ZfIR 2013, A 5

BGH: Berechtigung aus Mietverhältnis von Ehefrau des Schuldners auf zwangsverwaltetem Anwesen

Der BGH hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Zwangsverwalter gegen die Ehefrau des Eigentümers des zwangsverwalteten Grundstücks auf Nutzungsentschädigung geklagt hatte (**BGH, Urt. v. 16.5.2013 – IX ZR 224/12**). Die Ehefrau bewohnt die beiden Obergeschosse des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes. Ihre Berechtigung dazu stützt sie auf einen Mietvertrag mit ihrem Ehemann, nach welchem sie für die Nutzung nur Nebenkosten zu erstatten hatte.

Die Ehefrau wurde in erster Instanz auf Zahlung zur Nutzungsentschädigung verurteilt. Das Berufungsgericht wies die Klage ab. Die Revision des Zwangsverwalters sahen die BGH-Richter nun als begründet an. Allerdings war dem Senat eine abschließende Entscheidung verwehrt, da derzeit schon die Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters nicht feststeht. Es fehlen auch in mehrfacher Hinsicht notwendige Feststellungen zum Sachverhalt. Die BGH-Richter haben daher vorinstanzliche Entscheidung aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Leitsätze der Entscheidung lauten:

Nutzt die Ehefrau des Schuldners als Mieterin eine Wohnung in einem zwangsverwalteten Anwesen, in welcher auch der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme seinen Hausstand unterhält, richtet sich die Rechtsstellung des Schuldners und seiner Ehefrau gegenüber dem Zwangsverwalter nach dem wirksamen Mietvertrag; auf die Entbehrlichkeit von Räumen der gemieteten Wohnung kommt es nicht an.

Nutzt die Ehefrau des Schuldners eine Wohnung in dem zwangsverwalteten Anwesen aufgrund eines vor der Beschlagnahme abgeschlossenen Mietvertrages, nach welchem sie nur Nebenkosten zu erstatten hat, ist der Vertrag auch dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam, obwohl keine Miete geschuldet wird. Ein solcher Vertrag kann jedoch von einem Titelgläubiger des Schuldners nach Maßgabe des Anfechtungsgesetzes angefochten werden. Der Zwangsverwalter ist dazu kraft Gesetzes nicht befugt.

Nur solange der Schuldner in dem zwangsverwalteten Anwesen seinen zur Zeit der Beschlagnahme dort unterhaltenen Hausstand fortführt, hat der Zwangsverwalter auch dessen mitwohnenden Familienangehörigen die für den Hausstand unentbehrlichen Räume unentgeltlich zu belassen. Der Begriff des Hausstandes ist in der Zwangsverwaltung nach allgemeinem Recht auszulegen.

Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück und umfasst die Wohnung Räume, die für seinen Hausstand entbehrlich sind, aber mangels baulicher Trennung nicht selbständig vermietet werden können, kann der Zwangsverwalter verlangen, dass der Schuldner in eine andere Wohnung umzieht, die ihm vom Zwangsverwalter mietfrei überlassen wird, wenn dem Schuldner und seinen mitwohnenden Angehörigen ein Umzug zuzumuten ist. Der Schuldner kann den zumutbaren Umzug abwenden, wenn er für die Nutzung der entbehrlichen Räume seiner Wohnung dem Zwangsverwalter einen angemessenen Wertersatz zahlt.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG