

Vorlesung Schuldrecht Allgemeiner Teil

Zusatzfall Nr. 8a – Ratloser Mieter

Sachverhalt:

Seit 2003 mietet die Mecano-Antriebstechnik-GmbH (M) ein der Vogel Immo&Bau GmbH (V) gehörendes Grundstück im Heidelberger Gewerbegebiet „Pfaffengrund“ zu monatlichen 19.000 Euro. Die Miete ist stets am 1. des jeweiligen Monats fällig. Mit notariellem Vertrag vom 12. November 2020 einigen sich V und das Kreditinstitut Kredit&Sorgen-Bank (K) über den Verkauf des Grundstücks. Der zwischen K und V geschlossene Kaufvertrag enthält u.a. folgende Bestimmung:

„§ 2 – Übergabe

- (1) Die Übergabe des Grundstücks erfolgt mit Wirkung zum 1.12.2020.
- (2) Bis zur Übergabe des Grundstücks trägt der Verkäufer alle Lasten und erhält alle Einnahmen. Ab Übergabe gehen alle Einnahmen und wiederkehrenden Lasten sowie grundsätzlich Nutzungen, Lasten, Abgaben und Gefahr auf den Käufer über.
- (3) Erfolgt die Übergabe durch den Verkäufer nicht bis zum 1.12.2020, so kann der Käufer Rückabwicklung des Vertrages verlangen.“

Am 22. November 2020 fordert K die M-GmbH dazu auf, die am 1. Dezember fällige Miete auf ihr Konto zu zahlen. Mangels Grundbucheintragung sei sie zwar noch nicht Eigentümerin des Grundstücks; jedoch würden alle Nutzungsrechte zum 1. Dezember aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit V auf sie übergehen. „Zum Beweis“ legt sie der M-GmbH in einem weiteren Schreiben eine Kopie des notariellen Vertrages vor.

Über das Vermögen der finanziell angeschlagenen Vogel Immo&Bau GmbH wird am 30. Dezember 2020 das Insolvenzverfahren eröffnet. Kurz darauf tritt der Insolvenzverwalter der V-GmbH an M heran und macht geltend, K habe die Nutzungsrechte an dem Grundstück mangels Übergabe nicht erworben. Der Kaufvertrag sei zudem wegen Verstoßes gegen § 283c StGB (Gläubigerbegünstigung) nichtig. Er verlangt Zahlung an sich und droht der M-GmbH für den Fall, dass sie die Miete an K zahlen würde, mit rechtlichen Konsequenzen. K wiederum beharrt auf ihrem Standpunkt und verlangt von M Zahlung der Mieten auf ihr Konto. Auf Anraten ihres Rechtsanwalts hinterlegt die M-GmbH schließlich die rückständigen Mieten beim Amtsgericht Heidelberg unter Verzicht auf das Recht zur Rücknahme (§ 378 BGB). Verärgert erhebt die K-Bank Klage gegen M und verlangt Zahlung von 19.000 Euro für die Dezembermiete. Wie wird das Gericht über die (zulässige) Klage der K entscheiden?

Rechtsprechungs- und Literaturhinweise: BGH NJW-RR 2004, 656 = WM 2004, 1976 = NZM 2004, 301; MünchKommBGB/*Fetzer*, Band 3, 8. Aufl. 2019, § 372 Rdn. 5 ff.

Lösung

K → M auf Zahlung von 19.000 Euro

AGL: § 535 II BGB

1. Entstehen eines Mietzahlungsanspruchs zugunsten der K-Bank?

- a) Mietvertrag zwischen M-GmbH und V-GmbH (+)
- b) Übergang des Mietverhältnisses auf K gemäß § 566 BGB?

Nach §§ 566, 578 BGB tritt der Erwerber eines Grundstücks in die Position des Vermieters ein, sobald er Eigentümer eines vermieteten Grundstücks geworden ist.

Der Eigentumserwerb an Grundstücken richtet sich nach §§ 873, 925 BGB. Hiernach ist erforderlich, dass die Vertragsparteien sich über den Eigentumsübergang in der Form des § 925 BGB einigen (sog. Auflassung) und die Rechtsänderung in das Grundbuch eingetragen wird. Die Eintragung der K-Bank als Eigentümerin ist hier jedoch (noch) nicht erfolgt, sodass § 566 BGB unanwendbar ist.

- c) Abtretung der Mietzahlungsansprüche durch § 2 des Kaufvertrages?

Die Mietzinsansprüche könnten jedoch von V an K durch § 2 des Kaufvertrages abgetreten worden sein. Hierzu ist erforderlich, dass sich Alt- und Neugläubiger, V und K, über den Übergang einer Forderung einigen (§ 398 BGB).

Mit „Übergabe des Grundstücks“ sollten nach dem Kaufvertrag alle „Einnahmen und (...) Nutzungen“ der K-Bank zustehen. **Nutzungen einer Sache** sind nach **§ 100 BGB** deren Früchte und Gebrauchsvorteile. Einnahmen aus der Vermietung eines Grundstücks zählen zu den mittelbaren Früchten einer Sache i.S.v. § 99 III BGB, da sie einen durch ein Rechtsgeschäft erzielten Ertrag aus der bestimmungsgemäßen Nutzung der Sache darstellen.¹ Anhaltspunkte dafür, dass K und V dem Begriff der „Nutzungen“ eine andere Bedeutung zumaßen, liegen nicht vor. Die Verwendung des Ausdrucks „Einnahmen“ – synonym zu Ertrag – stützt diese Interpretation. Die Übergabe wiederum sollte „mit Wirkung zum 1.12.2020“ erfolgen“. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 des Kaufvertrages können also dahingehend verstanden werden, dass K ab der vertraglich vereinbarten Übergabe, d.h. zum 1.12.2020, alle Einnahmen zustehen sollten. Diesem Verständnis widerspricht jedoch § 2 Abs. 3 des Kaufvertrages. Demnach sollte wohl eine tatsächliche – und nicht nur eine per vertraglicher Vereinbarung fingierte – Übergabe erfolgen.

Inwieweit K die Mietforderungen gegen M aufgrund von § 2 des Kaufvertrages bereits zum 1.12.2020 oder erst mit tatsächlicher Übergabe erwerben sollte, muss folglich nach §§ 133, 157 BGB ausgelegt werden, wobei der Schwerpunkt der Auslegung auf der Erforschung des Parteiwillens liegen dürfte. Eine Auslegung der Vereinbarung kann hier jedoch dahinstehen, wenn der aus § 535 II BGB folgende Zahlungsanspruch gegen M ohnehin erloschen ist.

2. Erlöschen des Anspruchs durch Hinterlegung (§ 378 BGB)

Voraussetzungen²:

¹ Palandt/*Ellenberger*, BGB, 80. Aufl. 2021, § 99 Rdn. 4.

² Ausführlich hierzu MünchKommBGB/*Fetzer*, Band 3, 8. Aufl. 2019, § 372 Rdn. 5 ff.

- a) Hinterlegungsfähiger Gegenstand?
Geld nach § 372 S. 1 BGB (+)
- b) Zuständige Hinterlegungsstelle
Gemäß § 1 II HintG BW ist das Amtsgericht zuständige Hinterlegungsstelle.
hier: Hinterlegung beim AG Heidelberg (+)
- c) Leistungsberechtigung der M-GmbH?
aa) Fälligkeit des Anspruchs (+) am 1.12.2020
bb) Schuldnergemeinschaft der M-GmbH (+): M ist Schuldner, nicht leistender Dritter
i.S.v. §§ 362 I, 267 BGB
- d) Hinterlegungsgrund: Ungewissheit über die Person des Gläubigers (§ 372 S. 2 Alt. 2 BGB)
- aa) Ungewissheit
Aus Sicht der M-GmbH muss Unsicherheit über die Person des Gläubigers der Miete bestehen. Da § 2 des Kaufvertrages **keine eindeutige Regelung über die Abtretung der Mietzinseinnahmen** enthält, besteht Unklarheit darüber, ob die Mieteinnahmen aus Dezember 2020 der V-GmbH zustehen oder die K-Bank sie durch Abtretung erworben hat.
- bb) Ohne Fahrlässigkeit des Schuldners
Die Ungewissheit über die Person des Gläubigers darf nicht auf Fahrlässigkeit, d.h. auf einer Außerachtlassung der verkehrüblichen Sorgfalt (§ 276 II BGB) des Schuldners beruhen. Um der verkehrüblichen Sorgfalt zu genügen, muss der Schuldner versuchen, die bestehende Ungewissheit durch **Überprüfung der Sach- und Rechtslage** auszuräumen. Der Umfang der Prüfpflicht richtet sich danach, was dem Schuldner im Einzelfall zugemutet werden kann. Dabei sind verschiedene Kriterien in den Blick zu nehmen, etwa die Ursache der Ungewissheit, die Mitverursachung durch den Schuldner selbst, die wirtschaftliche Bedeutung der geschuldeten Leistung für den Gläubiger einerseits und den Schuldner andererseits, die Konsequenzen einer Nichtleistung für den Schuldner (z.B. Verzugszinsen, § 286 BGB), die Kosten und der Zeitaufwand für die Überprüfung, die Abhängigkeit der Rechtslage von gerichtlichen Feststellungen (z.B. Vorliegen strafbarer Handlungen), die Übersichtlichkeit der Rechtslage und/oder der Rechtsprechung, etc. Dem Schuldner dürfen jedoch **keine unbegrenzten Anstrengungen** zur Ermittlung des Sachverhalts und zu seiner Subsumtion unter das geschriebene und ungeschriebene Recht abverlangt werden, gerade wenn nicht er, sondern allein der Gläubiger zur Ungewissheit beigetragen hat.
- Zu untersuchen ist damit die Situation der M-GmbH. Diese befand sich in einer schwierigen Lage, denn sowohl K als auch der Insolvenzverwalter der V-GmbH verlangten Zahlung der Mieten an sich. Das allein reicht aber noch nicht aus, denn das Auftreten mehrerer Forderungsprätendenten löst überhaupt erst die Prüfungspflicht des Schuldners zur Beseitigung der Ungewissheit aus. Neben dem Auftreten mehrerer Gläubiger bestanden aber weitere Unklarheiten:

aaa) Zum einen sind diese in der **Auslegungsbedürftigkeit von § 2 des Kaufvertrages** begründet. Die Klausel kann entweder dahingehend interpretiert werden, K solle ab dem 1.12.2020 Inhaber der Mietzinsforderungen werden oder – anders interpretiert – erst mit tatsächlicher Übergabe des Grundstücks. Zudem ist überhaupt unklar, ob von den Parteien eine Abtretung wirklich angestrebt war. Gegenstand der Klausel kann ebenso gut die Regelung des Innenverhältnisses der Kaufvertragsparteien sein, etwa dahingehend, dass V die erzielten Einnahmen an K weiterzuleiten hat, nach außen hin – d.h. gegenüber der Mieterin M-GmbH – wie gesetzlich in § 566 BGB vorgesehen aber bis zum Eigentumsübergang Partei des Mietvertrages bleibt.

bbb) Zu dieser wenig präzisen Regelung kommt hinzu, dass der Insolvenzverwalter gegenüber M erklärte, die Mietzinsforderungen seien nicht an K abgetreten worden und im Übrigen sei auch die **Wirksamkeit des Vertrages** wegen Verstoßes gegen § 134 BGB i.V.m. § 283c StGB **zu bezweifeln**. Inwieweit die Geschäftsführung der V-GmbH sich jedoch nach § 283c StGB strafbar gemacht hat, obliegt der Feststellung eines (Straf)Gerichts. Insbesondere muss für die Annahme des Tatbestands des § 283c StGB vorsätzlich gehandelt werden, was von der M-GmbH nicht überprüft werden kann, da ihr die Erkenntnismöglichkeiten eines Gerichts (Zeugenbefragung, Beweiserhebung etc.) nicht zur Verfügung stehen.

Unter diesen Umständen sind nicht nur objektive Zweifel der M-GmbH über die Person des Gläubigers verständlich, sondern es ist ihr auch nicht zuzumuten, diesen Zweifeln – welche selbst mit hohem Aufwand nicht mit Sicherheit hätten ausgeräumt werden können – mit eigenen Ermittlungen entgegenzutreten. Ein Fahrlässigkeitsvorwurf ist der M-GmbH damit nicht zu machen.

cc) Zwischenergebnis

Die Voraussetzungen des § 372 S. 2 Alt. 2 BGB liegen vor. Es bestand eine nicht auf Fahrlässigkeit der M-GmbH beruhende Ungewissheit über die Person des Gläubigers der Mietzinsforderungen. M war deshalb zur Hinterlegung berechtigt.

e) Rechtsfolgen der Hinterlegung (§§ 376 II Nr. 1, 378 BGB)

M hat auf die Rücknahme des Geldes verzichtet. Dies führt gemäß §§ 376 II Nr. 1, 378 BGB dazu, dass die Forderung erlischt und die gleichen Wirkungen wie bei der Erfüllung eintreten, d.h. der Schuldner wird von seiner Verbindlichkeit befreit. Daneben erwirbt der wahre Gläubiger einen (öffentlich-rechtlichen) Herausgabeanspruch gegen die Hinterlegungsstelle.³ Wer der wahre Gläubiger ist, muss im Zweifel gerichtlich zwischen V und K geklärt werden (sog. Prätendentenstreit).

3. Ergebnis

Ein (etwaiger) Anspruch der K-Bank gegen M auf Zahlung von 19.000 Euro Miete aus § 535 II BGB ist erloschen und besteht folglich nicht.

³ MünchKommBGB/Fetzer (Fn. 2), § 372 Rdn. 29.