

Zwangsverwalter muss keine Mietverträge herausgeben

1. Nach Beendigung der Zwangsverwaltung hat der Ersteher keinen Anspruch auf Herausgabe der Mietverträge gegenüber dem Zwangsverwalter, da dieser ein rechtlichen Interesse an der Aufbewahrung der Originalunterlagen und dem den Erstherrn zustehenden uneingeschränkten Akteneinsichtsrecht hat.
2. Das Interesse der Erstherr an den Original-Mietverträgen ist nicht höher einzuschätzen als das Interesse des Zwangsverwalters an der Aufbewahrung der entsprechenden Unterlagen im Rahmen seiner Berufsausübung.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 19.10.2016 – 41 C 372/16, Volltext: IMRRS 2017, 0475 = BeckRS 2016, 118061

BGB § 280; ZVG § 154; ZwVwV § 7

Problem/Sachverhalt

Der Bkl. war über mehrere Jahre Zwangsverwalter eines Wohnhauses. Im Laufe der Zeit hat dieser mehrere Mietverträge abgeschlossen. Weitere Mieter waren bereits vor Anordnung der Zwangsverwaltung vorhanden. Im Frühjahr 2014 ist das Grundstück versteigert und kurz danach die Zwangsverwaltung aufgehoben worden. Zwei Jahre später begehrt die Erstherrin von dem Zwangsverwalter die Herausgabe sämtlicher Original-Mietverträge, unabhängig davon, ob diese von dem Zwangsverwalter abgeschlossen wurden oder Mietverhältnisse betreffen, die vor Anordnung der Zwangsverwaltung bestanden.

Entscheidung

Das AG hat die Klage abgewiesen, da keine rechtliche Grundlage für die Herausgabe der Original-Mietverträge besteht. Begründet wurde dies mit dem rechtlichen Interesse des Zwangsverwalters an der Aufbewahrung der Originalunterlagen und dem den Erstherrn zustehenden uneingeschränkten Akteneinsichtsrecht. Ferner hat der Zwangsverwalter unstreitig Kopien der Mietverträge zur Verfügung gestellt. Des Weiteren sind die Erstherr durch den Zuschlag auch nicht Eigentümer der Mietverträge geworden. Lediglich die Mietverhältnisse sind auf die Erstherr übergegangen. Das Interesse der Erstherr an den Original-Mietverträgen sei nicht höher einzuschätzen als das Interesse des Zwangsverwalters an der Aufbewahrung der entsprechenden Unterlagen im Rahmen seiner Berufsausübung. Erst recht kann der Zwangsverwalter

keine Originalmietverträge herausgeben, wenn er diese nicht von dem Vollstreckungsschuldner erhalten hat; dies betrifft insbesondere bereits zum Zeitpunkt der Inbesitznahme bestehende Mietverhältnisse.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist zutreffend, da im vorliegenden Fall nicht ersichtlich ist, dass und warum erst nach zwei Jahren ein entsprechender Anspruch geltend gemacht wird. Ferner hat das Gericht zutreffend erkannt, dass eine Anspruchsgrundlage nicht vorhanden ist. Selbst für den Fall zu führender Rechtsstreitigkeiten reicht die Vorlage von Fotokopien aus; anders verhält es sich bei Urkundsprozessen. Ob und inwieweit dies beabsichtigt war, ist nicht vorgetragen worden. Darüber hinaus entsteht dem Erstherr auch kein Schaden, wenn dieser Ansprüche nicht im Urkundsprozess geltend macht. Des Weiteren hat sich im laufenden Verfahren ergeben, dass die (ehemaligen) Mieter verklagt worden und nicht mehr leistungsfähig sind. Ferner sind zwei Mietverhältnisse durch die Erstherr beendet worden. Dass und warum dann noch die Original-Mietverträge herausbegehrt werden, ist nicht dargelegt und mangels Rechtsschutzinteresse auch unbegründet.

RA und Zwangsverwalter (IGZ), FA für Familienrecht,

FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe