

fen zu ihrer Wirksamkeit der konkreten Angabe der Änderungsgründe in der Klausel. Dabei müssen sowohl der Änderungsgrund, also der Anlass aus dem das Änderungsrecht entsteht, als auch die Richtlinien und Grenzen der Ausübung des Änderungsrechts – insbesondere also auch Art und Ausmaß der zulässigen Abweichung – konkret benannt sein (so *Becker*, in: Beck'scher Online Kommentar zum BGB, Stand 1.5.2013, § 308 Nr. 4 Rdn. 10). Daran fehlt es hier. Soweit eine Änderung schon bei Vorliegen eines „sachlichen Grundes“ zulässig sein soll, ist dieses Kriterium als unbestimmter normativer Maßstab zur gebotenen Eingrenzung und Konkretisierung der Klausel nicht geeignet (vgl. dazu *Becker*, in: Beck'scher Online Kommentar zum BGB, Stand 1.5.2013, § 308 Nr. 4 Rdn. 19).

2. Ein Recht zur Änderung folgt auch nicht aus § 242 BGB. Dabei kann offen bleiben, ob dem Vermieter auch bei Fehlen eines wirksamen Änderungsvorbehalts die Möglichkeit gegeben sein muss, eine bestehende Hausordnung zu ändern, wenn dafür ein „unabdingbares Bedürfnis“ vorliegt. Jedenfalls ist eine Änderung dann ausgeschlossen, wenn sich der Regelungsgehalt der Hausordnung – wie im vorliegenden Fall – nicht auf das Verhältnis der Mieter untereinander, ordnende Regelungen oder solche zur Benutzung von nur zur Mitbenutzung überlassenen Flächen beschränkt, sondern den Umfang des Mietgebrauchs einschränkt. Soweit der Gebrauch der Waschmaschine und des Trockners in der Wohnung zu Beeinträchtigungen der Mitbewohner führt, dürfte allerdings insoweit der zulässige Gebrauch dort durch Hausordnung näher konkretisiert werden. Dies ist in Ziffer 2 der zwischen den Parteien vereinbarten Hausordnung auch in der Weise geschehen, dass dort die Zeiten allgemeiner Hausruhe sowie das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme bei der Benutzung von Haushaltsgeräten geregelt sind. Entsprechendes gilt für die angebliche Notwendigkeit, das Wasser im Waschraum regelmäßig laufen zu lassen.

Einsender: Rechtsanwalt Oliver Kloth, Teningen

Mietkaution; Rechte des Zwangsverwalters

18. BGB §§ 551, 1123 ff., 1961; ZVG §§ 22, 148, 151, 152; ZPO § 779:

Hat sich der Schuldner bei dem Einzug oder der Anlage der Mietkaution eines Dritten bedient, kann der Zwangsverwalter befugt sein, Ansprüche aus diesem Rechtsverhältnis geltend zu machen.

AG Krefeld, Urteil vom 4.4.2013

3 C 486/11

(Leitsatz des Einsenders)

Sachverhalt:

Der Schuldner S. war Eigentümer einer Eigentumswohnung. Als Eigentümer war er der „Mietpoolgesellschaft S.-Straße 28 und 30“ beigetreten, deren Geschäftsführer die Beldagte ist (§ 3 Abs. 2 des „Mietpoolvertrags“).

Nach § 5 Abs. 2 des „Mietpoolvertrags“ wird die Gesellschaft „durch die Kündigung (...) oder den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern zwischen den übrigen Gesellschaftern und im Todesfall mit den Erben fortgesetzt. Das Gleiche gilt, wenn über das Vermögen eines Gesellschafters ein Konkurs eröffnet wird.“ Gemäß § 6 Abs. 1 verpflichten sich die Gesellschaftler, „sämtliche Mieteinkünfte (...) in die Gesellschaft einzubringen“ und treten zu diesem Zweck „die Ansprüche aus bestehenden und zukünftigen Mietverhältnissen zur treuhänderischen Verwaltung an den Geschäftsführer der Gesellschaft ab und ermächtigen diesen, die Rechte und

Ansprüche aus den Mietverhältnissen im eigenen Namen geltend zu machen. Die Gesellschafter verpflichten sich, die Mietverträge (...) nicht selbst abzuschließen“. § 7 Abs. 2 lautet auszugsweise wie folgt: „Der Geschäftsführer ist insbesondere berechtigt und verpflichtet, (...) im eigenen Namen die fälligen Mieten einzuziehen (...). Die Mietverhältnisse sind in dem Namen des jeweiligen Wohnungseigentümers abzuschließen.“

S. verstarb am 24.6.2010. Es wurde eine Nachlasspflegerin für die unbekannt Erben bestellt. Unter dem 8.2.1989 hatte S. allerdings mittels eines notariell beurkundeten Testaments R. B(...)r zu seiner „alleinigen Erbin“ bestimmt.

Unter dem 26.1.2011 unterzeichneten die Mieter V., G. und T. sowie ein Mitarbeiter der Beklagten einen ab dem 1.2.2011 gültigen Mietvertrag über die vorgenannte Wohnung des verstorbenen S., wobei als Vermieterin „B(...)n, Ruth“, „vertreten durch“ die Beklagte aufgeführt wird. Am 28.1.2011 händigten die Mieter dem Mitarbeiter der Beklagten u. a. 680,- € als Kautions gemäß § 7 des Mietvertrags aus.

Auf Grund eines Beschlusses des AG Essen vom 18.3.2011 (- 185 L 011/11 -) wurde der Kläger zum Zwangsverwalter des oben bezeichneten Wohnungseigentums bestellt.

Mit Schreiben vom 18.4.2011 bat der Kläger die Beklagte, die Kautions bis zum 25.4.2011 auszukehren.

Aus den Gründen:

Der Kläger kann von der Beklagten Zahlung eines Betrags in Höhe der geleisteten Kautions (680,- €) nebst Zinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB und Rechtsanwaltskosten gemäß §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB verlangen. Es handelt sich um einen – nicht von der Beschlagnahme umfassten – Anspruch der Erbin des S. gemäß § 280 Abs. 1 BGB, zu dessen Geltendmachung der Kläger – unter Abkehr von der im Urteil vom 10.3.2011 (- 3 C 534/10 -) vertretenen Auffassung – befugt ist. Im Einzelnen:

I. 1. Die Zwangsverwaltung ist darauf gerichtet, die laufenden, aus der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks stammenden Erträge zur Befriedigung des Gläubigers einzusetzen, während dem Schuldner die Substanz des Vermögensgegenstands ungeschmälert erhalten bleibt. Zugleich soll sie den Gläubiger vor einer Wertminderung des Objekts und sonstigen Beeinträchtigungen schützen (vgl. BGH, NZM 2005, 156).

2. Die Anordnung der Zwangsverwaltung vom 18.3.2011 hatte zur Folge, dass R. B(...)r – unstreitig Erbin des S. – die Verwaltung und Benutzung des Wohnungseigentums entzogen wurde (§ 148 Abs. 2 ZVG). Insbesondere waren Anordnung und Beschlagnahme wirksam. Nach § 17 ZVG i. V. m. § 146 ZVG erfolgt die Beschlagnahme gegenüber dem Schuldner, der als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme richtet sich nach § 22 Abs. 1 ZVG und § 151 Abs. 1 ZVG. Soweit ein Schuldner – wie S. am 24.6.2010 – vor Beginn der Zwangsvollstreckung verstirbt, also kein Fall des § 779 ZPO vorliegt, kann der Gläubiger gemäß § 1961 BGB die Bestellung eines Nachlasspflegers beantragen, wenn die Erben unbekannt sind. Die im Rahmen der Zwangsvollstreckung erforderlichen Zustellungen sind dann an den Nachlasspfleger zu richten. Die Nachlasspflegschaft endet erst mit der Aufhebung des Beschlusses des Nachlassgerichts, unabhängig davon, ob die Bestimmungsvoraussetzungen zwischenzeitlich weggefallen sind oder nicht vorlagen (vgl. OLG Köln, NJW-RR 1997, 1091). Gemessen daran ist ohne Belang, dass erst später die Erbin des S. bekannt geworden ist.

3. a) Die mit der Zwangsverwaltung einhergehende Verpflichtung des Klägers/Zwangsverwalters, das Grundstück ordnungsgemäß zu nutzen, beinhaltet insbesondere die