

Belehrung

über die Bedeutung der Beschlagnahme für Mieter und Pächter

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

A. Mieter

I. Allgemeines

Der gleichzeitig hiermit zugestellte Beschluss leitet die Zwangsversteigerung ein, die dazu führen soll, durch gerichtlichen Beschluss (Zuschlag) an die Stelle des bisher Berechtigten einen anderen (Ersteher) zu setzen. Der Ersteher wird, wenn demnächst der Zuschlag erfolgt, auch in das Mietverhältnis eintreten. Um zu gewährleisten, dass dem Ersteher die Miete möglichst schon vom Tage des Zuschlags ab zufließt, sind die Rechte des Vermieters derart beschränkt, dass der Mieter, sobald die Beschlagnahme erfolgt ist, den auf die Zeit nach dem Zuschlag entfallenden Teil der Miete nicht mehr an den Vermieter oder seinen Rechtsnachfolger, sondern nur noch an den Ersteher wirksam entrichten kann. Hiervon bestehen jedoch folgende Ausnahmen:

1. **Rechtsgeschäfte**, die der Mieter in **Unkenntnis** der Beschlagnahme gegenüber dem bisherigen Vermieter oder seinem Rechtsnachfolger vorgenommen hat, bleiben auch für die Zeit nach dem Zuschlag wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den jeweils laufenden Kalendermonat beziehen. Erlangt 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 dem Mieter als bekannt gilt, sobald ihm der beiliegende Beschluss zugestellt worden ist.**

2. Ist 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 zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat bezieht. Ist die Beschlagnahme erst nach dem 15. eines Monats erfolgt, so erstreckt sich die Wirksamkeit der Verfügung auf den folgenden Kalendermonat. Soweit hiernach die Verfügung wirksam ist, kann der Mieter die Miete an den aus der Verfügung Berechtigten entrichten. Für Rechtsgeschäfte, die er diesem gegenüber in **Unkenntnis** der Beschlagnahme vorgenommen hat, gilt das zu 1 Gesagte entsprechend.

II. Belehrung über das Verfahren des Mieters bei Entrichtung der Miete

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

1. Wenn die Miete **nachträglich** zu zahlen ist:

- a) Die Miete, die zu der Zeit **rückständig** ist, zu der der Mieter Kenntnis von der Beschlagnahme erlangte, ist an den bisherigen Vermieter zu zahlen.
- b) Die **später fällig werdende** Miete ist nur dann an den bisherigen Vermieter zu zahlen, wenn die Fälligkeit vor dem Zuschlag eintritt. Ist dem Mieter nicht bekannt, ob und wann der Zuschlag erteilt ist, so kann er die Miete hinterlegen. Er kann ferner, solange ihm die Rechtskraft des Zuschlags nicht bekannt ist, die nach der Erteilung des Zuschlags fällig werdende Miete hinterlegen. Sobald dem Mieter bekannt wird, dass der Zuschlag rechtskräftig erteilt ist, hat er die Miete für die Zeit bis zum Zuschlag an den bisherigen Vermieter, für die spätere Zeit an den Ersteher zu zahlen.

Bitte wenden!

2. Wenn die Miete **im voraus** zu zahlen ist:

- a) Die Miete, die zu der Zeit rückständig ist, zu der der Mieter Kenntnis von der Beschlagnahme erlangt, ist an den Vermieter zu zahlen, soweit sie für die Zeit bis zu dieser Kenntnis zu entrichten ist.
- b) Die Miete **für die spätere Zeit** kann der Mieter, solange der Zeitraum, für den die Miete zu entrichten ist, nicht abgelaufen ist, auch später noch hinterlegen, solange ihm nicht bekannt ist, ob und wann der Zuschlag erteilt ist. Sobald die Rechtskraft des Zuschlags dem Mieter bekannt ist, hat er die Miete für die Zeit bis zum Zuschlag an den Vermieter, für die spätere Zeit an den Ersteher zu zahlen.

B. Falls über die Miete **verfügt** und dies dem Mieter bekannt ist:

1. Die Miete **für den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat** und, falls die Beschlagnahme nach dem 15. Tage eines Monats erfolgt ist, **auch für den folgenden Kalendermonat** ist an denjenigen zu zahlen, zu dessen Gunsten über die Miete verfügt ist. Der Mieter kann jedoch hinterlegen, wenn 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 A. angegebenen Grundsätzen zu zahlen oder zu hinterlegen; an die Stelle der Zahlung an den Vermieter tritt hier die Zahlung an denjenigen, zu dessen Gunsten über die Miete verfügt ist.

C. In den Fällen, in denen 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 der Mieter durch die Hinterlegung von seiner Verbindlichkeit in gleicher Weise befreit, wie wenn er zurzeit der Hinterlegung an den Gläubiger geleistet hätte. Falls **nicht** auf das Recht der Rücknahme des hinterlegten Betrages verzichtet wird, kann der Mieter den Gläubiger auf den hinterlegten Betrag verweisen. Der Mieter hat dem Gläubiger die Hinterlegung unverzüglich anzuzeigen, andernfalls ist er zum Ersatz des durch die Unterlassung der Anzeige verursachten Schadens verpflichtet (§§ 374, 376, 378, 379 BGB). Es empfiehlt sich, die Hinterlegung auch dem Ersteher anzuzeigen.

III. Zwangsverwaltung

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

B. Pächter

Die unter **A** aufgeführten Abschnitte I bis III gelten bei der Beschlagnahme eines verpachteten Grundstücks für das Pachtverhältnis entsprechend.