Belehrung über die Bedeutung der Beschlagnahme für Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter

(§ 57b des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung ZVG))

Das Nachfolgende gilt entsprechend bei der Beschlagnahme eines verpachteten Grundstücks für das Pachtverhältnis.

Allgemeines

Der zugestellte Beschluss leitet die Zwangsversteigerung ein, die dazu führen soll, durch gerichtlichen Beschluss (Zuschlag) an die Stelle der bisher berechtigten Person eine andere Person (Ersteherin oder Ersteher) zu setzen. Die Ersteherin oder der Ersteher wird auch in das Mietverhältnis eintreten. Um zu gewährleisten, dass der Ersteherin oder dem Ersteher die Miete möglichst schon vom Tage des Zuschlags ab zufließt, sind die Rechte der Vermieterin oder des Vermieters derart beschränkt, dass die Mieterin oder der Mieter, sobald die Beschlagnahme erfolgt ist, den auf die Zeit nach dem Zuschlag entfallenden Teil der Miete nicht mehr an die Vermieterin oder den Vermieter oder seine Rechtsnachfolgerin oder seinen Rechtsnachfolger, sondern nur noch an die Ersteherin oder den Ersteher wirksam entrichten kann.

Hiervon bestehen jedoch folgende Ausnahmen:

I. **Rechtsgeschäfte,** die in **Unkenntnis** der Beschlagnahme gegenüber der bisherigen Vermieterin oder dem bisherigen Vermieter oder dessen Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger vorgenommen wurden (z. B. die Zahlung der Miete), bleiben auch für die Zeit nach dem Zuschlag wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den jeweils laufenden Kalendermonat beziehen. Erlangt die Mieterin oder der Mieter erst nach dem 15. Tag eines Monats von der Beschlagnahme Kenntnis, so erstreckt sich die Wirksamkeit gutgläubig vorgenommener Rechtsgeschäfte noch auf den folgenden Kalendermonat. **Dabei ist zu beachten, dass die Beschlagnahme der Mieterin oder dem Mieter als bekannt gilt, sobald ihr oder ihm der Beschluss zugestellt worden ist.**

II. Ist bereits **vor der Beschlagnahme** über die Miete **verfügt** worden (z. B. durch Abtretung oder Pfändung), so ist die Verfügung auch für die Zeit nach dem Zuschlag wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zurzeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat bezieht. Ist die Beschlagnahme erst nach dem 15. eines Monats erfolgt, so erstreckt sich die Wirksamkeit der Verfügung auch auf den folgenden Kalendermonat. Soweit hiernach die Verfügung wirksam ist, kann die Mieterin oder der Mieter die Miete an die aus der Verfügung berechtigte Person (z. B. Pfändungsgläubigerin oder Pfändungsgläubiger) entrichten. Für Rechtsgeschäfte, die in **Unkenntnis** der Beschlagnahme vorgenommen wurden, gilt das oben Gesagte entsprechend.

Verhalten der Mieterin oder des Mieters bei Entrichtung der Miete

I. Falls **keine Verfügung** über die Miete getroffen ist:

1. Miete ist **nachträglich** zahlbar:

   a) Miete, die zurzeit der Beschlagnahme **rückständig** ist, ist an die bisherige Vermieterin oder den bisherigen Vermieter zu zahlen.

b) Die **später fällig werdende** Miete ist nur dann an die bisherige Vermieterin oder den bisherigen Vermieter zu zahlen, wenn die Fälligkeit vor dem Zuschlag eintritt. Sobald der Mieterin oder dem Mieter bekannt wird, dass der Zuschlag erteilt ist, so hat sie oder er die Miete für die Zeit bis zum Zuschlag an die bisherige Vermieterin oder den bisherigen Vermieter, für die spätere Zeit an die Ersteherin oder den Ersteher zu zahlen.

Ist der Mieterin oder dem Mieter nicht bekannt, ob und wann der Zuschlag erteilt ist, so kann sie oder er die Miete hinterlegen.

2. Miete ist **im Voraus** zu zahlen:

a) Miete, die zurzeit der Beschlagnahme **rückständig** ist, ist an die bisherige Vermieterin oder den bisherigen Vermieter zu zahlen, soweit sie für die Zeit bis zu dieser Kenntnis zu entrichten ist.

b) Die Miete **für die spätere Zeit** ist für die Zeit bis zum Zuschlag an die bisherige Mieterin oder den bisherigen Vermieter, für die spätere Zeit an die Ersteherin oder den Ersteher zu zahlen.

Ist der Mieterin oder dem Mieter nicht bekannt, ob und wann der Zuschlag erteilt ist, so kann sie oder er die Miete hinterlegen.

II. Falls über die Miete **verfügt** und dies der Mieterin oder dem Mieter bekannt ist:

1. Die Miete **für den zurzeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat** und, falls die Beschlagnahme nach dem 15. Tage eines Monats erfolgt ist, **auch für den folgenden Kalendermonat** ist an diejenige oder denjenigen zu zahlen, zu dessen Gunsten über die Miete verfügt ist. Die Mieterin oder der Mieter kann jedoch die Miete hinterlegen, wenn sie oder er nicht feststellen kann, ob die Verfügung vor der Beschlagnahme erfolgt ist.

2. Die Miete für **spätere** Kalendermonate – in dem Falle, dass die Verfügung nach der Beschlagnahme erfolgt, die **gesamte** Miete – ist nach den unter Punkt I. dargestellten Grundsätzen zu zahlen oder zu hinterlegen; an die Stelle der Zahlung an die bisherige Vermieterin oder den bisherigen Vermieter tritt hier die Zahlung an diejenige oder denjenigen, zu dessen Gunsten über die Miete verfügt ist.

III. In den Fällen, in denen die Mieterin oder der Mieter zur **Hinterlegung** berechtigt ist, ist diese bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts des Leistungsortes zu bewirken, soweit nichts anderes vereinbart ist. Falls auf das Recht auf Rücknahme des hinterlegten Betrages verzichtet wird, wird die Mieterin oder der Mieter durch die Hinterlegung von ihrer oder seiner Verbindlichkeit in gleicher Weise befreit, wie wenn sie oder er zurzeit der Hinterlegung an die Gläubigerin oder den Gläubiger geleistet hätte. Falls nicht auf das Recht der Rücknahme des hinterlegten Betrages verzichtet wird, kann die Mieterin oder der Mieter die Gläubigerin oder den Gläubiger auf den hinterlegten Betrag verweisen. Die Mieterin oder der Mieter hat der Gläubigerin oder dem Gläubiger die Hinterlegung unverzüglich anzuzeigen, andernfalls ist sie oder er zum Ersatz des durch die Unterlassung der Anzeige verursachten Schadens verpflichtet (§§ 374, 376, 378, 379 BGB). Es empfiehlt sich, die Hinterlegung auch der Ersteherin oder dem Ersteher anzuzeigen.

Zwangsverwaltung

Ist **Zwangsverwaltung** angeordnet, so bleibt die Verpflichtung der Mieterin oder des Mieters, die Miete an die Verwalterin oder den Verwalter zu zahlen, unberührt.