
Datum: 07.01.2010
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 60/09
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2010:0107.18U60.09.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 16 O 167/08
Schlagworte: Sicherungsverwaltung, Schaden, Schutzbereich, Räumungspflicht
Normen: § 94 ZVG
Leitsätze:

Für die Dauer einer gem. § 94 ZVG angeordneten Sicherungsverwaltung sichert die durch die Kündigung eines Sicherungsverwalters ausgelöste Räumungspflicht eines Mieters keine Interessen des Erstehers, die über die Nutzung hinausgehen, für deren Bestand die Sicherungsverwaltung angeordnet wurde. Damit liegt ein Schaden, den ein Ersterher mit einer entgangenen Nutzungsmöglichkeit begründet, die er erst nach der Bezahlung des Versteigerungserlöses und der Aufhebung der Sicherungsverwaltung hätte verfolgen können, außerhalb des Schutzbereichs der durch die Sicherungsverwaltung beschränkten mietvertraglichen Räumungspflicht.

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 4. März 2009 verkündete Urteil der 7. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Bielefeld (16 O 167/08) wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung aus diesem Urteil durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Das Urteil beschwert die Klägerin mit mehr als 20.000,00 €; die Revision wird zugelassen.

Gründe:	1
A. Sachverhaltsdarstellung	2
Der Senat nimmt Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil. Der Sachverhalt stellt sich nunmehr wie folgt dar:	3
Die Klägerin nimmt die Beklagte im Wege einer im August des Jahres 2008 erhobenen Teilklage auf Zahlung von Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe einer Mietsache an einen Sicherungsverwalter nach der Beendigung eines gewerblichen Mietverhältnisses in Anspruch.	4
Am 04.12.1995 schloss die Beklagte mit der damaligen Eigentümerin der Immobilie O-Straße 5-7 in C2, der Fa. C GmbH & Co. KG, einen Mietvertrag (Anl. K 1) über dort gelegene Gewerberäume und am 01.01.1996 einen weiteren Mietvertrag über Sammelgaragenplätze. Vertraglich vereinbartes Mietende war der 31.12.2015, der vereinbarte Mietzins betrug zuletzt monatlich 21.975,57 € brutto.	5
Im Jahre 2004 wurde die Zwangsversteigerung der Immobilie angeordnet (6 K 228/04 AG Bielefeld). Im Versteigerungstermin vom 13.12.2006 erhielt die Klägerin nach der Abgabe eines Meistgebotes in Höhe von 5.100.000,00 € den Zuschlag (Beschluss des Amtsgerichts Bielefeld vom 13.12.2006, 6 K 228/04 AG Bielefeld, Anl. K 2).	6
Auf Antrag der Sparkasse C2 als der das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Gläubigerin wurde das Versteigerungsobjekt zeitgleich bis zur Zahlung oder Hinterlegung des zur Befriedigung des Anspruches der Gläubigerin nötigen Betrages des Bargebotes gem. § 94 ZVG in gerichtliche Verwaltung genommen. Der Klägerin wurde die Verwaltung und Benutzung des Versteigerungsobjekts vom Zuschlag an entzogen und Rechtsanwalt L zum Sicherungsverwalter bestellt. Das Versteigerungsgericht ermächtigte den Sicherungsverwalter, sich selbst den Besitz des Versteigerungsobjekts zu verschaffen (Beschluss des Amtsgerichts Bielefeld vom 13.12.2006, 6 K 228/04 AG Bielefeld, Anl. K 3).	7
Mit Schreiben vom 19.12.2006 (Anl. K 4) forderte die Klägerin den Sicherungsverwalter auf, die Mietverträge mit der Beklagten gem. § 94 Abs. 1 ZVG i.V.m. § 57a ZVG zum nächst möglichen Zeitpunkt zu kündigen. Sie beabsichtigte, das ersteigerte Wohn- und Geschäftshaus umzubauen und zu renovieren, wobei die von der Beklagten gemietete Ladeneinheit in zwei Ladengeschäfte aufgeteilt werden sollte. Nach einer für ca. 9 Monate geplanten Umbauzeit und erneuter Vermietung sollte die Immobilie gewinnbringend veräußert werden. Aufgrund des Schreibens vom 19.12.2006 kündigte der Sicherungsverwalter die Mietverhältnisse mit Schreiben vom 22.12.2006 (Anl. K 5) zum 30.06.2007.	8

Mit Schreiben vom 18.06.2007 (Anl. K 16) wies die Sparkasse C2 die Klägerin darauf hin, dass das zu zahlende Meistgebot bisher nicht erbracht sei und verlangte eine Zahlung von 100.000,00 € auf das Meistgebot, um den Sicherungsverwalter zu veranlassen, den Mietvertrag mit der Beklagten nicht zu verlängern. Zudem teilte sie mit, dass sie eine Rücknahme der Sicherungsverwaltung bewilligen werde, sobald ihre restliche Forderung aus dem Meistgebot zzgl. Zinsen ausgeglichen sei oder ihr eine bedingungslose und unwiderrufliche Zahlungsbestätigung eines inländischen Kreditinstitutes vorgelegt werde, in der die Zahlung innerhalb von 30 Tagen nach Vorlage der Bestätigung garantiert werde. Die geforderten 100.000,00 € zahlte die Klägerin am 26.06.2007 an die Sparkasse C2.

Da sich die Beklagte weigerte, die Mietsachen zum 30.06.2007 herauszugeben, erhob der Sicherungsverwalter Räumungsklage vor dem Landgericht Bielefeld (16 O 173/07 LG Bielefeld). Mit Urteil vom 17.10.2007 wies das Landgericht Bielefeld die Räumungsklage mit der Begründung ab, dass das außerordentliche Kündigungsrecht gem. § 57a ZVG lediglich dem Ersterer und nicht dem Sicherungsverwalter zustehe. Hiergegen legte der Sicherungsverwalter Berufung ein (18 U 85/07 OLG Hamm), über die der Senat am 07.04.2008 verhandelte. In der mündlichen Verhandlung (Anl. K 10) erklärten die Prozessbevollmächtigten der damaligen Parteien zunächst: *"Wir heben den Mietvertrag vom 04.12.1995 nebst Ergänzungen zwischen der C GmbH & Co. KG in C2 und der hiesigen Beklagten einverständlich zum 20.03.2008 auf"*. Im Anschluss hieran erklärten sie den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt. Die Kosten des Rechtsstreits legte der Senat mit Beschluss vom 07.04.2008 gem. § 91a ZPO der Beklagten auf und wies zur Begründung darauf hin, dass die Räumungsklage begründet gewesen sei, weil der Sicherungsverwalter zur Ausübung des Sonderkündigungsrechtes gem. § 57a ZVG berechtigt gewesen sei. 10

Bereits während des Räumungsprozesses ordnete das Amtsgericht Bielefeld auf Antrag der Sparkasse C2 erneut die Zwangsversteigerung des Grundstücks an (6 K 162/07 AG Bielefeld). Grund hierfür war die nicht rechtzeitige Begleichung des zu zahlenden Meistgebotes durch die Klägerin. Im neuerlichen Zwangsversteigerungstermin vom 20.03.2008 wurde das Grundstück der Fa. U Grundbesitzbeteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (Fa. U) zu einem Betrag von 6.250.000,00 € zugeschlagen (Beschluss des AG Bielefeld vom 20.03.2008, 6 K 162/07 AG Bielefeld, Anl. K 8). Mit Beschluss vom selben Tage wurde Rechtsanwalt L auf Antrag der Sparkasse C2 erneut gem. § 94 ZVG zum Sicherungsverwalter bestellt (Beschluss des AG Bielefeld vom 20.03.2008, 6 K 162/07 AG Bielefeld, Anl. K 9). 11

Die Klägerin macht die Beklagte dafür verantwortlich, dass sie das Meistgebot über 5.100.000,00 € nicht aufbringen, die erneute Zwangsversteigerung des Grundstücks nicht verhindern und das von ihr geplante Umbauvorhaben mit einer für sie gewinnbringenden Veräußerung der Immobilie nicht realisieren konnte. Sie beziffert den ihr deswegen entstandenen Schaden auf über 2,0 Mio €. 12

Außerdem wird die Klägerin von Gläubigern auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Mit einigen hatte sie bereits Mietverträge über das von ihr umzubauende Objekt abgeschlossen, die nach der erneuten Versteigerung nicht erfüllbar waren. 13

Erst- und nachrangige Teilbeträge ihres vermeintlichen Schadensersatzanspruches in Höhe von 500.000,00 € zzgl. Zinsen, von 140.000,00 € und von 115.000,00 € hat die Klägerin mit Vereinbarungen vom 02.10.2008 (Anl. K 35, Bl. 388 GA), vom 09.11.2008 (Anl. K 37, Bl. 390 GA) und vom 05./06.11.2009 (Vergleich im Verfahren 18 U 50/09 OLG Hamm) an drei verschiedene Gläubiger abgetreten und mit zweien von ihnen vereinbart, dass die Abtretung 14

unter der aufschiebenden Bedingung stehe, dass die Klägerin den Anspruch im Prozess gegen die Beklagte erfolgreich durchsetze.

Zwischenzeitlich ist die Klägerin gem. § 60 Abs. 1 Nr. 5 GmbHG aufgelöst worden, weil ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels einer die Kosten des Verfahrens deckenden Masse im Juni 2009 rechtskräftig abgewiesen wurde. 15

Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin behauptet, das Meistgebot für die Immobilie habe sie nur deswegen nicht aufbringen können, weil die Beklagte das Mietobjekt nicht fristgerecht geräumt habe. Die Räumung durch die Beklagte sei Voraussetzung für die Auszahlung eines ihr von der Fa. I2 GmbH (Fa. I2) gem. Darlehnsvertrag vom 15.03.2007 (Anl. K 7) zugesagten Darlehns in Höhe von 6,6 Mio. € gewesen. Mit dem Darlehn der Fa. I2 habe sie das Meistgebot ablösen und den Umbau mit geschätzten Kosten von ca. 1.313.000,00 € finanzieren können. An dem Erwerb des sanierten Objekts sei die niederländische Fa. N (Fa. N) interessiert gewesen. Sie habe das Grundstück zu einem Gesamtkaufpreis von 9.600.000,00 € erwerben wollen. Aufgrund der unterbliebenen Räumung und des deswegen nicht realisierten Weiterverkaufs an die Fa. N, den die erneute Versteigerung des Grundstücks unmöglich gemacht habe, sei der Klägerin letztendlich ein Schaden in Höhe von über 2,0 Mio. € entstanden. 16

Mit der Nutzung des Mietobjekts durch die Beklagte ab dem 01.07.2007 sei die Klägerin nicht einverstanden gewesen. Den Abschluss eines neuen Mietvertrages habe sie der Beklagten nicht zugesagt. Der Vereinbarung, die der Sicherungsverwalter zur Aufhebung des Mietvertrages im Senatstermin vom 07.04.2008 geschlossen habe, habe die Klägerin, nicht zugestimmt. 17

Im Wege der Teilklage macht die Klägerin einen Zinsschaden in Höhe von 328.264,98 € (ab dem 01.07.2007 angefallene Zinsen für die im Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 228/04 abzulösenden Grundpfandrechte der Sparkasse C2) und einen erststelligen Teilbetrag in Höhe von 271.735,02 € aus dem fehlgeschlagenen Weiterverkauf des Objekts geltend. 18

Die Klägerin hat beantragt, 19

die Beklagte zu verurteilen, an sie einen erststelligen Teilbetrag in Höhe von 600.000,00 € nebst 8 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 27.08.2008 zu zahlen. 20

Die Beklagte hat beantragt, 21

die Klage abzuweisen. 22

Sie hat gemeint, dass sie nicht zur Räumung der von ihr gemieteten Gewerberäume verpflichtet gewesen sei, u.a. weil ihr Mietvertrag in der Berufungsverhandlung vor dem Oberlandesgericht Hamm bis zum 20.03.2008 verlängert worden sei. 23

Die von der Klägerin vorgetragene Schadensentwicklung hat sie bestritten. Die unterbliebene Räumung sei nicht der Grund für die fehlende Finanzierung des Vorhabens der Klägerin gewesen, derartiges sei vom Geschäftsführer der Fa. I2, dem Zeugen E2, nicht erklärt worden. Die Klägerin habe zudem noch bis Januar 2008 mit ihr, der Beklagten über den Abschluss eines neuen Mietvertrages verhandelt. Der Klägerin habe die zum Erwerb der Immobilie notwendige Liquidität gefehlt. Sie habe die finanziellen Mittel zur Begleichung des Meistgebotes nicht aufbringen können. Der Darlehnsvertrag mit der Fa. I2 sei nicht ernsthaft abgeschlossen gewesen, es bestünden erhebliche Zweifel an der Leistungsfähigkeit der Fa. 24

I2 als Kreditgeberin. Unabhängig von der unterbliebenen Räumung sei der Klägerin der geltend gemachte Schaden auch deswegen nicht entstanden, weil der beabsichtigte Weiterverkauf an die Fa. N nicht habe wirksam zustande kommen können.

Mit Urteil vom 04.03.2009 hat das Landgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, dass der geltend gemachte Schadensersatzanspruch bereits daran scheitere, weil der Klägerin nach dem 30.06.2007 bis zum 16.05.2008 kein Schaden entstanden sei. Sie begründe ihren Schaden damit, dass sie das Mietobjekt nicht habe verkaufen können, weil es von der Beklagten nicht geräumt worden sei. Die Beklagte habe das Mietobjekt bis zur erneuten Versteigerung berechtigt genutzt. Das sei so im Vergleich zwischen dem Sicherungsverwalter und ihr am 07.04.2008 vor dem OLG Hamm vereinbart worden. Mit der einvernehmlichen Aufhebung des Mietvertrages zum 20.03.2008 sei die Wirksamkeit des Mietvertrages durchgängig bis zum 20.03.2008 festgestellt worden. Der Vergleich entziehe der Schadensersatzbegründung der Klägerin den Boden. Die Klägerin habe die von ihr behauptete Voraussetzung zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit der Fa. N nicht mehr schaffen können. Der Sicherungsverwalter sei zu dem Abschluss dieses Vergleiches berechtigt gewesen. 25

Gegen das Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten Berufung. Sie wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Die rechtliche Beurteilung des Landgerichts hält sie für fehlerhaft. Die Beklagte sei nach der im Dezember 2006 wirksam ausgesprochenen Kündigung ab dem 01.07.2007 zur Räumung verpflichtet gewesen. Auf Vereinbarungen, die der Sicherungsverwalter nach der erneuten Zwangsversteigerung mit der Beklagten getroffen habe, komme es insoweit nicht an. Die Nichterfüllung ihrer Räumungspflicht habe die Beklagte zu vertreten. 26

Die Klägerin beantragt, 27

das angefochtene Urteil aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, an sie einen erstrangigen Teilbetrag in Höhe von 600.00,00 € nebst 8 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 28

Die Beklagte beantragt, 29

die Berufung zurückzuweisen. 30

Sie verteidigt das angefochtene Urteil, wobei sie ihren erstinstanzlichen Vortrag ebenfalls wiederholt und vertieft. 31

In der mündlichen Verhandlung vom 16. November 2009 hat der Senat die Sach- und Rechtslage in Bezug auf den Grund des geltend gemachten Schadensersatzanspruches und die sich insoweit aus dem ZVG ergebenden Rechtsfragen mit den Parteien erörtert. Die Parteien hatten Gelegenheit, zu den Rechtsfragen Stellung zu nehmen. 32

Der Senat hat die Akten 2 O 60/08 LG Bielefeld (18 U 50/09 OLG Hamm), 16 O 173/07 LG Bielefeld (18 U 185/07 OLG Hamm), 12 O 107/08 LG Bielefeld (18 U 127/08 OLG Hamm), 6 K 228/04 AG Bielefeld und 6 K 162/07 AG Bielefeld beigezogen, den Liquidator der Klägerin angehört und durch die Vernehmung des Zeugen E2 Beweis erhoben. Wegen des Ergebnisses der Anhörung und der Beweisaufnahme wird auf den Berichterstattevermerk zum Senatstermin vom 16.11.2009 (Bl. 401 – 404 GA) verwiesen. 33

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die bezeichneten Urkunden und den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

B. Begründung

Die Berufung der Klägerin ist unbegründet. Ihre Klage ist zulässig (I.), aber unbegründet, weil ihr der geltend gemachte Schadensersatzanspruch bereits dem Grunde nach nicht zusteht (II.)

I. Die Klage ist zulässig.

Die Klägerin ist im vorliegenden Rechtsstreit als parteifähig zu behandeln. Zwar erlischt die Partei- und damit die Rechtsfähigkeit einer GmbH grundsätzlich dann, wenn sie nach ihrer Auflösung vollständig abgewickelt und so vermögenslos wird (vgl. Zöller/Vollkommer, ZPO-Kom. 27. Aufl. 2009, § 50 Rz. 4, 4a, 5). Die Klägerin ist nach der Durchführung des Insolvenzverfahrens aufgelöst worden, ihre vollständige Abwicklung steht aber noch aus. Das zeigen bereits die von ihr im Verlauf des Rechtsstreits vereinbarten Abtretungen, mit denen u.a. Schadensersatzverpflichtungen der Klägerin reguliert werden sollen. Im Übrigen wäre die Parteifähigkeit der Klägerin zu unterstellen, weil sie einen sog. Aktivprozess führt, in dem sie einen Vermögensgegenstand geltend macht (vgl. BGH IX ZR 287/99, NJW 2003, 2231). Dabei berührt sich die Klägerin einer Schadensersatzforderung gegen die Beklagte in einer die vereinbarten Abtretungen übersteigenden Höhe. Stünde ihr diese zu, wäre sie nicht vermögenslos.

Die Klägerin ist weiterhin befugt, die streitgegenständliche Schadensersatzforderung im eigenen Namen einzuklagen. Die nach Klageerhebung vereinbarten Abtretungen haben gem. § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO auf den Prozess keinen Einfluss.

II. Die Klage ist unbegründet.

Für den von der Klägerin geltend gemachten Schaden gibt es weder eine vertragliche noch eine gesetzliche Grundlage, die eine Ersatzpflicht der Beklagten begründet.

1. Die Voraussetzungen für einen vertraglichen Schadensersatzanspruch, der sich aus § 546a Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 286 Abs. 1 BGB oder § 280 Abs. 1 BGB ergeben könnte, liegen nicht vor.

a) Hierbei geht der Senat davon aus, dass die Klägerin für den mit der Klage geltend gemachten Teil ihres Schadensersatzanspruches noch aktivlegitimiert wäre. Die diesen Teil erfassende erstrangige Abtretung vom 02.10.2008 wurde unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB) eines Prozesserfolges im vorliegenden Rechtsstreit vereinbart. Diese Bedingung ist bislang nicht eingetreten. Die in der Abtretung vereinbarte Bedingung ist keine Rechtsbedingung, weil ihr Eintritt nicht nur von der Beurteilung der Sach- und Rechtslage sondern auch von der konkreten Prozessführung abhängt, die im Zeitpunkt der Abtretungsvereinbarung ein künftiges, ungewisses Ereignis war.

b) Der Senat geht weiter davon aus, dass die Beklagte ab dem 01.07.2007 zur Räumung der gemieteten Geschäftsräume und Garagenplätze verpflichtet war. Zwischen den Parteien bestanden Mietverhältnisse, die der Sicherungsverwalter zum 30.06.2007 wirksam gekündigt hatte.

aa) Die Klägerin war ab dem 13.12.2006 Vermieterin der Beklagten. Sie ist gem. § 566 BGB in Verbindung mit § 57 ZVG in die Mietverträge mit der Beklagten eingetreten, in dem sie mit

dem Zuschlag im ersten Zwangsversteigerungsverfahren (6 K 228/04 AG Bielefeld) gem. § 90 ZVG das Eigentum an der Immobilie erworben hat.

bb) Die Beklagte war gem. § 546 Abs. 1 BGB ab dem 01.07.2007 zur Rückgabe der Mietsachen verpflichtet, weil der Sicherungsverwalter die Mietverhältnisse mit seinem Schreiben vom 22.12.2006 gem. § 57a ZVG wirksam gekündigt hatte. 46

(1) Ein Sicherungsverwalter hat grundsätzlich die Befugnis, vom Ersteher gem. §§ 566 BGB, 57 ZVG übernommene Mietverhältnisse gem. § 57a ZVG zu kündigen. 47

Das folgt aus dem Sinn und Zweck der in § 94 ZVG geregelten Sicherungsverwaltung. 48

Die Sicherungsverwaltung wird nach den Vorschriften der Zwangsverwaltung geführt (§ 94 Abs. 2 ZVG), soweit diese mit dem Sicherungszweck vereinbar sind (vgl. Stöber, Kom. zum ZVG, 19. Aufl. § 94 Anm. 3.1). Die Sicherungsverwaltung soll verhindern, dass ein Ersteher, der noch nicht gezahlt hat, durch Maßnahmen, die die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks betreffen, Gläubiger des Zwangsversteigerungsverfahrens schädigt (vgl. Stöber, a.a.O. § 94 Anm. 2.1). Hierin besteht ihr Sicherungszweck. Deswegen beschränkt eine Sicherungsverwaltung die Rechte des Erstehers. Im Rahmen des Sicherungszwecks hat der Sicherungsverwalter diese Rechte im eigenen Namen als Partei kraft Amtes wahrzunehmen. Im Interesse der Gläubiger übt der Sicherungsverwalter - grundsätzlich unter Ausschluss des Erstehers - das Recht zur Verwaltung und Benutzung des Grundstücks aus, §§ 94 Abs. 2, 148 Abs. 2 ZVG. Den Sicherungsverwalter trifft die Pflicht, das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und für seine ordnungsgemäße Nutzung Sorge zu tragen, §§ 94 Abs. 2, 152 ZVG. Soweit dies im Rahmen seiner Aufgabe möglich ist, hat der Sicherungsverwalter bei der Ausübung seiner Rechte auch die Interessen des Erstehers zu berücksichtigen (RGZ 86, 187 (189)). 49

Eine vom Sicherungsverwalter zu verhindernde Schädigung kann auch dadurch erfolgen, dass ein Ersteher von ihm gem. §§ 566 BGB, 57 ZVG übernommene Mietverhältnisse gem. § 57a ZVG kündigt und auf diese Weise eine wirtschaftliche Minderung des Grundstücks herbeiführt. Aus diesem Grund obliegt es dem Sicherungsverwalter, ein vom Ersteher mit dem Zuschlag übernommenes Mietverhältnis zu kündigen, wobei der Kündigung eine (interne) Abstimmung mit dem Ersteher vorauszugehen hat (vgl. Stöber, a.a.O. § 94 Anm. 3.4; im Erg. ebenso OLG Düsseldorf 22 U 235/96, NJW-RR 1997, 1100 (1102)). 50

(2) Der Sicherungsverwalter L hat im vorliegenden Fall im Rahmen seiner Befugnisse gehandelt, als er die Mietverhältnisse mit der Beklagten zum 01.07.2007 kündigte. 51

Das Versteigerungsgericht hatte die Sicherungsverwaltung gem. § 94 ZVG bis zur Zahlung oder Hinterlegung des Meistgebotes angeordnet und der Klägerin "durch die Sicherungsverwaltung die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks vom Zuschlag an entzogen". Damit hatte es dem Sicherungsverwalter auch die Aufgaben übertragen, das von der Klägerin als Ersteherin übernommene Mietverhältnis mit der Beklagten zu verwalten. Dies beinhaltete seine Befugnis, das Mietverhältnis mit der Beklagten gem. § 57a ZVG zu kündigen. 52

Diese Kündigung konnte der Sicherungsverwalter am 22.12.2006 aussprechen, nachdem ihn die Klägerin hierzu aufgefordert hatte. Damit lag auch die zu fordernde interne Abstimmung des Sicherungsverwalters mit dem Ersteher vor. 53

(3) Die Voraussetzungen für eine Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 57a ZVG waren erfüllt. Nach dieser Vorschrift konnte die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zum ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig war. Gem. § 580a Abs. 2 BGB bedeutete das, dass die Kündigung nach dem am 13.12.2006 erfolgten Zuschlag bis zum 3. Werktag im Januar 2007 zum Ablauf des 30.06.2007 ausgesprochen werden konnte. Diese Fristen sind mit der Kündigungserklärung des Sicherungsverwalters vom 22.12.2006 eingehalten worden.

cc) Der Senat lässt offen, ob die mit der Kündigung vom 22.12.2006 begründete Räumungspflicht der Beklagten durch die Vereinbarung zur "einverständlichen Aufhebung" des Mietvertrages vom 04.12.1995 entfallen ist, die die Beklagte mit dem Sicherungsverwalter L am 07.04.2008 zur Beendigung des Räumungsprozesses (18 U 185/07 OLG Hamm) abgeschlossen hat. 55

Gegen diese Auffassung, die das Landgericht zu seiner klageabweisenden Entscheidung veranlasst hat, könnte Folgendes sprechen: 56

Der Sicherungsverwalter L war am 07.04.2008 möglicherweise nicht mehr befugt, mit der Beklagten eine Vereinbarung zu treffen, die die Rechtsfolgen der Kündigung vom 22.12.2006 rückwirkend ab dem 01.07.2007 hätte beseitigen können. Er konnte mit der Beklagten weder - mit Rückwirkung ab dem 01.07.2007 - einen neuen Mietvertrag abschließen noch - rückwirkend zum 01.07.2007 - einen Verzicht auf die Rechtsfolgen der Kündigung vereinbaren. Das könnte sich bereits daraus ergeben, dass die im ersten Zwangsversteigerungsverfahren (6 K 228/04 AG Bielefeld) angeordnete Sicherungsverwaltung mit dem erneuten Zuschlag des Grundstücks am 20.03.2008 gegenstandslos geworden war. Der Zweck ihrer Anordnung war entfallen, nachdem das Grundstück in einem weiteren Zwangsversteigerungsverfahren einem neuen Ersterher zugeschlagen worden war. Die Regelung des § 94 ZVG könnte dahingehend auszulegen sein, dass in einem derartigen Fall - vergleichbar mit einer Antragsrücknahme in einem Zwangsverwaltungsverfahren - auch die Sicherungsverwaltung ohne weiteres endet und der Sicherungsverwalter allenfalls noch dazu berechtigt ist, eingeleitete Verwaltungsmaßnahmen abzuwickeln und im Innenverhältnis abzurechnen. Es gibt keinen Grund mehr, ihm die Befugnis zuzugestehen, die "erledigte" Sicherungsverwaltung durch neue, rückwirkende Vereinbarungen zur Grundstücksnutzung fortzusetzen. Das könnte dafür sprechen, dass Rechtsanwalt L am 07.04.2008 lediglich in seiner Eigenschaft als Sicherungsverwalter im zweiten Zwangsversteigerungsverfahren (6 K 162/07 AG Bielefeld) mit der Beklagten (ab dem 20.03.2008 wirkende) Vereinbarungen über die Grundstücksnutzung abschließen konnte. 57

Abgesehen davon ist zweifelhaft, ob die im Senatstermin vom 07.04.2008 abgegebene Erklärung des Sicherungsverwalters und der Beklagten eine mögliche Räumungspflicht der Beklagten (rückwirkend) entfallen lassen sollte. Mit ihr sollte die aufgrund der erneuten Versteigerung eingetretene Erledigung des Räumungsrechtsstreits zum Ausdruck gebracht werden. Mit dem gewählten Wortlaut "*Wir heben den Mietvertrag vom 04.12.1995 nebst Ergänzungen zwischen der C GmbH & Co. KG in C2 und der hiesigen Beklagten einverständlich zum 20.03.2008 auf.*" haben die Beteiligten erklärt, dass das seinerzeit streitgegenständliche Mietverhältnis jedenfalls am 20.03.2008 beendet sein sollte. Von der Auflösung eines zuvor unbeendeten oder fortbestehenden Mietvertrages ist nicht die Rede. Der Senat hat auch keinen Anlass anzunehmen, dass Rechtsanwalt L im Termin vom 07.04.2008 eine Vereinbarung hätte abschließen wollen, zu der er als Sicherungsverwalter möglicherweise nicht (mehr) befugt war. 58

b) Auch wenn die Beklagte am 01.07.2007 zur Rückgabe der Mietsachen an den Sicherungsverwalter verpflichtet war und diese Pflicht - unstreitig - bis zur erneuten Zwangsversteigerung des Grundstücks am 20.03.2008 nicht erfüllt hat, schuldet sie der Klägerin nicht den Ersatz des geltend gemachten Schadens.

Der Schaden liegt außerhalb des Schutzbereiches der von der Beklagten verletzten mietvertraglichen Räumungspflicht und ist, unabhängig davon, ob man den Anspruch gem. § 280 Abs. 1 BGB oder gem. § 286 Abs. 1 BGB beurteilt, von der Beklagten nicht zu ersetzen. 60

aa) Für den Bereich der deliktischen Haftung und anderer gesetzlicher Haftungsvorschriften ist allgemein anerkannt, dass ein Schaden nur dann zu ersetzen ist, wenn er in den Schutzbereich der verletzten Vorschrift fällt. Das ist dann der Fall, wenn es sich um Folgen handelt, die im Bereich der Gefahren liegen, um deretwillen die Rechtsnorm erlassen wurde. Notwendig ist ein Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage, nicht nur ein bloße zufällige äußere Verbindung. Diese Grundsätze gelten auch für Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung vertraglicher Pflichten; auch hier hängt die Ersatzpflicht des Schädigers davon ab, dass die verletzte Vertragspflicht das Entstehen von Schäden der eingetretenen Art verhindern sollte (BGH XI ZR 63/89, NJW 1990, 2057 (2058); vgl. auch BGH IX ZR 122/04, NJW-RR 2007, 742 (743); Palandt/Heinrichs, BGB-Kom. 69. Aufl. 2010, Vorb v § 249 Rz. 30). 61

bb) Die Pflicht des Mieters, die Mietsache dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, § 546 Abs. 1 BGB, dient grundsätzlich zwar dazu, den Vermieter vor einem Schaden der Art zu bewahren, den die Klägerin geltend macht. 62

Die Klägerin begründet ihren Schaden damit, dass sie das ersteigerte Grundstück habe grundlegend umbauen, renovieren und dann gewinnbringend veräußern wollen und durch die unterbliebene Räumung von Seiten der Beklagten hieran gehindert worden sei, weil sie deswegen das zur Ablösung des Meistgebotes und zur Finanzierung der Umbau- und Renovierungsmaßnahmen benötigte Darlehn der Fa. I2 nicht habe erhalten können. 63

Sie macht mithin einen Schaden geltend, der ihr dadurch entstanden sein soll, dass sie das von ihr erworbene Versteigerungsobjekt nicht ihren wirtschaftlichen Vorstellungen entsprechend einer veränderten gewerblichen Nutzung zuführen konnte. Nach ihren Vorstellungen musste das Objekt in seinem gewerblichen Bereich zunächst geräumt werden, danach sollte es umgebaut, renoviert und neu vermietet werden, um es danach mit Gewinn zu veräußern. Ein derartiger Schaden liegt grundsätzlich im Schutzbereich einer mit dem Ende eines Mietverhältnisses (vertraglich) begründete Räumungspflicht des Mieters. Diese soll sicherstellen, dass der Vermieter die Mietsache nach dem Vertragsende vom Mieter zurückerhält und dann seinen wirtschaftlichen Vorstellungen entsprechend umfassend nutzen kann. 64

cc) Für den vorliegenden Fall gilt eine Ausnahme zu dem unter bb) dargestellten Grundsatz. Die Pflicht der Beklagten, die gemieteten Räume und Garagenplätze zum 01.07.2007 zurückzugeben, diente hier nicht dazu, die Klägerin vor dem geltend gemachten Schaden zu bewahren. 65

Das folgt aus der gem. § 94 ZVG angeordneten Sicherungsverwaltung und den sich aus dieser ergebenden Beschränkungen für die Nutzungsbefugnisse der Klägerin als Ersteherin des Grundstücks. 66

Die Sicherungsverwaltung hatte während der Zeit vom 01.07.2007 bis zum 20.03.2008, in der die Beklagte nach der in Frage stehenden Kündigung vom 22.12.2006 zur Herausgabe der Mietsachen verpflichtet war, Bestand. Aufgrund ihrer Anordnung war die Klägerin nicht befugt, das Versteigerungsobjekt selbst zu nutzen und zu verwalten, §§ 94 Abs. 2, 148 Abs. 2 ZVG. Eine Räumung des Mietobjekts, um es sodann grundlegend umzubauen und als Basis für eine gewinnbringende Veräußerung neu zu vermieten, konnte sie bereits deswegen nicht veranlassen. Die Sicherungsverwaltung schränkte ihre Nutzungsbefugnisse insoweit ein. Erst nach der Zahlung des Meistgebotes und der sich anschließenden Aufhebung der Sicherungsverwaltung hätte die Klägerin das Recht gehabt, den ersteigerten Grundbesitz (allein) nach ihren eigenen wirtschaftlichen Vorstellungen zu nutzen.

Zuvor war gem. §§ 94 Abs. 2, 152 ZVG nur der Sicherungsverwalter befugt, das versteigerte Grundstück zu nutzen und zu verwalten, wobei er, dem Sicherungszweck entsprechend, vorrangig die Interessen der am Versteigerungserlös beteiligten Gläubiger zu berücksichtigen hatte. Nur wenn es der Sicherungszweck und die vorrangigen Interessen der Gläubiger zuließen, hatte der Sicherungsverwalter bei der Ausübung seiner Rechte auch den Interessen der Klägerin als Ersteherin Rechnung zu tragen. 68

Dementsprechend hatte der Sicherungsverwalter im vorliegenden Fall zunächst das Recht und die Pflicht, das Grundstück im Interesse der zu befriedigenden Gläubiger in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten. Das (mit dieser Zweckbestimmung) eingeschränkte Nutzungsrecht gestattete es ihm, die Mieten einzuziehen oder auch ein Mietverhältnis zu kündigen, um z.B. durch eine erneute Vermietung eine höhere Miete zu erzielen. Bei einem gekündigten Mietverhältnis wäre er zudem befugt gewesen, für die Dauer einer Vorenthaltung der Mietsache eine Entschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB zu verlangen. Mit allen diesen Maßnahmen hätte der Sicherungsverwalter den wirtschaftlichen Bestand des Grundstücks erhalten. 69

Zu seinen Befugnissen gehörte es aber nicht, dem Ersteher eine Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, die über den Sicherungszweck hinausging und die einem umfassenden Nutzungsrecht gleichkam, das dem Ersteher erst nach der Zahlung des Meistgebotes mit der dann zu erfolgenden Aufhebung der Sicherungsverwaltung zustehen konnte. Die auf die Erhaltung des wirtschaftlichen Bestandes eines Grundstücks ausgerichtete Sicherungsverwaltung sieht umfassende Veränderungen bei der Nutzung des zu verwaltenden Grundstücks, die auch das Risiko einer erheblichen wirtschaftlichen Verschlechterung des Grundstücks beinhalten können, nicht vor. Derartig umfassende Veränderungen strebte die Klägerin aber an, indem sie die bisherige gewerbliche Nutzung beenden und das Mietobjekt sodann mehrere Monate umbauen wollte, um es nach erneuter Vermietung mit Gewinn zu veräußern. 70

Den auf den Sicherungszweck ausgerichteten Befugnissen des Sicherungsverwalters entspricht der Schutzbereich einer vertraglichen Rückgabepflicht, die ein Mieter - bei fortbestehender Sicherungsverwaltung - zu erfüllen hat. Diese Rückgabepflicht schützt das Interesse des Sicherungsverwalters an der Rückgabe der Mietsache an ihn, nicht aber ein darüber hinausgehendes Nutzungsinteresse des Erstehers, das dieser erst bei der Bezahlung des Versteigerungserlöses und der Aufhebung der Sicherungsverwaltung verfolgen kann. 71

Der Senat hat bei dieser Bewertung berücksichtigt, dass ein derartiges Verständnis vom Regelungsgehalt des § 94 ZVG den wirtschaftlichen Interessen eines Erstehers nicht in vollem Umfang Rechnung tragen kann: Ist demnach eine Sicherungsverwaltung angeordnet, hindert diese den Ersteher u. U. daran, eine grundlegende Veränderung bei den bestehenden 72

Nutzungsverhältnissen des Versteigerungsobjekts durchzusetzen, solange das Versteigerungsgebot nicht beglichen hat. Das ist aber hinzunehmen, weil die Sicherungsverwaltung die Eigentümerbefugnisse des Erstehers gerade deswegen beschränkt, weil das Versteigerungsgebot nicht vollständig bezahlt ist.	
Solange eine Sicherungsverwaltung fortbesteht, sichert die durch die Kündigung eines Sicherungsverwalters ausgelöste Räumungspflicht eines Mieters daher keine Interessen des Erstehers, die über die Nutzung hinausgehen, für deren Bestand die Sicherungsverwaltung angeordnet wurde.	73
Damit liegt der Schaden, den die Klägerin im vorliegenden Fall ersetzt verlangt, außerhalb des Schutzbereichs der durch die Sicherungsverwaltung beschränkten mietvertraglichen Räumungspflicht der Beklagten.	74
dd) Diesen Schutzzweckerwägungen steht auch nicht entgegen, dass die Beendigung des Mietverhältnisses der Parteien auf Initiative der Klägerin und in ihrem Interesse sowie unter Zustimmung der Streithelferin erfolgte. Die Beschränkung der Nutzungsbefugnisse der Klägerin folgt aus den gesetzlichen Regelungen der Sicherungsverwaltung, die, solange eine Sicherungsverwaltung angeordnet ist, weder einer Dispositionsbefugnis des Erstehers oder der Gläubiger noch einer solchen des Sicherungsverwalters unterliegen.	75
2. Der Senat hat ebenfalls geprüft, ob sich der Schadensersatzanspruch der Klägerin aus §§ 989, 990 BGB ergeben kann. Das ist nicht der Fall.	76
Selbst wenn man zugunsten der Klägerin davon ausgeht, dass diese Vorschriften neben einem Anspruch § 546a Abs. 2 BGB in Betracht kommen (Palandt/Weidenkaff, BGB-Kom., 69. Aufl. 2010, § 546a Rz. 20.), fehlt es an der Anspruchsvoraussetzung der sog. Vindikationslage zwischen den Parteien. In der Zeit vom 01.07.2007 bis zum 20.03.2008 war die Beklagte nicht der Klägerin, sondern nur dem Sicherungsverwalter gegenüber zur Herausgabe verpflichtet.	77
Geht man deswegen von einem für den Sicherungsverwalter begründeten Anspruch gem. §§ 989, 990 BGB aus, läge der geltend gemachte Schaden wiederum außerhalb des Schutzbereichs einer durch die Sicherungsverwaltung beschränkten Herausgabepflicht und wäre deswegen nicht erstattungsfähig.	78
III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 711 ZPO.	79
IV. Der Senat hat die Revision zugelassen, weil die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 1. Altn. ZPO). Die	80
Rechtsfrage, ob die Herausgabepflicht an den Sicherungsverwalter (auch) im Interesse des Erstehers besteht, ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung und in der Literatur nicht geklärt.	81