

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## Einmalmietzahlung als Gläubigerbenachteiligung

In der Zwangsversteigerung finden sich oft Konstruktionen, mit denen der Schuldner sich oder ihm nahestehende Personen auch nach dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung im Besitz des Objektes halten wollen. Beliebt ist hierbei ein langjähriger Mietvertrag, bei dem die Miete angeblich schon im Vorherein für die gesamte Mietzeit bezahlt worden sei.

Solche Konstellationen verstoßen § 1124 Abs. 2 BGB. Denn dem Gläubiger gegenüber sind Mietzahlungen für nach der Beschlagnahme liegende Zeiträume unwirksam.

Das gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes aber nur dann, wenn der Mietvertrag nicht auf Lebenszeit abgeschlossen ist. In diesem Fall lässt sich nämlich die insgesamt gezahlte Miete nicht auf eine Monatsmiete umrechnen.

Im Urteil vom 30.04.2014 (VII ZR 103/13) hatte es der Bundesgerichtshof mit einer Fallgestaltung zu tun, bei der ein Festmietvertrag auf einem bestimmten Zeitraum geschlossen worden war. Angeblich war die Miete bereits bei Abschluss des Mietvertrages vollständig entrichtet.

In diesem Fall hat der BGH kein Problem damit, die Gesamtmiete durch die Anzahl der Monate zu teilen und so einen fiktiven Monatsmietzins zu errechnen. Dieser sei für nach der Beschlagnahme liegende Zeiträume eben nicht gezahlt. Der Ersteher konnte wegen Mietrückständen kündigen.

BGH vom 30.04.2014, VII ZR 103/13

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4078>

## Related Posts [Bietinteressenten aufgepasst!](#)

- [Es bleibt in der Familie \(Eigenbedarf\)](#)
- [Wer zu spät kommt, den bestraft der BGH](#)
- [Keine Wohngeldhaftung für Voreigentümer](#)
- [Aufhebung eines Zuschlagsbeschlusses](#)