

ZfIR 2012, A 4

BGH: Mieterleistungen als abwohnbarer Baukostenzuschuss

Der VIII. Zivilsenat des BGH traf eine Entscheidung zur Berücksichtigungsfähigkeit von Mieterleistungen als abwohnbarer Baukostenzuschuss in einer vom Zwangsverwalter gegen einen ehemaligen Mieter geführten Räumungsklage (**BGH, Urt. v. 15.3.2012 – VIII ZR 166/10**).

Auf die Revision der Beklagten hob der BGH das Urteil der Vorinstanz auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurück.

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger war bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung Zwangsverwalter über ein Grundstück in H. Im Aufhebungsbeschluss des AG, wurde er zugleich zur Fortsetzung des vorliegenden Rechtsstreits ermächtigt.

Der Zwangsverwalter begehrte von der Beklagten, dem ehemaligen Mieter, die Räumung des Grundstücks. Diese hatte das mit einem Vorder- und einem Hinterhaus bebaute Grundstück durch Vertrag vom 28.12.2001 zu einer monatlichen Miete von 1 480 € von den damaligen Grundstückseigentümern (im Folgenden: Vermieter) gemietet. Bei Abschluss des Mietvertrages war allein das Hinterhaus nutzbar, während das Vorderhaus noch nicht saniert war.

In einer Zusatzvereinbarung hierzu heißt es unter anderem: „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 in Bezug genommene Liste weist Arbeiten an den Außenanlagen und am Vorderhaus des Grundstücks in einer Gesamtsumme von 339 500 € aus. Die von der Beklagten in der Folgezeit vorgenommenen Arbeiten, die sie unter Einsatz eines Sparvermögens von 35 000 € sowie in Eigenleistung getätigten haben will, sind im Einzelnen streitig. Nach der von der Beklagten behaupteten Schlussabnahme der Vermieter seien Baukosten von 320 500 € festgestellt worden. In einem als Ergänzung des Anhangs zum Mietvertrag vom 28.12.2001 bezeichneten und von der Beklagten und den Vermietern unterzeichneten Schriftstück sei dieser Betrag festgehalten sowie vereinbart worden, dass das Abwohnen der Baukosten nach Anhang am 1.1.2004 beginne und 31.12.2023 ende. Die Beklagte verweigerte in der Folgezeit unter Hinweis auf die von ihr vorgenommenen Arbeiten und die mit den Vermietern getroffenen Vereinbarungen eine Mietzahlung an den Kläger. Daraufhin kündigte der Zwangsverwalter das Mietverhältnis wegen der ausstehenden Mieten fristlos und wiederholte die Kündigung nochmals in der eingereichten Klage. Die auf diese Kündigungen gestützte Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Die im Berufungsrechtzug erhobene Hilfswiderklage, den Zwangsverwalter zu verurteilen, an die Beklagte für die Zeit vom Tage der Räumung und Herausgabe der Mieträume bis zum Ablauf des 31.12.2023 die gesamte erzielte, hilfsweise die erzielbare Nettomiete herauszugeben, wies das Berufungsgericht ab. Hiergegen wendet sich die Beklagte erfolgreich mit ihrer Revision. Im Ergebnis führen die Bundesrichter aus, dass Leistungen, die dadurch gekennzeichnet seien, dass sie zum Auf- oder Ausbau des Mietgrundstücks bestimmt sind, bestimmungsgemäß dazu verwendet werden und zu einer Erhöhung des Grundstückswertes führen. Der Grundpfandgläubiger bzw. ein für ihn tätiger Zwangsverwalter müsse sich daher als Mietvorauszahlungen entgegenhalten lassen. Damit komme derartigen abwohnbaren Baukostenvorschüssen eine Vorzugsstellung gegenüber der Regelung des § 1124 Abs. 2 BGB zu.

Anm. d. Redaktion: Lesen Sie den Volltext der Entscheidung und eine Anmerkung von *Gerhard Schmidberger* hierzu in einer der nächsten Ausgaben der ZfIR.