

und sie dies selbst ohne weiteres erkennen lässt (KG OLGZ 1975, 301, 302; BayObLG DNotZ 1991, 258).

Die Vorinstanzen haben allerdings nicht geprüft, ob die unvollständige Verlautbarung der bewilligten Grunddienstbarkeit nachträglich zu einer inhaltlich zulässigen Eintragung vervollständigt werden kann (s. dazu Senatsbeschl., DNotZ 1954, 207, 208). Zu dieser Prüfung bestand indes nach Lage des Falles keine Veranlassung. Die Wirksamkeit einer ergänzenden Eintragung kann sich bei einer solchen Vervollständigung nur nach dem Zeitpunkt der ergänzenden Eintragung richten. Deshalb muss der Stand des Grundbuchs zur Zeit der Nachholung eine solche ergänzende Eintragung noch zulassen. Dies ist nicht der Fall, wenn das Grundstück – wie hier – inzwischen auf Grund Rechtsgeschäfts auf einen neuen Eigentümer übergegangen ist (vgl. Senatsbeschl., DNotZ 1954, 207, 208).

MHG § 2; ZVG § 152

Keine Berechtigung des Zwangsverwalters zur Mieterhöhung

AG München, Urt. v. 13. 11. 1997 – 453 C 7642/97 (rechtskräftig)

Leitsatz der Redaktion:

Der Zwangsverwalter ist zur Mieterhöhung nach § 2 MHG nicht berechtigt.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt Zustimmung zur Mieterhöhung. Er ist seit 1995 Zwangsverwalter der von den Beklagten seit 1979 gemieteten Wohnung. Die Nettomiete beträgt seit 1. 4. 1992 DM 978,65 monatlich. Mit Schreiben vom 29. 7. 1997 beehrte der Kläger die Zustimmung zur Mieterhöhung auf DM 1096,16. Die beklagten Mieter stimmten nicht zu.

Der Kläger meint, zur Mieterhöhung berechtigt zu sein. Die Beklagten beantragen demgegenüber die Klageabweisung, weil das Mietverhältnis gekündigt sei.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unzulässig, weil kein wirksames Erhöhungsbegehren vorliegt.

Denn der Zwangsverwalter ist zur Mieterhöhung nach § 2 MHG nicht berechtigt. § 152 ZVG stellt auf die Notwendigkeit ab, das Grundstück im Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu nutzen. Mieterhöhungen sind hierzu nicht erforderlich.

Würde man der Ansicht des Klägers folgen, dann reduzierte sich die vielschichtige Entscheidung hinsichtlich einer Mieterhöhung mit allen Konsequenzen für das künftige Mietverhältnis auf bloße wirtschaftliche Betrachtungsweise.

Anmerkung:

1. Ein Fall, der wegen seiner geringen Streitwerthöhe einzig und allein in der ersten Instanz verbeschiedet werden kann, stellt zumal in derart überlasteten Gerichten wie dem Münchener Amtsgericht eine echte Herausforderung an das Berufs-

ethos des entscheidenden Richters dar. Ein (deswegen mit einer deftigen Dienstaufsichtsbeschwerde überzogener) Arbeitsrichter fasste – dereinst ebenfalls in München und in Gegenwart der Parteien – die Versuchung zu laxerer Rechtsanwendung in derartigen Fällen in den saloppen Worten zusammen: „Normalerweise sitze ich zur Rechten Gottes – in diesem Fall jedoch bin ich Gott selbst!“.

2. Bei der Lektüre des vorstehend abgedruckten Urteils schwankt man zwischen Sarkasmus nach Art der vorstehenden Geschichte und Verzweiflung über solcherlei Rechtsunkultur. Diese beginnt bereits bei der Lektüre allein der mitgeteilten Begründung: Sie besagt, dass der Zwangsverwalter den Mietpreis nicht erhöhen dürfe, weil eine solche Entscheidung von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, die sich jenseits von reinen Wirtschaftlichkeitserwägungen bewegen und deswegen wohl nur von dem Vermieter (hier: dem Schuldner) getroffen werden dürfte. Selbst wenn die damit angedeutete soziale Sonderbeziehung zwischen Vermieter und Mieter im vorliegenden Fall bestehen sollte (im Regelfall wird freilich aus ganz pragmatischen, wirtschaftlichen Gründen vermietet; vgl. auch § 535 Satz 2 BGB zur Hauptpflicht des Mieters), ist diese Begründung nicht tragfähig. Nachdem nämlich § 148 Abs. 2 ZVG dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks während der Dauer der Zwangsverwaltung entzieht – und damit doch wohl auch die Befugnis zur Mieterhöhung –, sollen sich nach Ansicht des Richters die Mieter während der Zeit der Zwangsverwaltung in einem geschützten Hafen konstanter Mieten befinden. Das heißt, sie profitieren von dem Verfahren, das einzig und allein zugunsten der Gläubiger des Schuldners eingerichtet ist!

Dass das nicht richtig sein kann, ergibt sich allein schon daraus, dass der Mieterschutz im ZVG geregelt ist. § 146 Abs. 1 ZVG überträgt auf die Zwangsverwaltung die Vorschriften über die Zwangsversteigerung – vorbehaltlich abweichender Regelungen. Da solche nicht existieren, folgt aus § 57 ZVG i. V. m. § 571 BGB (vgl. auch § 574 BGB), dass der Verwalter regelmäßig im Moment der Übernahme seiner Geschäfte die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters übernimmt und spätestens einen Monat danach an explizite Abmachungen zwischen Vermieter und Mieter nicht mehr gebunden ist – umso weniger also an stillschweigende oder gar atmosphärische. Er allein ist derjenige, der über den Mietzins zu entscheiden hat und sich dabei nach Maßgabe sämtlicher Grundvoraussetzungen des Zwangsvollstreckungsrechts von der Vorteilhaftigkeit für die Gläubiger leiten lassen muss. § 154 ZVG lässt ihn sogar für die Einhaltung dieser Fremdnützigkeit haften! Die Phase der Zwangsvollstreckung ist nun einmal eine solche, in der es ausschließlich um wirtschaftliche Erwägungen geht.

3. Dass ein Argument zu kurz gegriffen ist, kommt öfters vor und soll dem Richter des vorliegenden Falles nicht übermäßig angelastet werden. Dass er sich aber mit dem (ihm vom Klägervertreter dargereichten) Hinweis auf die – immerhin in den Standardkommentaren zum ZVG von *Zeller/Stöber* (15. Aufl., § 152 Rz. 9.8) und *Steiner/Hagemann* (§ 152 Rz. 54, 108 und 173) zustimmend zitierte – Entscheidung des KG (Rpfleger 1978, 335 = KTS 1978, 179 = MDR 1978, 586) nicht einmal

ansatzweise auseinandersetzt, ist schlichtweg ein Mangel an persönlicher Rechtskultur. Wenn es in dieser obergerichtlichen Entscheidung heißt, dass den Verwalter die Verpflichtung treffe, „zu niedrige Mieten nach den mietrechtlichen Bestimmungen oder Vereinbarungen zu erhöhen“, bedeutet die entgegengesetzte Entscheidung des Amtsrichters nichts weiter als ein dezisionistisches „sic volo, sic iubeo“ (so will ich und so befehle ich es). Wohlgermerkt – die Entscheidung ist zwar unvertretbar; falsch im technischen Sinne ist sie nicht: Nur sollte ein Richter hinreichenden Stil haben, sein Ergebnis diskursiv darzustellen, statt es unter souveräner (?) Außerachtlassung der – soweit ersichtlich – einhellig entgegenstehenden Meinung den Parteien hinzuwerfen.

4. Dieser Vorwurf ist umso berechtigter, als der Richter ganz offensichtlich sein Handwerkszeug beherrscht. Indem er die Klage nämlich als unzulässig abweist, spricht er dem Verwalter nicht nur die Innehabung, sondern auch die Prozessführungsbefugnis hinsichtlich dieses Anspruchs ab. Damit bringt er zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit zur Mieterhöhung tatsächlich allein dem Schuldner vorbehalten wissen will. Dabei übersieht er freilich den bereits erwähnten Regelungszusammenhang der §§ 146, 57 ZVG, §§ 571 und 574 BGB; das bedarf keiner Wiederholung.

Prof. Dr. Christoph G. Paulus, LL. M., Berlin

ZfIR-Dokumentation

Verwaltungsanweisungen

OFD-Verfügung: Einsprüche wegen behaupteter Verfassungswidrigkeit der Grunderwerbsteuer

Oberfinanzdirektion Nürnberg, Verfügung vom 7. November 1997 – S 4600 – 476/St 43

In jüngster Zeit häufen sich Einsprüche, die mit einer möglichen Verfassungswidrigkeit der Grunderwerbsteuer begründet werden. Die Situation hierzu stellt sich derzeit wie folgt dar:

Einerseits hat ein Richter des III. Senats des FG Niedersachsen mit Beschluss vom 28. Mai 1997 (Berichterstatterentscheidung) das Verfahren III 90/91 (*ZfIR* 1997, 678) ausgesetzt und die Sache dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung darüber vorgelegt, ob die Grunderwerbsteuerlichen Vorschriften über allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung mit dem Grundgesetz insoweit vereinbar sind, als sie nach Höhe und Ausgestaltung nicht hinreichen, den Erwerb des Existenzvermögens (das durchschnittliche Eigenheim) des Steuerbürgers Grunderwerbsteuerfrei zu stellen.

Der finanzgerichtliche Aussetzungs- und Vorlagebeschluss stützt sich u. a. auf die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 (2 BvL 37/91, *ZIP* 1995, 1337 und 2 BvR 552/91, *ZIP* 1995, 1352) zur Erbschaft- und Vermögensteuer, wonach das notwendige Lebensführungsvermögen, auch Gebrauchsvermögen genannt, steuerlich verschont werden muss. Der vorlegende Richter vertritt die Ansicht, der zu sichernde Einfamilienhaus-Freiraum dürfe auch durch die Grunderwerbsteuer nicht behindert werden. Der Beschluss ist am 17. Oktober 1997 beim Bundesverfassungsgericht eingegangen und hat dort das Aktenzeichen 1 BvL 24/97 erhalten.

Andererseits hat das FG Niedersachsen mit Urteil (Gerichtsbescheid) vom 18. Juli 1997 (III 188/97, BB 1997, 2094) entschieden, dass es auch unter Berücksichtigung der Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts zur Erbschaft- und Vermögensteuer vom 22. Juni 1995 verfassungsrechtlich nicht geboten ist, den Erwerb eines Eigenheims (als Teil des notwendigen Lebensführungsvermögens) in Form eines allgemeinen Grundfreibetrags bei der Grunderwerbsteuer steuerfrei zu belassen. Das Urteil ist rechtskräftig.

Bei Einsprüchen gegen Grunderwerbsteuerbescheide, die mit der angesprochenen etwaigen Verfassungswidrigkeit begründet werden, ist wie folgt zu verfahren:

– Die Einsprüche sind in die Rechtsbehelfsliste einzutragen. Soweit Grunderwerbsteuerstellen an eine Rechtsbehelfsstelle angeschlossen sind, sind die Einsprüche zunächst nicht dorthin abzugeben.

– Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung ist nicht zu entsprechen. Eine Vollziehungsaussetzung ist zwar grundsätzlich auch bei behaupteter Verfassungswidrigkeit von Steuerrechtsnormen möglich. Sie kommt aber nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit in Betracht; es ist zusätzlich ein berechtigtes Interesse des Antragstellers an der Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes erforderlich. Ein berechtigtes Interesse ist zu verneinen, wenn – wie hier – der Frage nach der Verfassungsmäßigkeit eine große Breitenwirkung zukommt (BFH, Urt. v. 6. 11. 1987, BStBl II 1988, 134). Hier ist das öffentliche Interesse an einer geordneten Haushaltsführung höher zu bewerten als das Interesse des Antragstellers, im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes allein auf Grund von Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit eines formell verfassungsmäßig zustande gekommenen Gesetzes eine Aussetzung der Vollziehung zu erlangen (BFH, Urt. v. 20. 7. 1990, BStBl II 1991, 104).

– Im Hinblick auf das oben genannte anhängige Verfahren beim Bundesverfassungsgericht (1 BvL 24/97) ruhen die fristgerecht eingelegten Einsprüche derzeit gemäß § 363 Abs. 2 Satz 2 AO kraft Gesetzes. Die Frage, ob gegebenenfalls von der Möglichkeit der Fortsetzungsmitteilung nach § 363 Abs. 2 Satz 4 AO Gebrauch gemacht wird, wird voraussichtlich erst im Rahmen der nächsten Sitzung der AO-Referenten der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder entschieden.

– Über verspätet eingelegte Einsprüche, bei denen Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 AO nicht möglich ist, kann ohne weiteres entschieden werden.

– Ferner ist bis zur Festlegung einer bundeseinheitlichen Vorgehensweise kein Vorläufigkeitsvermerk nach § 165 Abs. 1 Satz Nr. 3 AO in die angefochtenen Steuerfestsetzungen aufzunehmen.