

# Oberlandesgericht Rostock

## HINWEISBESCHLUSS

§§ 562 Abs. 1, 1006 BGB

- 1. Hat der Vermieter sein Vermieterpfandrecht ausgeübt, ist er berechtigt, den Pfandgegenstand im Wege der Versteigerung zu verwerten und dadurch seine Forderung zu befriedigen. Er ist jedoch nicht befugt, die Pfandgegenstände selbst zu nutzen oder zu vermieten (OLG Düsseldorf, Urt. v. 19.07.2005, 24 U 14/05, OLGR Düsseldorf 2006, 140; OLG Frankfurt, Urt. v. 24.05.1995, 21 U 221/93, NJW-RR 1996, 585; Prütting/Wegen/Weinreich, § 562 Rn. 37).**
- 2. Vermietet der Vermieter die Pfandgegenstände gleichwohl an einen Dritten, hat er die hierfür gezogenen Entgelte an den Mieter herauszugeben, wobei als Anspruchsgrundlage §§ 812 ff. BGB ebenso wie § 1214 BGB in Betracht gezogen werden (Palandt/Weidenkaff, § 562 Rn. 18; Wolf/Eckert/Ball, Rn. 774).**

OLG Rostock 3. Zivilsenat, Beschluss vom 09.08.2012, 3 U 73/10

Zur weiteren Prozessleitung weist der Senat auf Folgendes hin:

1.

Die Beklagte will gegen die unstreitigen Mietforderungen der Kläger Ansprüche bezogen auf Einrichtungsgegenstände geltend machen, für welche die Klägerin mit Schreiben vom 02.01.2003 und 27.01.2003 die Ausübung eines Vermieterpfandrechtes erklärt hat, die Gegenstände aber nicht verwertet sondern - wie erst in der Berufungsinstanz vorgetragen ist - mit dem Gebäudegrundstück weiterverpachtet hat. Die Kläger bestreiten allerdings einerseits, wirksam ein Vermieterpfandrecht ausgeübt zu haben, weil die betroffenen Gegenstände nicht im Eigentum der Beklagten gestanden hätten. Zum anderen meinen sie ohnehin, die Inventargegenstände, wenn sie denn der Beklagten gehört hätten, seien nichts wert. Gemäß § 562 Abs. 1 BGB hat der Vermieter für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters.

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich auf Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Es erfasst nicht nur die hier unstreitigen ausstehenden Mieten, sondern auch Schadensersatzansprüche wegen Schlechterfüllung der Rückgabepflicht, mit welchen die Kläger ihrerseits aufrechnen wollen (vgl. MüKo-BGB/Artz, 5. Aufl., § 562 Rn. 7; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 758). Reichen die Pfandgegenstände jedoch nicht aus, sämtliche Forderungen zu befriedigen, richtet sich die Reihenfolge der Befriedigung nach § 366 Abs. 2 BGB, es sei denn, der Mieter hat eine Tilgungsbestimmung getroffen (Wolf/Eckert/Ball, Rn. 772). Nicht anders verhält es sich, wenn der Vermieter statt der Verwertung durch Versteigerung anderweitig

Erlöse aus dem Pfandrecht zieht. Auch dann findet § 366 BGB Anwendung. Dem folgend hat die Beklagte mit ihrer Aufrechnung eine Verrechnungsbestimmung getroffen, bevor die Kläger ihrerseits mit Schadensersatzansprüchen aufgerechnet haben.

Voraussetzung des Vermieterpfandrechtes ist es, dass die Gegenstände, an denen das Pfandrecht ausgeübt werden soll, im Eigentum des Mieters stehen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 71. Aufl., § 562 Rn. 7; MüKo-BGB/Artz, § 562 Rn. 14). Zumindest zu Gunsten des Mieters greift dabei nach wohl herrschender Meinung die Vermutung des § 1006 BGB (KG, Urt. v. 14.02.2005, 8 U 144/04, NZM 2005, 422; MüKo-BGB/Artz, § 562 Rn. 25; allgemein Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 2006, § 562 Rn. 38; Wolf/Eckert/Ball, Rn. 757; Moeser in Lindner-Figura/Opreé/Stellmann, Geschäftsraummiete, 2. Aufl. Kap. 12, Rn. 183; ablehnend Palandt/Weidenkaff, § 562 Rn. 20). Die Kläger haben diese Vermutung bislang nicht entkräften können.

Die Kläger behaupten, die Gegenstände hätten in ihrem Eigentum gestanden, denn sie seien seinerzeit an die Beklagte mitvermietet worden. Soweit die Beklagte Rechnungen vorlege, handele es sich allenfalls um Ersatzbeschaffungen. 1991, 1992 haben diese Gegenstände jedoch nicht im Eigentum der Kläger stehen können, denn sie sind erst 1996 bzw. 1998 Eigentümer des Grundstücks geworden und hatten zuvor keinen Anlass, Sachen in die Mieträume einzubringen. Aus dem Mietvertrag vom 06.11.1992 ergibt sich nicht, dass das Inventar/die Einrichtungsgegenstände mit verpachtet wäre. Gegenstand ist die Vermietung eines Gebäudes. Dass ein voll eingerichteter Gewerbebetrieb verpachtet worden sei, ist nicht ersichtlich. Entgegen der Ansicht der Kläger kann auch dem Gutachten D. aus Dezember 1991 für die Eigentümerstellung der Kläger nichts entnommen werden, denn dies könnte einen Eigentumsübergang auf die Kläger 1996 bzw. 1998 nicht belegen. Zudem wäre selbst dann, wenn das Gutachten das Vorhandensein von Einrichtungsgegenständen dokumentiert hätte, über die Rechtsverhältnisse an diesen Gegenständen nichts gesagt, denn zum Zeitpunkt der Begutachtung waren die Räume an die D. Bau GmbH vermietet.

Hat der Vermieter sein Vermieterpfandrecht ausgeübt, ist er berechtigt, den Pfandgegenstand im Wege der Versteigerung zu verwerten und dadurch seine Forderung zu befriedigen. Er ist jedoch nicht befugt, die Pfandgegenstände selbst zu nutzen oder zu vermieten (Palandt/Weidenkaff, § 562 Rn. 18; Wolf/Eckert/Ball, Rn. 774; OLG Düsseldorf, Urt. v. 19.07.2005, 24 U 14/05, OLGR Düsseldorf 2006, 140; OLG Frankfurt, Urt. v. 24.05.1995, 21 U 221/93, NJW-RR 1996, 585; Prütting/Wegen/Weinreich, § 562 Rn. 37). Vermietet der Vermieter die Pfandgegenstände gleichwohl an einen Dritten, hat er die hierfür gezogenen Entgelte an den Mieter herauszugeben, wobei als Anspruchsgrundlage §§ 812 ff. BGB ebenso wie § 1214 BGB in Betracht gezogen werden (Palandt/Weidenkaff, § 562 Rn. 18; Wolf/Eckert/Ball, Rn. 774; OLG Düsseldorf, a.a.O.; OLG Frankfurt, a.a.O.). Die Kläger haben seit April 2003 das Inventar ausdrücklich mitvermietet, so dass ein Teil des erzielten Mietzinses auf das Inventar anzurechnen ist. Insoweit kann den Klägern nicht gefolgt werden, dass das Inventar wertlos gewesen sei, denn in diesem Fall hätten die Kläger nicht eine vertragliche Gewährleistung hierfür übernommen. Da aber die Pachtverträge einen konkreten Pachtanteil für das Inventar nicht ausweisen, muss der Senat diesen schätzen, es sei denn, die Kläger legen ihre Pachtkalkulation nachvollziehbar und glaubhaft offen. Soweit der Erstattungsanspruch des Grundpfandschuldners teilweise aus der entsprechenden Anwendung des § 1214 BGB hergeleitet wird, ergibt sich aus diesem bereits eine Rechenschaftspflicht des Grundpfandgläubigers. Bei Herleitung des Anspruchs aus §§ 812 ff. BGB dürfte die Kläger aus Sicht des Senates zumindest eine sekundäre

Vortragslast treffen, da die vereinbarten und vereinnahmten Mieten ihrer wirtschaftlichen Sphäre zuzurechnen sind und ihre Kalkulation bei Vertragsschluss sich der Kenntnis der Beklagten entzieht. Der auf die Inventargegenstände entfallende Pachtzins ist sodann jeweils monatlich der Klagforderung gegenzurechnen, wobei zunächst die offenen Zinsen auszugleichen sind.

2.

Mit ihrer Widerklage macht die Beklagte aus § 13 des Mietvertrages den Ersatz einer Verkehrswertsteigerung des Pachtobjektes durch Investitionen geltend. Der Senat hält das vorliegende Gutachten des Sachverständigen F. für nicht geeignet, Ansprüche aus § 13 des Mietvertrages zu belegen. Um die Wertsteigerung des Objektes durch Investitionen der Beklagten, die jedoch keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Schönheitsreparaturmaßnahmen gewesen sein dürfen, zu beurteilen, ist durch die Beklagte der Zustand des Objektes bei Vertragsschluss im Mai 1990 und am 31.12.2002 detailliert zu beschreiben und ggf. zu belegen. Weiterhin sind sämtliche von der Beklagten für die Wertsteigerung in Betracht gezogenen baulichen Maßnahmen detailliert vorzutragen und - soweit möglich - zu belegen. Der Senat geht aufgrund des Wortlautes des Mietvertrages vom 06.11.1992 davon aus, dass die Beklagte das Mietverhältnis statt der D. Bau GmbH hat fortsetzen wollen und sollen und ihr daher im Sinne des § 13 des Mietvertrages auch die Investitionen zuzurechnen sind, die die D. Bau GmbH zwischen Mai 1990 und November 1992 vorgenommen hat. Alles andere hält der Senat derzeit für lebensfremd und interessenwidrig.

Soweit entsprechender Sachvortrag der Beklagten hinreichende Anknüpfungspunkte bietet, wird der Senat sodann erneut ein Sachverständigengutachten einholen.

3.

Die Parteien erhalten Gelegenheit, zu den Hinweisen des Senates binnen vier Wochen weiter vorzutragen.