

Schadenersatz gegen Zwangsverwalter wegen unterlassener Kündigung?

1. Der Zwangsverwalter ist nicht verpflichtet, unverzüglich eine fristlose Kündigung auszusprechen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

2. Der Zwangsverwalter ist gem. § 7 ZwVwV berechtigt, aber nicht verpflichtet, zur Durchsetzung von Forderungen rechtliche Schritte zwangsläufig und unverzüglich in die Wege zu leiten.

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

BGB § 280; ZVG § 154

Problem/Sachverhalt

Der Bekl. war als Zwangsverwalter tätig. Das Grundstück ist am 26.03.2014 versteigert worden. X hat den Zuschlag erhalten. Der Zuschlagsbeschluss wurde am 05.05.2014 rechtskräftig und das Zwangsverwaltungsverfahren aufgehoben. Die Tätigkeit des Zwangsverwalters endete (erst) zu diesem Zeitpunkt. Mehr als zwei Jahre später begehrte die Kl. Schadenersatzansprüche wegen unterlassener Kündigung bestehender Mietverhältnisse durch den Zwangsverwalter. Unmittelbar nach dem Zuschlag hat die Kl. grundlegende Informationen von dem Zwangsverwalter herausbegehrt. Dieser hat auf die noch nicht beendete Zwangsverwaltung verwiesen und mitgeteilt, dass Informationen und Unterlagen erst nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses erteilt bzw. herausgegeben werden. Dieses ist dann nach Aufhebung erfolgt. Zwei Mieter haben nach Zuschlag im März 2014 die Mietzahlungen eingestellt. Die Kl. meinte, dass der Zwangsverwalter die Mietverhältnisse daraufhin hätte kündigen müssen. Selbiges ist nicht geschehen, da die Mietzahlungen auch vorher schleppend erfolgten bzw. die Mieten gerichtlich beigetrieben werden mussten.

Entscheidung

Das AG hat die Klage abgewiesen, da die Kl. keinen Schadenersatzanspruch gegen den Zwangsverwalter hat (§ 280 BGB, § 154 ZVG). Die unterbliebenen, fristlosen Kündigungen stellen nämlich keinen Verstoß gegen die einem Zwangsverwalter obliegenden Verpflichtungen dar, da dieser gem. § 7 ZwVwV berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, zur Durchsetzung von Forderungen, rechtliche Schritte zwangs-

läufig und unverzüglich in die Wege zu leiten. Darüber hinaus ist bei der Kündigung zu berücksichtigen, ob und inwieweit andere solvente Mieter zur Verfügung stehen und die gekündigte Wohnung überhaupt vermietbar ist. Solange dies nicht der Fall ist, ist kein Schaden erkennbar. Die Kündigung ersetzt nicht die Räumung der Wohnung und erst recht nicht die Weitervermietung. Ferner kann der Mieter die Kündigung unwirksam machen (§ 569 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Praxishinweis

Die Entscheidung ist zutreffend, da der Zwangsverwalter grundsätzlich gem. § 7 ZwVwV nach pflichtgemäßem Ermessen handeln muss. Die entsprechenden Gründe hat das Gericht überzeugend abgewogen; dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine Mietrückstände vorhanden waren bzw. immer, wenn auch nachträglich, realisiert werden konnten. Darüber hinaus besteht auch kein Auskunft- und Handlungsanspruch der Ersterer vor Beendigung der Zwangsverwaltung; dies insbesondere nicht vor Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses, da ansonsten der unredliche Ersterer tätig werden könnte. Im Termin hat sich dann ergeben, dass die jetzt ehemaligen Mieter nicht mehr solvent sind und die Erstererin versucht, sich an dem Zwangsverwalter schadlos zu halten. Dieses ist gescheitert.

RA und Zwangsverwalter (IGZ), FA für Familienrecht,

FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Michael Gerhards, Wunstorff-Luthe