



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

IX ZR 149/08

Verkündet am:  
24. September 2009  
Hauck  
Justizsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 152 Abs. 1

Die einem Zwangsverwalter im Beschluss über die Aufhebung der Zwangsverwaltung vorbehaltene Befugnis, rückständige Mieten einzuziehen, ermächtigt diesen nicht, einen Rechtsstreit gegen Dritte zu beginnen, welche die Mieten unberechtigt vereinnahmt haben sollen.

BGH, Urteil vom 24. September 2009 - IX ZR 149/08 - OLG Frankfurt am Main  
LG Gießen

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 2009 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Ganter, die Richter Prof. Dr. Gehrlein, Vill, die Richterin Lohmann und den Richter Dr. Fischer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 24. Juni 2008, berichtigt durch Beschluss vom 18. Juli 2008, aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Gießen vom 29. November 2007 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Klage bereits unzulässig ist.

Der Kläger trägt die Kosten beider Rechtsmittelzüge.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger war Zwangsverwalter über die Eigentumswohnung Nr. 5 der Anlage M. in R. (Grundbuchamt F., Gemarkung R., Blatt .....), welche die Beklagten im Wege der Zwangsversteigerung erworben haben. Er klagt auf Herausgabe von Mieten, welche die Beklagten bis zur Zuschlagserteilung eingezogen haben. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

- 2            Eigentümer der Wohnung war zunächst W.        H.        (fortan: Schuldner). Im Jahre 1995 vereinbarten der Schuldner und die Beklagten privatschriftlich, dass die Wohnung im Jahre 1998 an die Beklagten veräußert werden sollte. Bis dahin sollte die Wohnung an einen von den Beklagten zu benennenden Mieter vermietet werden. Die Mieten wurden im Voraus an die Beklagten abgetreten. Mit notariellem Vertrag vom 3. November 1998 verkaufte der Schuldner die Wohnung an die Beklagten. Dem Vertrage nach war der Kaufpreis bereits bezahlt. Der Schuldner bewilligte eine Auflassungsvormerkung. Die Übergabe der Wohnung mit allen "an die Übergabe gesetzlich geknüpften Rechtswirkungen" sollte am 1. Januar 1999 erfolgen. Am Tage des Besitzüberganges sollten die Beklagten in das bestehende Mietverhältnis über die Wohnung eintreten. Die Umschreibung des Eigentums scheiterte daran, dass es dem Schuldner nicht gelang, vereinbarungsgemäß Grundpfandrechte abzulösen. Zu einem Rücktritt vom Vertrag oder einer Aufhebungsvereinbarung kam es jedoch nicht. Im Jahre 2000 vermieteten die Beklagten die Wohnung - im eigenen Namen und auf eigene Rechnung - neu. Der Schuldner verstarb am 1. Juli 2001.
- 3            Die F.        Volksbank eG (fortan Gläubigerin) betrieb aus einer vollstreckbaren Urkunde vom 27. Juni 1979 die Zwangsvollstreckung gegen den Schuldner. Am 17. April 2002 wurde die Zwangsverwaltung der Wohnung angeordnet und der Kläger zum Zwangsverwalter bestellt. Der Zwangsverwaltungsvermerk wurde am 23. April 2002 in das Grundbuch eingetragen. Am 9. November 2003 wurde das Nachlassinsolvenzverfahren über den Nachlass des Schuldners eröffnet. Erstmals mit Schreiben vom 22. März 2006 forderte der Kläger die Beklagten auf, ihm die Mietverträge über die Wohnung zu überlassen. Die Mieter waren bis dahin nicht von der Anordnung der Zwangsverwaltung unterrichtet worden.

4 Mit Zuschlagsbeschluss vom 6. Juni 2006 erwarben die Beklagten im Wege der Zwangsversteigerung das Eigentum an der Wohnung. Am 10. Juli 2006 wurde die Zwangsverwaltung der Wohnung aufgehoben. In dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts heißt es wörtlich: "Der Zwangsverwalter bleibt ermächtigt, noch nicht eingezogene Mieten weiter zugunsten der ehemaligen Zwangsverwaltungsmasse einzuziehen."

5 Mit seiner am 2. August 2006 eingereichten Stufenklage hat der Kläger von den Beklagten zunächst Auskunft darüber verlangt, ob und in welcher Höhe sie im Zeitraum vom 1. März 2003 bis zum 6. Juni 2006 Einnahmen aus der Vermietung der Wohnung erzielt haben. Mit Teilurteil vom 12. Juli 2007 sind die Beklagten insoweit antragsgemäß verurteilt worden. Auf der Grundlage der daraufhin erteilten Auskunft hat der Kläger Auskehrung von 20.792,05 € nebst Zinsen verlangt. Die Beklagten haben widerklagend Zahlung von 577,17 € nebst Zinsen verlangt. Dabei handelt es sich um Mieten aus einer anderen vom Kläger zwangsverwalteten und von den Beklagten am 6. Juni 2006 ersteigerten Wohnungseigentumseinheit, welche der Kläger für die Monate Juni und Juli 2006 eingezogen hat. Gegenüber dieser Forderung hat der Kläger wiederum mit der Klageforderung aufgerechnet. Das Landgericht hat die Zahlungsklage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Beklagten unter Berücksichtigung der vom Kläger erklärten Aufrechnung verurteilt, an den Kläger 20.214,88 € nebst Zinsen zu zahlen. Mit ihrer Revision wollen die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils mit der Maßgabe, dass die Klage bereits unzulässig ist.

I.

7 Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Der Kläger sei im Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 10. Juli 2006 ermächtigt worden, offene Mieten zugunsten der ehemaligen Zwangsverwaltungsmasse einzuziehen. Der Beschluss habe angeordnet, dass die Wirkung der Beschlagnahme in derartig begrenzter Weise aufrechterhalten werden sollte. Die Voraussetzungen eines Anspruchs aus § 816 Abs. 2 BGB seien erfüllt, weil Leistungen an die Beklagten bewirkt worden seien, die dem Kläger als dem Berechtigten gegenüber wirksam gewesen seien.

II.

8 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Klage ist unzulässig. Der Kläger ist nach Aufhebung der Zwangsverwaltung nicht mehr befugt, den streitgegenständlichen Zahlungsanspruch gegen die Beklagten geltend zu machen.

9 1. Die Prozessführungsbefugnis stellt eine Prozessvoraussetzung dar, die in jeder Lage des Verfahrens, auch in der Revisionsinstanz, von Amts wegen zu prüfen ist. Das Revisionsgericht ist dabei weder an die Feststellungen

des Berufungsgerichts gebunden, noch beschränkt sich seine Prüfung auf die Tatsachen und Beweismittel, die dem Berufungsgericht vorgelegen haben. Das Revisionsgericht hat vielmehr gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung des Vorbringens in der Revisionsinstanz selbständig festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Prozessführungsbefugnis im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz vorgelegen haben (BGHZ 31, 279, 281 ff; BGH, Urt. v. 2. Juni 1986 - II ZR 300/85, WM 1986, 1201, 1202).

10                    2. Die Prozessführungsbefugnis des Klägers folgt nicht aus § 152 Abs. 1 ZVG.

11                    a) Ein Zwangsverwalter (fortan auch: Verwalter) hat das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das verwaltete Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen. Er hat die Ansprüche, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt, geltend zu machen (§ 152 Abs. 1 ZVG). Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Mieten und Pachten. Grundsätzlich enden die ihm zustehenden Befugnisse allerdings mit der Aufhebung des Verfahrens (§ 161 Abs. 1 ZVG; vgl. etwa BGH, Beschl. v. 10. Januar 2008 - V ZB 31/07, WM 2008, 1131, 1132 Rn. 8). Die aus § 152 Abs. 1 Halbsatz 2 ZVG folgende Prozessführungsbefugnis des Verwalters kann jedoch über den Zeitpunkt der Aufhebung der Zwangsverwaltung hinaus andauern. Mieten und Pachten gebühren dem Ersteher erst von dem Zuschlage an (§ 56 Satz 2 ZVG). Ansprüche, welche einen früheren Zeitraum betreffen, sind daher gegebenenfalls auch nach der Aufhebung der Zwangsverwaltung vom Verwalter geltend zu machen (BGH, Urt. v. 23. Juli 2003 - XII ZR 16/00, NZI 2003, 562; v. 19. Mai 2009 - IX ZR 89/09, WM 2009, 1438 Rn. 7; vgl. auch BGH, Urt. v. 21. Oktober 1992 - XII ZR 125/91, ZIP 1992,

1781, 1782 zur Fortsetzung anhängiger Prozesse aus der Zeit der Amtstätigkeit des Verwalters).

12            b) Im vorliegenden Fall macht der Kläger keine Mieten geltend. Grundlage des Anspruchs des Klägers gegen die Beklagten ist vielmehr § 816 Abs. 2 BGB. Die Mieter der beschlagnahmten Wohnung haben im fraglichen Zeitraum Miete an die Beklagten gezahlt. Damit ist der jeweilige Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB gemäß § 362 Abs. 1 BGB erloschen. Die Beschlagnahme der Wohnung hinderte die Erfüllung nicht. Gemäß § 146 Abs. 1, § 22 Abs. 2 Satz 2 ZVG wird die Beschlagnahme einer Forderung dem Drittschuldner gegenüber erst mit dem Zeitpunkte wirksam, in welchem sie ihm bekannt oder ihm ein Zahlungsverbot zugestellt wird. Die Mieter wussten im fraglichen Zeitraum nichts von der Beschlagnahme der Wohnung. Ein Zahlungsverbot ist ihnen ebenfalls nicht zugestellt worden. Vor der Beschlagnahme durch Erfüllung erloschene Forderungen gehören grundsätzlich nicht mehr zum Haftungsverband eines Grundpfandrechts (vgl. § 1124 Abs. 1 Satz 1 BGB).

13            Der Anspruch aus § 816 Abs. 2 BGB fällt nicht unter § 146 Abs. 1, § 21 Abs. 2 ZVG, wie sich schon aus dem Wortlaut der letztgenannten Vorschrift ergibt. Er ist weder eine Miet- oder Pachtzinsforderung noch ein Anspruch aus einem mit dem Eigentum an dem Grundstück verbundenen Recht auf wiederkehrende Leistungen. Der Bereicherungsanspruch aus § 816 Abs. 2 BGB tritt auch nicht im Wege der dinglichen Surrogation an die Stelle der Mietansprüche (vgl. dazu BGH, Urt. v. 29. Juni 2006 - IX ZR 119/04, ZIP 2006, 1697, 1698 Rn. 14). Eine entsprechende gesetzliche Anordnung fehlt. Der Anspruch richtet sich außerdem nicht gegen den Mieter, sondern gegen denjenigen, der die Mieten eingezogen hat. Der Kläger klagt folgerichtig nicht gegen die Mieter auf

Zahlung der Mieten, sondern gegen die Beklagten als Vermieter auf Auskehrung der von den Mietern erlangten Geldbeträge.

14           c) Die Rechte und Pflichten eines Zwangsverwalters sind allerdings nicht auf die Einziehung der beschlagnahmten Mieten und Pachten beschränkt. Seine Aufgabe, für eine ordnungsgemäße Nutzung und Verwaltung des Grundstücks zu sorgen, schließt die Befugnis ein, auch wegen anderer Forderungen Klage zu erheben, wenn dadurch eine Schmälerung der nach § 155 ZVG zu verteilenden Nutzungen abgewendet werden kann (vgl. BGHZ 109, 171, 173 f zu Schadensersatzansprüchen wegen schuldhafter Verkürzung der Masse gegen einen früheren Zwangsverwalter; BGH, Urt. v. 29. Juni 2006, aaO S. 1699 Rn. 16 zu Ansprüchen wegen rechtsgrundloser Benutzung der zwangsverwalteten Sache sowie der Verletzung von Besitzrechten). Diese Befugnis, die Teil des Rechts zur Verwaltung und Benutzung des beschlagnahmten Grundstücks ist (§ 148 Abs. 2 ZVG), erlischt jedoch, sobald die Zwangsverwaltung aufgehoben wird. Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung etwa verbleibende Befugnisse des Verwalters folgen daraus, dass dieser seine Tätigkeit ordnungsmäßig abzuschließen hat (BGHZ 155, 38, 41 f; BGH, Urt. v. 25. Mai 2005 - VIII ZR 301/03, NJW-RR 2006, 138, 139). Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs betreffen sie allenfalls beschlagnahmte Ansprüche, nicht jedoch solche Ansprüche, die der Beschlagnahme nach §§ 146, 148 ZVG nicht unterfallen (BGH, Urt. v. 29. Juni 2006, aaO Rn. 17 mit weiteren Nachweisen; v. 19. Mai 2009 - IX ZR 89/08, aaO Rn. 8). Von der Aufhebung der Zwangsverwaltung an ist der Verwalter nicht mehr zur weiteren Verwaltung und Benutzung des Grundstücks (§ 148 Abs. 2 ZVG) befugt.

15           3. Eine Prozessführungsbefugnis des Klägers folgt auch nicht aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 10. Juli 2006. In diesem Beschluss

ist der Kläger nicht zur klagweisen Geltendmachung der streitgegenständlichen Ansprüche ermächtigt worden.

16 a) Die Befugnisse des Zwangsverwalters enden - abgesehen von unauf-schiebbaren und der notwendigen Abwicklung der Verwaltung dienenden Maß-nahmen - mit der Zustellung des die Zwangsverwaltung aufhebenden Be-schlusses (BGH, Beschl. v. 10. Januar 2008 - V ZB 31/07, WM 2008, 1131, 1132 Rn. 8). Anderes gilt nur dann, wenn das Gericht den Verwalter nach § 12 Abs. 2 Satz 1 ZwVwV zur Vornahme weiterer Handlungen besonders ermäch-tigt (BGH, Urt. v. 29. Juni 2006 - IX ZR 119/04, aaO Rn. 17; Beschl. v. 10. Ja-nuar 2008, aaO). Der Sache nach handelt es sich um eine Einschränkung des Aufhebungsbeschlusses (BGHZ 155, 38, 44). Die Frage, ob das Vollstre-ckungsgericht den Verwalter im Aufhebungsbeschluss mit der Einziehung nicht beschlagnahmter Forderungen beauftragen darf, hat der Bundesgerichtshof bisher offen gelassen (vgl. Urt. v. 29. Juni 2006, aaO). Sie stellt sich auch im vorliegenden Fall nicht. Der Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 10. Juli 2006, den der Senat selbständig und ohne Bindung an das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts auszulegen hat (vgl. BGHZ 31, 279, 283; allgemein zur Auslegung gerichtlicher, schiedsgerichtlicher und behördlicher Entscheidungen durch das Revisionsgericht RGZ 74, 201, 205; BGHZ 24, 15, 20; 86, 104, 110; BGH, Urt. v. 15. November 1989 - IVb ZR 95/88, NJW-RR 1990, 194; v. 19. März 1998 - IX ZR 120/97, ZIP 1998, 822, 823), ermächtigt den Kläger nicht zur Geltendmachung des hier streitgegenständlichen Anspruchs aus § 816 Abs. 2 BGB gegen die Beklagten.

17 b) Seinem Wortlaut nach betrifft der Beschluss nur "noch nicht eingezo-gene Mieten". Um "Mieten", also um Ansprüche des Vermieters gegen den Mie-ter aus § 535 Abs. 2 BGB (oder aus einem anderen Rechtsgrund) geht es im

vorliegenden Fall gerade nicht. Die Mieter der Wohnung haben die vereinbarte Miete an ihre Vermieter gezahlt und sind dadurch von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Miete frei geworden (s.o.). Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger ermächtigt werden sollte, auch Ansprüche gegen Dritte zu verfolgen, finden sich im Wortlaut des Beschlusses nicht. Dieser Punkt war bereits in erster Instanz umstritten (vgl. z.B. Schriftsatz vom 9. November 2007, S. 2) Gleichwohl hat der Kläger keine sonstigen Umstände vorgetragen, welche den Schluss auf eine weitergehende Ermächtigung zuließen. Das gilt insbesondere für einen etwaigen Antrag des Klägers oder des Vollstreckungsgläubigers, welcher dem Vorbehalt im Aufhebungsbeschluss vorangegangen sein könnte. Die Revisionserwiderung weist zwar auf die mögliche Relevanz solcher Umstände hin, trägt jedoch ebenfalls nichts dazu vor. Ob und inwieweit Umstände außerhalb des Beschlusses - der die Prozessführungsbefugnis des Klägers gegenüber dem Prozessgericht und dem Prozessgegner begründen müsste - überhaupt Berücksichtigung finden könnten, kann offen bleiben.

18                    4. Die Bindungswirkung (§ 318 ZPO) des rechtskräftigen Teilurteils vom 12. Juli 2007, in welchem eine Prozessführungsbefugnis des Klägers ausdrücklich bejaht worden ist, steht deren erneuter Prüfung nicht entgegen.

19                    a) Wieweit das Gericht bei der Entscheidung über den Klageantrag Bindungswirkungen aus früheren Verfahren und Urteilen zu beachten hat, ist in der Revisionsinstanz von Amts wegen zu prüfen, weil es dabei um die für das Verfahren in allen Instanzen maßgebende Grundlegung geht, auf der die Sachprüfung aufbaut und die der Parteidisposition entzogen ist (BGHZ 82, 246, 247 f; BGH, Urt. v. 15. November 1989 - IVb ZR 95/88, NJW-RR 1990, 194, 195).

20

b) Das Gericht ist an die Entscheidung in den von ihm erlassenen End- und Zwischenurteilen (§ 318 ZPO) gebunden. Die Bindung bezieht sich auf Tatbestand und Entscheidungsgründe, soweit diese den festgestellten Anspruch kennzeichnen, mithin dessen Inhalt bestimmen. Sie erstreckt sich nicht auf die Urteilelemente, die festgestellten Tatsachen und deren rechtliche Bewertung (BGH, Urt. v. 14. Juni 2002 - V ZR 79/01, WM 2003, 140, 141). Inhaltlich entspricht sie der materiellen Rechtskraftwirkung des § 322 ZPO (BGH, Urt. v. 12. Februar 2003 - XII ZR 324/98, WM 2003, 1919, 1921). In Rechtskraft erwächst nur die im Urteil ausgesprochene Rechtsfolge, das heißt nur der vom Richter aus dem vorgelegten Sachverhalt gezogene und im Urteil ausgesprochene Schluss auf das Bestehen oder Nichtbestehen des Klageanspruchs, nicht aber die Feststellung der zugrunde liegenden präjudiziellen Rechtsverhältnisse oder sonstigen Vorfragen, aus denen der Richter seinen Schluss gezogen hat (BGHZ 43, 144, 145). Auch im Falle der Verurteilung zur Erteilung einer Auskunft erwächst nur der Rechtsfolgenausspruch in Rechtskraft, also die Verpflichtung des Beklagten, die fragliche Auskunft zu erteilen. Die tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen des Auskunftsanspruchs nehmen hingegen nicht an der Rechtskraft- und Bindungswirkung des Urteils teil, auch dann nicht, wenn die Verurteilung zur Auskunftserteilung auf eine Stufenklage hin erfolgt (BGHZ 107, 236, 242; BGH, Urt. v. 19. Dezember 1969 - V ZR 114/66, WM 1970, 405 f). Nichts anderes gilt für die Prozessvoraussetzungen. Die mehreren, stufenweise erhobenen Ansprüche behalten ihre prozessuale Selbständigkeit, so dass für jede Stufe die allgemeinen Prozessvoraussetzungen vorliegen müssen und neu zu prüfen sind (BGHZ 76, 9, 12).

III.

21 Das angefochtene Urteil kann damit keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist unzulässig und schon deshalb abzuweisen, was der Senat trotz des Verschlechterungsverbot ( §§ 528, 557 ZPO) auf die Rechtsmittel des Klägers hin klarzustellen hat (vgl. etwa BGH, Urt. v. 21. Januar 2004 - VIII ZR 209/03, MDR 2004, 700, 701). Die Widerklage hat Erfolg. Gemäß § 56 Satz 2 ZVG gebühren die Nutzungen von dem Zuschlag an dem Ersteher. Entsprechend § 667 BGB hat der Zwangsverwalter das von diesem Zeitpunkt an bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung Erlangte an den Ersteher herauszugeben (vgl. BGH, Urt. v.

11. Oktober 2007 - IX ZR 156/06, ZIP 2007, 2375, 2376 Rn. 14). Da die Klageforderung nicht besteht, kann der Kläger auch nicht gegen die Widerklageforderung aufrechnen.

Ganter

Gehrlein

Vill

Lohmann

Fischer

Vorinstanzen:

LG Gießen, Entscheidung vom 29.11.2007 - 4 O 118/07 -

OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 24.06.2008 - 17 U 22/08 -