

Miet- oder Pachtforderung



Erläuterung

Vom Gesetz geschützt sind nur Arbeitseinkommen und vergleichbare Einkünfte i.S.d. §§ 850a und 850b ZPO. Auch wenn § 850 Abs. 4 ZPO den Begriff des in Geld zahlbaren Arbeitseinkommens auf Dienstleistungen aller Art ausweitet, kann man die entgeltliche Überlassung von Grundstücken oder Wohnraum nicht als einen dienstleistungsrechtlichen Anspruch zugunsten des Grundstückseigentümers behandeln.

Der (eingeschränkte) Pfändungsschutz für Miet- und Pachteinnahmen des § 851b ZPO wird nur auf Antrag des Schuldners gewährt und für den Anteil, den er zur laufenden Unterhaltung des Grundstücks, zur Vornahme notwendiger Instandsetzungsarbeiten und zur Befriedigung von grundbuchrechtlichen Ansprüchen benötigt, soweit sie i.S.d. § 10 ZVG der Gläubigerforderung rangmäßig vorgehen.

Grundsätzlich sind Miet- und Pachteinnahmen auch pfändbar, wenn sie die einzigen Einnahmen des Schuldners zur Bestreitung des Lebensunterhalts sind und dieser durch die Pfändung sozialhilfebedürftig werden würde.

Der Gläubiger ist nicht verpflichtet, darauf Rücksicht zu nehmen, dass aufgrund der Zwangsvollstreckung in Immobilien das Existenzminimum des Betroffenen angegriffen werden kann. Der Schuldner als Grundstückseigentümer muss immer damit rechnen, dass ihm die Immobilie und die Einkünfte daraus durch Maßnahmen nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) bzw. durch Forderungspfändungen ganz entzogen werden.

Diese Totalverlustgefahr durch Vollstreckung gilt auch für Kapitalvermögen und die daraus bezogenen Einkünfte.

Der Gläubiger kann eine effektive Zwangsvollstreckung vom Staat verlangen, um den Schutz seines Eigentums zu gewährleisten. Die Konsequenz für den Schuldner daraus, evtl. Sozialhilfe in Anspruch nehmen zu müssen, begründet in der Regel keine sittenwidrige Härte. Auf Sozialhilfe besteht ein gesetzlicher Anspruch, deshalb greift auch nicht § 765a ZPO ein, der Schuldner in außergewöhnlichen Härtefällen Vollstreckungsschutz zusichert.

Praxishinweis

Auch wenn nach Ansicht des Bundesgerichtshofs der Umstand, dass ein Schuldner infolge der Zwangsvollstreckung Sozialhilfe beantragen müsste, in dem verhandelten Einzelfall nicht für die Anwendbarkeit von § 765a ZPO (Vollstreckungsschutz) ausreicht, macht es einen qualitativen Unterschied, ob ein öffentlich-rechtlicher Gläubiger oder ein privater Gläubiger den Schuldner „kahlpfändet“.

Wird die finanzielle Existenz des Schuldners gefährdet, hat die Vollstreckungsbehörde sehr genau abzuwägen, ob durch die Pfändung der Tatbestand der unbilligen Härte erfüllt wird. Insbesondere wenn der Schuldner aus Alters- oder Gesundheitsgründen sein Einkommen durch eine Arbeitsaufnahme nicht erhöhen kann oder die Veräußerung seines Grundstücks die Lebenslage nicht verbessert, hat der kommunale Gläubiger mit Sicherungshypotheken, Stundungen, Niederschlagungen oder der Prüfung eines (Teil-)Erlasses einen weiten Gestaltungsspielraum, der es ermöglicht, den Schuldner nicht sozialhilfebedürftig werden zu

lassen. Durch eine Freigabe der gepfändeten Mieteinkünfte über den Rahmen des § 851b ZPO hinaus kann man den Schuldner u.U. vor der Inanspruchnahme staatlicher Hilfeleistungen bewahren. Ein Abtrag von Rückständen in kleinen Monatsraten über lange Zeiträume, den man in anderen Fällen einkommensschwachen und vermögenslosen Schuldnern vernünftigerweise zugestehen würde, ist ein brauchbares Gestaltungsmittel, wenn der Schuldner kooperativ ist. Die eingesparten Sozialhilfemittel kommen letztlich der Kommune zugute.



Anwendungsbeispiel

Die alleinstehende Schuldnerin S. hat eine Hälfte ihres Doppelhauses vermietet, den anderen Teil bewohnt sie selbst. Die Mieteinnahmen betragen brutto 650 Euro. Da der fällig gewordene Straßenausbaubeitrag in Höhe von 5.000 Euro nicht gezahlt wurde und die Schuldnerin keine Zahlungsvereinbarung treffen will, pfändet die Gemeindekasse als Vollstreckungsbehörde die Miete in voller Höhe. Daraufhin beantragt S. die Freigabe der Miete, weil diese a) zurzeit ihr einziges Einkommen sei, bevor sie in einigen Jahren Altersrente bekomme, und b), weil sie sonst die laufenden Gemeindeabgaben und Energiekosten für das Mietobjekt nicht zahlen könne.

Die Gemeindekasse lässt sich den Mietvertrag und die Abgabenbescheide vorlegen und gibt die gepfändete Forderung i.S.d. § 851b ZPO in Höhe der Nebenkosten sowie eines Pauschalbetrags für Instandsetzungsarbeiten frei, sodass 400 Euro monatlich eingezogen werden. Auf die Argumentation der Schuldnerin, dass sie aufgrund der Pfändung Sozialunterstützung beantragen müsse, lässt sich die Gemeindekasse nicht ein. Da Frau S. arbeitsfähig ist, wird ein besonderer Härtefall gemäß § 765a ZPO ausgeschlossen.



Rechtsprechung

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind außerhalb des von § 851b ZPO umfassten Bereichs grundsätzlich uneingeschränkt pfändbar.

BGH, Beschluss vom 21.12.2004, Az. IXa ZB 228/03; Vorinstanz LG Koblenz