

Problem: Entstehen des Vermieterpfandrechts an Fahrzeugen

Einordnung: Mietrecht

BGH, Urteil vom 06.12.2017
XII ZR 95/16

EINLEITUNG

Bei eingebrachten Sachen i.S.d. § 562 I BGB handelt es sich um Sachen, die vom Mieter während der Mietzeit willentlich und wissentlich in die Mieträume oder auf das Mietgrundstück verbracht worden sind. In welchem Fall Kraftfahrzeuge, die auf einem vermieteten Grundstück geparkt werden, als eingebrachte Sachen gelten, ist Gegenstand des Urteils des 12. BGH-Senates. Welche Auswirkungen ein erneutes Entfernen und Parken auf das Vermieterpfandrecht hat, ist in der Rechtsprechung seit langem umstritten. Mit seiner Entscheidung stellt sich der BGH gegen ein viel zitiertes Urteil des OLG Frankfurt aus dem Jahre 2006.

SACHVERHALT (LEICHT ABGEWANDELT)

Seit etwa zehn Jahren vermietet die Klägerin (K) ein Gewerbegrundstück an die Rolladen- und Markisenbau GmbH (R). Nachdem R mit den Mietzahlungen in Verzug geraten war, beruft sich K im März 2013 auf ihr Vermieterpfandrecht. Am 10.04.2013 um 13:20 Uhr wird über das Vermögen der R das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter B kündigt das Mietverhältnis zum 31.07.2013. Zum Kündigungsstichtag belaufen sich die Mietzinsforderungen der K aus den letzten 12 Monaten auf 14.000 €. Im Anschluss verkauft B verschiedene Gegenstände der R für insgesamt 13.500 €, darunter auch zwei Lkw, auf die insgesamt 6.500 € des Erlöses entfallen. B kehrt sodann 4.500 € an K aus. Der auf die Fahrzeuge entfallende Erlös bleibt hierbei unberücksichtigt. K denkt darüber nach, auch hinsichtlich des Erlöses für die Fahrzeuge abgesonderte Befriedigung gem. § 50 I InsO zu verlangen. Sie ist der Ansicht, dass ihrem Vermieterpfandrecht auch die beiden Lkw unterfielen. Zu Recht?

Prüfungsvermerk:

Die streitgegenständlichen Fahrzeuge standen nachts immer auf dem Betriebsgrundstück und wurden tagsüber von den Mitarbeitern der R für Kundeneinsätze genutzt. Am 10.04.2013 standen beide Lkw bereits gegen 12:00 Uhr wieder auf dem Betriebsgelände.

PRÜFUNGSSCHEMA

A. Vermieterpfandrecht gem. § 562 I BGB

I. Wirksamer Mietvertrag über Räume oder Grundstücke

II. Forderung aus dem Mietverhältnis

III. Pfändbare, bewegliche Sache des Mieters

IV. „Einbringen“ durch den Mieter

V. Kein Erlöschen gem. § 562a S. 1 BGB

B. Ergebnis

LEITSÄTZE

1. Das Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden.
2. Das Pfandrecht erlischt, wenn das Fahrzeug für die Durchführung einer Fahrt von dem Mietgrundstück – auch nur vorübergehend – entfernt wird. Es entsteht neu, wenn das Fahrzeug später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird.

LÖSUNG

Gem. § 27 InsO wird die Stunde der Insolvenzeröffnung vermerkt.

Ein Vermieterpfandrecht an den beiden Lkw würde K gem. § 50 I InsO zur abgesonderten Befriedigung berechtigen.

Das Vermieterpfandrecht steht gem. § 562 BGB im Untertitel über Mietverhältnisse über Wohnraum. Über § 578 BGB gilt die Rechtsnorm auch für Geschäftsräume und Geschäftsgrundstücke.

Nach h.M. Ist eine GmbH ein „kapitalistischer Nutzer“ auf den § 811 I Nr. 5 ZPO per se keine Anwendung findet, Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, § 811 Rn 18; Zöllner/Herget, ZPO, § 811 Rn 25.

Nachweise für die schwer zu begründende Gegenauffassung: Münch. Komm/Gruber, ZPO, § 811 Rn 38. Hier fehlten allerdings Feststellungen zu den Voraussetzungen. Deshalb lagen hier die Voraussetzungen der Unpfändbarkeit gem. § 811 I Nr. 5 ZPO vor.

A. Vermieterpfandrecht gem. § 562 I BGB

Zu prüfen ist, ob K zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung am 10.04.2013 um 13:20 Uhr gem. § 562 I BGB ein Vermieterpfandrecht an den beiden Lkw zustand.

„II.1. [Ein] bestehendes Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters [würde K] zur abgesonderten Befriedigung aus den Pfandgegenständen gem. § 50 I InsO berechtigen. Der Insolvenzverwalter darf diese Gegenstände infolge seines unmittelbaren Besitzes verwerten (§ 166 I InsO) und hat danach den Gläubiger aus dem Erlös abzüglich Feststellungs- und Verwertungskosten zu befriedigen (§ 170 I InsO). An dem noch unterscheidbar vorhandenen Erlös, setzen sich die Recht des Vermieters fort.“

I. Wirksamer Mietvertrag über Räume oder Grundstücke

Zwischen K und R bestand seit zehn Jahren ein wirksamer Mietvertrag über ein Gewerbegrundstück, auf dem R Rolladen und Markisen produzierte. Gem. § 578 I, II BGB findet § 562 I BGB hier Anwendung.

II. Forderung aus dem Mietverhältnis

Zu den Forderungen aus dem Mietverhältnis zählt auch der Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Miete gem. § 535 II BGB. Vorliegend stand K gegen R ein solcher Anspruch i.H.v. insgesamt 14.000 € zu.

III. Pfändbare, bewegliche Sache des Mieters

Die beiden Lkw standen zudem im Eigentum der R. Zu berücksichtigen ist, dass sich das Vermieterpfandrecht gem. § 562 I 2 BGB nicht auf unpfändbare Sachen erstreckt.

„II.2. Der Pfändung nicht unterworfen sind bei Personen, die aus ihrer körperlichen, geistigen Arbeit oder sonstigen persönlichen Leistungen ihren Erwerb ziehen, die zur Fortsetzung dieser Erwerbstätigkeit erforderlichen Gegenstände (§ 811 I Nr. 5 ZPO). Dieser Pfändungsschutz bezieht sich jedoch grds. nur auf persönlich zu erbringende Arbeitsleistungen, **nicht hingegen auf den durch eine Kapitalgesellschaft unter Einsatz von Erwerbsgehilfen zu erzielenden Gewinn.**

Soweit vertreten wird, dass darüber hinaus § 811 I Nr. 5 ZPO ausnahmsweise auch bei einer GmbH zur Anwendung kommen könne, namentlich wenn deren Gesellschaftergeschäftsführer seinen Unterhalt überwiegend aus eigener Arbeit für die GmbH beziehe, **kann dies im vorliegenden Fall dahinstehen, weil dementsprechende Feststellungen fehlen.“**

Bei den Lkw handelt es sich daher um pfändbare, bewegliche Sachen der Mieterin R.

IV. „Einbringen“ durch den Mieter

R müsste die Lkw jedoch auch eingebracht haben. Eingebracht sind grds. alle Sachen, die während der Mietzeit willentlich und wissentlich in die Mieträume oder auf das Mietgrundstück verbracht werden. **Bei Sachen, die nur vorübergehend in der Absicht alsbaldiger Wiederentfernung eingestellt werden, ist danach zu unterscheiden, ob der vorübergehende Verbleib der bestimmungsgemäßen Nutzung der Mietsache entspricht.**

„II.3. Ein Kfz, das auf dem vermieteten Grundstück geparkt wird, ist dementsprechend eingebracht. Denn seine regelmäßige vorübergehende Einstellung gehört zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Nach den getroffenen Feststellungen waren die Lkw nachts jeweils auf dem Betriebsgrundstück bestimmungsgemäß abgestellt.“

V. Kein Erlöschen gem. § 562a S. 1 BGB

Schließlich darf das Vermieterpfandrecht nicht gem. § 562a S. 1 BGB erloschen sein.

„II.4. Die noch vor der Insolvenzeröffnung entstandenen Forderungen der K waren durch das Vermieterpfandrecht insolvenzfest gesichert, sofern sich die Fahrzeuge im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung am 10.04.2013 um 13:20 Uhr auf dem Betriebsgelände befanden, nachdem sie im Anschluss an die letzte Ausfahrt - falls nach vorläufiger Insolvenzeröffnung, mit notwendiger Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters - dort wieder eingebracht waren.“

II.5. [Denn] gem. § 562a S. 1 BGB erlischt das Pfandrecht des Vermieters mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Nach S. 2 der Vorschrift kann der Vermieter nicht widersprechen, wenn die Entfernung den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen. Waren die Fahrzeuge und der Anhänger im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung für Zwecke von Kundenbesuchen oder Auslieferungen im Gebrauch, so waren sie in dem Augenblick vom vermieteten Grundstück tatsächlich räumlich entfernt. Dem konnte der Vermieter bis zur Insolvenzeröffnung auch unter Fortsetzung des Geschäftsbetriebs durch den vorläufigen Insolvenzverwalter nicht widersprechen, solange die dem Fahrzeugzweck entsprechende Ausfahrt jeweils „den gewöhnlichen Lebensverhältnissen“ entsprach. Bei der Gewerbemiete ist damit eine Entfernung von Sachen im regelmäßigen Geschäftsbetrieb gemeint, auch soweit der vorläufige Insolvenzverwalter ihn fortführt.

II.5.a) Zwar wird in Teilen der Rspr. und Literatur vertreten, eine von vornherein **lediglich vorübergehend geplante Wegschaffung** der Sachen **reiche für das Erlöschen** des Vermieterpfandrechts **nicht aus**.

II.5.b) [Auch hat] eine früher vertretene Auffassung weiter danach differenzieren wollen, ob die vorübergehend entfernten **Sachen in einen fremden Machtbereich eingebracht** worden sind.

II.5.c) Demgegenüber lässt die wohl überwiegende Meinung jede auch nur vorübergehende Entfernung der Sachen für ein Erlöschen des Vermieterpfandrechts genügen und geht von dessen Neubegründung bei Wiedereinbringen aus.

II.5.d) Zutreffend ist die zuletzt genannte Auffassung.

II.5.d) aa) Die Auslegung des § 562a BGB hat vom **Wortlaut des Gesetzestextes** auszugehen. Dieser differenziert nicht danach, ob die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen auf Dauer oder nur vorübergehend weggeschafft werden. Der Gesetzestext spricht ohne Einschränkung von einer „Entfernung“ und legt damit ein Wort zugrunde, dem schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch kein Zeitmoment innewohnt und das auch keine bestimmten Begleitumstände fordert. Anhaltspunkte für eine einschränkende Auslegung des Begriffs „Entfernung“ enthält der Gesetzeswortlaut somit nicht.

Die beiden Lkw wurden trotz täglicher Nutzung im auswärtigen Kundendienst wirksam i.S.d. § 562 I BGB eingebracht.

Problem: Das Entfernen entspricht den gewöhnlichen Lebensverhältnissen, weil die Aus- und Einfahrten zum regelmäßigen Geschäftsbetrieb gehörten.

Umstritten ist, welche Auswirkungen ein erneutes Entfernen des Fahrzeugs vom gemieteten Grundstück auf das Vermieterpfandrecht hat.

Das OLG Frankfurt hatte im Urteil vom 19.05.2006, 24 U 11/06 die Meinung vertreten, das vorübergehende Wegschaffen der Sachen reiche für ein Erlöschen nicht aus. Daran hatte sich das Berufungsgericht, das OLG Düsseldorf, im vorliegenden Fall orientiert. Das OLG Frankfurt sah in der Konstruktion, dass das Pfandrecht beim bestimmungsgemäßen Verlassen des Grundstücks erlischt und beim Wiedereinbringen neu begründet wird, die Gefahr von Wertungswidersprüchen.

Der BGH stellt bei seiner wörtlichen Auslegung zunächst auf den allgemeinen Sprachgebrauch ab.

Nach Ansicht des BGH sprechen der Wortlaut und die Systematik dafür, dass jedes Entfernen des Fahrzeugs vom Grundstück zu einem Erlöschen des Vermieterpfandrechts führt. Die vom OLG genannten Bedenken, es bestünden Wertungswidersprüche bei Mobiliarpfandrechten im Hypothekenhaftungsverband, begegnet der BGH mit dem Hinweis auf die Rechtsnatur des Vermieterpfandrechts als nur „besitzloses“ Pfandrecht.

Argument: Das Gesetz enthalte keine handhabbaren Kriterien zur Unterscheidung zwischen vorübergehender und dauerhafter Entfernung.

Nachvollziehbares Argument:

Wenn nach der Ausfahrt eine Reparatur durchgeführt werden würde, soll das Werkunternehmerpfandrecht (= Besitzpfandrecht) nicht den 2. Rang hinter dem besitzlosen Vermieterpfandrecht haben. Aufgrund der Abhängigkeit vom „Einbringungswillen“ des Mieters ist das Vermieterpfandrecht schwächer.

II.5.d bb) Ebenso sprechen **systematische Erwägungen** nicht für eine einschränkende Auslegung des Begriffs der Entfernung. Eine solche ist insbesondere nicht aus Gründen der Einheit der Rechtsordnung in Bezug auf Tatbestände des rechtsgeschäftlichen Mobiliarpfandrechts geboten. Denn im Unterschied zu diesem handelt es sich bei dem Vermieterpfandrecht um ein **besitzloses Pfandrecht**, auf das die besitzrechtliche Bestimmung des § 856 II BGB keine Anwendung finden kann.

II.5.d) cc) Für das Vermieterpfandrecht enthält das Gesetz **auch keine dem § 1122 I BGB entsprechende Bestimmung**, die eine Enthftung bei nur vorübergehender Entfernung ausdrücklich ausschließt. Dass es sich insoweit um ein gesetzgeberisches Versehen handelt, kann nicht angenommen werden, nachdem der Gesetzgeber in Bezug auf das Vermieterpfandrecht beispielsweise an Reiseutensilien und reparaturbedürftigen Sachen ausdrücklich eine andere Systematik vorausgesetzt hat, als für den Hypothekenverband durch § 1122 I BGB bestimmt.

II.5.d) dd) Schließlich sprechen **Gesichtspunkte der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit** für eine ausschließlich räumliche Anknüpfung des Begriffs der Entfernung der Sachen, **weil handhabbare Kriterien zur Unterscheidung zwischen einer bloß vorübergehenden und einer dauernden Entfernung der Sachen von dem vermieteten Grundstück fehlen**. Solche Kriterien führten zu einer der sachenrechtlichen Klarheit unzutraglichen Rechtsunsicherheit.

II.5.d) ee) Auch im Ergebnis wäre es nicht gerechtfertigt, wenn sich etwa im Falle einer Ausfahrt zur Reparatur des Fahrzeugs das an den Besitz anknüpfende Werkunternehmerpfandrecht (§ 647 BGB) nicht gegenüber dem besitzlosen Vermieterpfandrecht durchsetzen sollte. Denn während das Entstehen eines Werkunternehmerpfandrechts an den Sachen des Bestellers durch diesen nicht verhindert werden kann, kann der Mieter das Entstehen des Vermieterpfandrechts beeinflussen, indem er das Fahrzeug für gewöhnlich entweder auf dem Mietgrundstück oder im öffentlichen Straßenraum abstellt. Das Vermieterpfandrecht hängt vom Einbringungswillen des Mieters ab und ist deshalb von vornherein schwächer ausgestaltet.“

Die Lkw wurden täglich für Kundeneinsätze genutzt. Am 10.04.2013 befanden sie sich jedoch bereits seit 12:00 Uhr wieder auf dem Betriebsgelände. Mithin ist das damit neu entstandene Vermieterpfandrecht der K an den Fahrzeugen zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung am 10.04.2013 um 13:20 Uhr nicht erloschen gewesen.

B. Ergebnis

K stand daher gem. § 562 I 1 BGB ein Vermieterpfandrecht an den streitgegenständlichen Lkw zu.

FAZIT

Das Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden. Das Pfandrecht erlischt bei jeder, auch nur vorübergehender Entfernung von dem Mietgrundstück. Es entsteht immer wieder neu, wenn das Fahrzeug später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird.