

Fall 2

A ist Eigentümer eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, das mit einer Sicherungsgrundschuld zugunsten der B-Bank in Höhe von € 300.000,- belastet ist. In dieser Höhe schuldet A der B-Bank die Rückzahlung eines Darlehens zum 31. März 2012.

Zum 2.1.2012 (Datum der Eintragung ins Grundbuch) veräußert A das Grundstück an E. Zwischen A und E ist vereinbart, dass die Grundschuld weiter auf dem Grundstück lasten soll, E aber nicht die persönliche Haftung für die Darlehensforderung übernimmt.

Eine Wohnung in dem Mehrfamilienhaus ist an M vermietet. M und A haben im Mietvertrag eine monatliche Miete von € 500,- vereinbart. M hat jedoch in Absprache mit A schon im Dezember 2011 die Miete für das gesamte Jahr 2012 (€ 6.000,-) an A bezahlt. Von der Veräußerung des Hauses an E hat M erst Anfang Januar durch eine Mitteilung des E erfahren.

Da A das Darlehen nicht rechtzeitig zurückzahlt, geht die B-Bank aus der Grundschuld gegen E vor. Im Juli 2012 erstreitet die B-Bank einen auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das von A erworbene Grundstück gerichteten Vollstreckungstitel. Nach Erteilung der Vollstreckungsklausel und Zustellung des Titels an E erlässt das zuständige Gericht am 25. September 2012 auf Antrag der B-Bank einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss in Bezug auf die Mietforderungen des E gegen M für die Monate Oktober bis Dezember 2012.

Die B-Bank verlangt von M die Zahlung der Miete in Höhe von € 1.500,-. M ist der Meinung, er müsse nicht noch einmal zahlen.

Kann die B-Bank von M die (erneute) Zahlung verlangen?

Lösung

Die B-Bank kann Zahlung verlangen, wenn die Mietforderung des E gegen M besteht und ihr wirksam zur Einziehung überwiesen wurde.

I. Bestand der Forderung des E gegen M.

- Ursprünglich: Mietvertrag zwischen A und M. Nach § 566 Abs. 1 BGB trat E in die Rechte des A ab dem 2.1.2012 ein.
- Die Forderung auf den Mietzins könnte aber bereits durch die Vorauszahlung des M in Dezember 2011 erloschen sein.
Aber: Die Vorauszahlung der Miete ist für die Monate **Februar bis Dezember (also auch für die Monate, auf die sich die Pfändung bezieht)** gemäß § 566c S. 1 BGB gegenüber E unwirksam.
M ist gegenüber E zur Mietzahlung verpflichtet.
- **Aber: Für den Monat Oktober** könnte die Zahlung des M an A gemäß § 1124 Abs. 2 BGB gegenüber der B-Bank wirksam sein:
Die Mietforderungen gehören gemäß § 1123 BGB zum Haftungsverband der Hypothek. Die Pfändung und Überweisung der Mietforderungen stellt eine Beschlagnahme im Sinne von § 1124 BGB dar, wenn sie aufgrund eines dinglichen Titels (d.h. eines auf Duldung der Zwangsvollstreckung aufgrund von Grundschuld oder Hypothek gerichteten Titels) geschieht. Problem: Kann die Vorauszahlung gegenüber der B-Bank wirksam sein, obgleich sie gegenüber E unwirksam ist?
Wohl nein: Für die Anwendung des § 1124 Abs. 2 BGB spricht allerdings auf den ersten Blick die Überlegung, dass M ohne die Veräußerung an E nicht zur Zahlung an die B-Bank gezwungen werden könnte, weil er durch § 1124 Abs. 2 BGB geschützt wäre.
§§ 1124 Abs. 2 und § 566c BGB bezwecken indes beide den Schutz des Mieters. Wollte man annehmen, dass M sich gegenüber der B-Bank auf § 1124 Abs. 2 BGB berufen kann, so würde dies dazu führen, dass M von E zur Zahlung gezwungen werden könnte, denn gegenüber E besteht nach § 566c BGB kein Schutz. Die Vorschrift des § 1124 Abs. 2 BGB würde im Ergebnis also nicht den Mieter M, sondern E schützen.
- Zwischenergebnis: Die Forderung gegen M besteht.

II. Wirksame Pfändung und Überweisung

- Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen (Titel, Klausel, Zustellung) sind gegeben.
- Der Titel auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück erlaubt auch die Pfändung und Überweisung der zum Haftungsverband der Hypothek gehörenden Mietzinsforderungen.

III. Gesamtergebnis: Die B-Bank kann von M die erneute Zahlung für die Monate Oktober bis Dezember verlangen.

Hinweis 1: **Für die Monate Februar bis September steht die Miete E zu.**

Hinweis 2: M hat wegen der Unwirksamkeit seiner Zahlungen Ersatzansprüche gegen A. Aus der einvernehmlichen Vorauszahlung der Miete ergibt sich jedoch eine Zusicherung des A, dass M durch die Zahlung endgültig frei wird. Wegen der Verletzung dieser Zusicherung haftet A aus § 280 Abs. 1 BGB auf Schadensersatz (vgl. BGH, NJW 1966, 1703).

Überdies ist auch ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu erwägen. Denn der Rechtsgrund für die Zahlung des M an A fällt nachträglich weg (§ 812 Abs. 1 S. 2 1. Alt. BGB), wenn die befreiende Wirkung der Leistung des M an A durch den Eigentümerwechsel wegfällt.