. 14

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, daß sie als Zwangsverwalterin zur gerichtlichen Geltendmachung dieser bis zum Zuschlag entstandenen Mietforderungen weiterhin berechtigt sei. Sie bleibe trotz Aufhebung der Zwangsverwaltung verpflichtet, die laufenden 15

Geschäfte abzuwickeln, wozu auch die Einziehung der hier maßgeblichen Forderungen gehöre.

Der Beklagte hat dagegen die Auffassung vertreten, daß die Klägerin mit Aufhebung der Zwangsverwaltung durch Beschluß vom 22.01.2003 nicht mehr zur Geltendmachung von Mietrückständen berechtigt sei. 16

Er hat weiter die Höhe der Mietrückstände bestritten und gemeint, die Darlegungen der Klägerin seien unsubstantiiert. Darüber hinaus will er am 18.07.2001 einen weiteren Betrag in Höhe von 3.341,67 DM (1.708.57 Euro) auf die Mieten gezahlt haben. 17

Der Beklagte hat ferner behauptet, daß ihm Ansprüche gegen den ehemaligen Eigentümer und Vermieter, Herrn L2, und dessen Ehefrau in Höhe von insgesamt 4.208,64 DM (2.151,84 Euro) wegen durchgeführter Lackierarbeiten zustünden und insoweit auf 3 beigefügte Rechnungen aus den Jahren 1997 bis 1999 verwiesen. Zwischen ihm und den Eheleuten sei vereinbart gewesen, daß die Rechnungsbeträge gegen die Miete verrechnet werden sollten. 18

Schließlich hat der Beklagte mit den behaupteten Gegenforderungen auch die Aufrechnung erklärt. 19

Das Landgericht hat den Beklagten mit Versäumnisurteil vom 16.07.2003 zur Zahlung von 26.032,57 Euro nebst Zinsen verurteilt. Nach zulässigem Einspruch hat das Landgericht mit Urteil vom 19.11.2003 das Versäumnisurteil aufrecht erhalten. 20

Zur Begründung hat es ausgeführt, daß die Klägerin aktivlegitimiert sei, die Mietforderungen aus der Zeit vor Aufhebung der Zwangsverwaltung geltend zu machen. Es entspreche der überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, daß der Zwangsverwalter im Falle der Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlags Prozesse über die vor Zuschlag angefallenen Nutzungen fortführen und notfalls auch beginnen könne, bis alles restlos abgewickelt sei. 21

Die Mietforderung sei auch der Höhe nach berechtigt. Die Klägerin habe die Forderungen substantiiert dargelegt, das pauschale Bestreiten des Beklagten genüge daher nicht. 22

Hinsichtlich der weiter behaupteten Zahlung von 3.341,67 DM (1.708,57 Euro) am 18.07.2001 sei der Beklagte beweisfällig geblieben. 23

Soweit er mit den behaupteten Gegenforderungen aufrechne, sei dies gem. §§ 1124 Abs. 2, 1125 BGB unzulässig. Im übrigen seien die Gegenforderungen nicht substantiiert dargelegt. 24

Hiergegen richtet sich die Berufung des Beklagten. 25

Der Beklagte wiederholt mit der Berufung seine Auffassung, daß die Klägerin nicht mehr zur Geltendmachung von Mietrückständen berechtigt sei, da die Zwangsverwaltung bereits aufgehoben worden sei. Die Auffassung des Landgerichts beruhe auf einer fehlerhaften Auslegung des § 152 ZVG. Er meint weiter, daß die Klägerin ihre Ansprüche nicht substantiiert dargelegt habe. Schließlich sei von einer etwaigen Forderung der Klägerin ein Betrag in Höhe von 4.208,64 DM (2.151,84 Euro) aufgrund seiner Gegenforderungen abzuziehen. Das Landgericht sei insoweit seinem Beweisangebot rechtsfehlerhaft nicht nachgegangen. Es sei nämlich seinerzeit im Frühjahr 2000, und damit vor Beschlagnahme des Grundstücks, zwischen ihm und den Eheleuten L eine Verrechnungsvereinbarung hinsichtlich dieser Beträge erfolgt. Das Landgericht habe seinen Vortrag fehlerhaft als Aufrechnung gewertet. 26

Der Beklagte beantragt, 27

das angefochtene Urteil abzuändern, das Versäumnisurteil vom 16.07.2003 aufzuheben und die Klage abzuweisen. 28

Die Klägerin beantragt, 29

die Berufung zurückzuweisen. 30

Sie verteidigt das angefochtene Urteil. 31

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf deren Schriftsätze verwiesen. 32

II. 33

Die Berufung ist unbegründet. 34

Die Klägerin ist hinsichtlich der geltend gemachten Mietansprüche prozeßführungsbefugt. 35

Nach § 152 ZVG ist die Klägerin als Zwangsverwalterin hinsichtlich aller der Beschlagnahme unterliegenden Rechte des Schuldners – und damit auch hinsichtlich der hier streitgegenständlichen Mietansprüche – zur Prozeßführung kraft Amtes im eigenen Namen berechtigt (Zöller/Vollkommer, ZPO, 24. Aufl., vor § 50 Rdn. 21; Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 152 Rdn. 11). 36

Diese Befugnis besteht insbesondere auch nach Erlaß des Beschlusses vom 22.01.2003 fort. 37

Entscheidend sind im wesentlichen zwei Gesichtspunkte. Zum einen ist die Aufhebung der Zwangsverwaltung hier aufgrund des am 22.11.2002 erteilten Zuschlages erfolgt und zum anderen ist in dem Aufhebungsbeschluß vom 22.01.2003 ausdrücklich angeordnet, daß Einnahmen und Ausgaben bis zum 21.11.2002 (Tag vor Zuschlag) zugunsten und zu Lasten der Masse gehen und der Zwangsverwalter die Rückstände aus der Zeit vor dem 22.11.2002 beizutreiben hat. 38

Für den Fall der Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlags vertritt der überwiegende Teil der Rechtsprechung – so auch der BGH – und Literatur die Auffassung, daß der Zwangsverwalter die laufenden Geschäfte noch abwickeln und daher bereits eingeleitete Prozesse über Nutzungen aus der Zeit vor Zuschlag fortführen dürfe (BGH, NJW-RR 1990, Seite 1213 ff.; BGH, NJW-RR 1993, Seite 442 ff.; OLG Hamm, NJW-RR 1989, Seite 1467; RGZ 53, 263 ff.; LG Berlin, JW 1934, Seite 854; Dassler/Muth, ZVG, 12. Aufl., § 161 Rdn. 18; Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 161 Rdn. 7), ferner insoweit notfalls auch neue Prozesse einleiten dürfe (OLG Frankfurt, MDR 1971, Seite 226; OLG Stuttgart, NJW 1975, Seite 265 ff.; Dassler/Muth, a.a.O.; Stöber, a. a. O.). 39

Grund hierfür ist die Interessenlage aller Beteiligten, die sich von der bei einer Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Antragsrücknahme des Gläubigers klar unterscheidet. Während der Gläubiger es bei der Antragsrücknahme selbst in der Hand hat, den weiteren Verfahrensablauf zu bestimmen und die Rücknahme ggfls. einzuschränken, ist dies bei einem Zuschlag aufgrund einer parallel durchgeführten Zwangsversteigerung nicht möglich. Im letztgenannten Fall liegt das Hindernis für die Fortsetzung der Zwangsverwaltung in dem Recht des Erstehers auf die künftig anfallenden Nutzungen, Einflußmöglichkeiten der Gläubiger bestehen nicht. Es entspricht jedoch dem berechtigten Interesse der Gläubiger, daß die Nutzungen aus der Zeit vor der Wirksamkeit des Zuschlags 40

Zwangsverwaltungsmasse bleiben und die Befugnisse des Zwangsverwalters diesbezüglich weiter bestehen. Der Aufhebungsbeschluß wird danach entsprechend der vorstehend beschriebenen Interessenlage einschränkend dahingehend verstanden, daß der Zwangsverwalter bezüglich der Forderungen bis zum Zuschlag seine Befugnisse behalte.

Die zuletzt für den Fall einer Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Antragsrücknahme ergangene Entscheidung des BGH vom 08.05.2003 (BGHZ 155, S.38 ff = NJW-RR 2003, 1419 = 2004, Seite 54 ff) steht dem nicht entgegen. 41

Danach ist eine Prozeßführungsbefugnis des Zwangsverwalters zu verneinen, wenn das Zwangsverwaltungsverfahren wegen Antragsrücknahme aufgehoben wird und der Aufhebungsbeschluß keine weitere (teilweise) Ermächtigung des Verwalters enthält. Aufgrund der unterschiedlichen Fallkonstellation ist diese Entscheidung vorliegend jedoch nicht einschlägig. Der BGH hat in den Gründen der oben genannten Entscheidung vielmehr sogar ausdrücklich auf die Unterschiede zwischen einer Aufhebung wegen Antragsrücknahme und einer Aufhebung wegen Zuschlags hingewiesen und klargestellt, daß in dem Urteil keine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung zur Prozeßführungsbefugnis bei Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlags zu sehen sei. 42

Hinzu kommt, daß der Aufhebungsbeschluß vom 22.01.2003, anders als in dem vom BGH zu entscheidenden Sachverhalt, ausdrücklich eine weitere Ermächtigung der Klägerin zur Beitreibung von Rückständen aus der Zeit vor dem Zuschlag enthält. 43

Soweit die oben zitierte Rechtsprechung zur Fortdauer der Prozeßführungsbefugnis bei Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlags in der Literatur auf Kritik gestoßen ist, greift dies hier ebenfalls nicht durch. 44

So lehnen insbesondere Haarmeyer (Rechtspfleger 2000, Seite 30 ff) und Wrobel (KTS 1995, Seite 19 ff) eine fortdauernde Prozeßführungsbefugnis bei Aufhebung der Zwangsverwaltung generell ab. Der Zwangsverwalter dürfe das Verfahren zwar noch tatsächlich abwickeln. Allerdings sei mit Aufhebung der Zwangsverwaltung die Beschlagnahme jeglicher Forderungen erloschen, so daß er diesbezüglich keine Befugnisse mehr habe. Das Verwertungsrecht der Gläubiger sei erloschen, sie müßten die Vollstreckung ihrer Forderungen nunnmehr anderweitig betreiben. Eine einschränkende Auslegung des Aufhebungsbeschlusses dahingehend, daß bezüglich der Forderungen bis zum Zuschlag der Zwangsverwalter seine Befugnisse behalte, komme aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit nicht in Betracht. Sofern noch das Bedürfnis zu weiteren Maßnahmen des Zwangsverwalters bestehe, dürfe eben kein Aufhebungsbeschluß ergehen. Eine eingeschränkte Aufhebung entbehre einer gesetzlichen Grundlage und widerspreche den Grundsätzen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Die Regelungen der Konkursordnung bzw. Insolvenzordnung könnten nicht analog herangezogen werden. 45

Diese Argumentation überzeugt jedenfalls für den vorliegenden Fall nicht. 46

Denn dem Beschluß vom 22.01.2003 ist ausdrücklich zu entnehmen, daß die Nutzungen bis zum Zuschlag weiterhin zur Zwangsverwaltungsmasse gehören und die Zwangsverwalterin etwaige Rückstände beizutreiben hat. Hierdurch bleibt die Beschlagnahmewirkung hinsichtlich der streitgegenständlichen Forderungen in begrenzter Weise aufrechterhalten. Die Klägerin kann, darf und muß danach diese Ansprüche noch geltend machen. Aufgrund der Anordnungen in dem Beschluß vom 22.01.2003 bleibt sie zur Beitreibung berechtigt und verpflichtet. Damit ist auch geregelt, daß sie insoweit befugt ist, im eigenen Namen, aber im Interesse der Masse, Prozesse zu führen und – soweit erforderlich – neue Prozesse zu 47

beginnen.

Eine der Interessenlage aller Beteiligten entsprechende dahingehende einschränkende Auslegung eines allgemein gefaßten Aufhebungsbeschlusses ist hier daher nicht notwendig. Der Beschluß ist vielmehr eindeutig. Damit ist den Erfordernissen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit hinreichend Genüge getan. 48

Anhaltspunkte dafür, warum eine solche – ausdrückliche – Einschränkung nicht zulässig sein sollte, bestehen nicht. Gerade die vorstehend beschriebene Interessenlage der Beteiligten bei einer Aufhebung der Zwangsverwaltung wegen Zuschlags gebietet eine dahingehende Einschränkung. Der Gesetzgeber hat darüber hinaus im Rahmen des neuen Insolvenzrechts eine vergleichbare Möglichkeit vorgesehen, worauf auch der BGH in seiner Entscheidung vom 08.05.2003 hingewiesen hat. Schließlich geht auch § 12 der aufgrund § 152 a ZVG erlassenen und seit dem 01.01.2004 geltenden Zwangsverwalterverordnung von dieser Möglichkeit aus. In dieser Vorschrift ist nunmehr ausdrücklich geregelt, daß das Gericht den Verwalter im Aufhebungsbeschluß oder auf Antrag durch gesonderten Beschluß ermächtigen kann, seine Tätigkeit in Teilbereichen fortzusetzen, soweit dies für den ordnungsgemäßen Abschluß der Zwangsverwaltung erforderlich ist. Letztlich könnten diese Überlegungen sogar dahinstehen. Denn der Beschluß vom 22.01.2003 ist nicht erkennbar nichtig und deshalb – da unangefochten – bindend. 49

Die streitgegenständlichen Forderungen, nämlich die Mieten bis zum 21.11.2002, sind danach nicht beschlagnahmefrei an den Schuldner zurückgefallen. Das Verwertungsrecht der Gläubiger bleibt insoweit bestehen und die Klägerin ist beitreibungsbefugt geblieben. Damit war sie auch befugt, einen neuen Prozeß zur Beitreibung der Rückstände einzuleiten. 50

Die geltend gemachten Mietansprüche sind auch der Höhe nach in vollem Umfang gem. § 535 S. 2 BGB begründet. 51

Die Klägerin hat die Höhe der Mietrückstände, insbesondere auch die Verrechnung der geleisteten Zahlungen, mit Schriftsatz vom 24.10.2003 im einzelnen substantiiert, nachvollziehbar und rechnerisch richtig dargelegt. Sie hat sämtliche der Beschlagnahme unterliegenden Mieten in ihrer Aufstellung berücksichtigt und die vom Beklagten unstreitig erbrachten Zahlungen hiervon in Abzug gebracht. Konkrete Einwände hat der Beklagte nicht erhoben. 52

Soweit der Beklagte erstinstanzlich eine weitere Zahlung von 3.341,67 DM (1.708,57 Euro) behauptet hat, hat er dies trotz gerichtlichen Hinweises weder belegt noch sonst unter Beweis gestellt. Weitere Zahlungen sind nicht ansatzweise substantiiert dargelegt und werden in der Berufung auch nicht mehr geltend gemacht. 53

Auch eine Reduzierung der Mietansprüche aufgrund der behaupteten Verrechnung mit Gegenforderungen in Höhe von 4.208,64 DM (2.151,84 Euro) kommt nicht in Betracht. Zum einen sind schon die von der Gegenseite bestrittenen Gegenforderungen nicht substantiiert dargelegt. Zum anderen fehlt es an einer nachvollziehbaren Darlegung der behaupteten Verrechnungsabrede. So wird nicht vorgetragen, wann, wo und in welchem Zusammenhang eine solche Abrede getroffen worden sein soll. Der genaue Inhalt der Abrede bleibt ebenfalls im Unklaren. So ist auch in der Berufungsinstanz nicht nachvollziehbar erläutert, warum und in welcher Weise bereits im Frühjahr 2000 eine Verrechnung mit künftigen Mieten ab November 2000 vorgenommen worden sein soll. Eine Beweiserhebung kam aus diesem Grund nicht in Betracht. 54

55

Die vom Beklagten erstinstanzlich erklärte Aufrechnung mit den betreffenden Gegenforderungen hat er in der Berufung nicht aufrecht erhalten.

Die vom Landgericht tenorierten Zinsen ergeben sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges und sind nach den substantiierten und nachvollziehbaren Ausführungen der Klägerin zur Verrechnung der Zahlungen des Beklagten nicht zu beanstanden. 56

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 57

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE