

23. Findet auf Vermietung und Veräußerung eines zu einer Konkursmasse gehörigen Grundstücks neben § 21 Abs. 3 R.D. auch Abs. 2 daf. Anwendung?

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 20. Januar 1930 i. S. S. R. (Bekl.)  
w. Verwalter im Konkurs über das Vermögen des K. (Kl.).  
VIII 386/29.

- I. Landgericht Hannover.
- II. Oberlandesgericht Celle,

Im Oktober 1925 ist über das Vermögen des K. Konkurs eröffnet, der Kläger ist zum Konkursverwalter bestellt worden. Am 16. Juli 1924 hatte K. der Beklagten einen Laden mit Zubehör für fünf Jahre vermietet. In § 13 des Mietvertrags ist bestimmt:

Der Mietzins beträgt 5000 RM. pro anno, für 5 Jahre demnach 25000 RM. Durch Zahlung bei Abschluß des Vertrages von

9000 RM. und weitere Zahlung von 5000 RM. am 1. Oktober 1924, wodurch die Miete auf 3 Jahre abgegolten ist, verringert sich die Miete auf 24000 RM. für 5 Jahre. Es verbleibt demnach ein zu zahlender Rest von 10000 RM. und dieser wird dahin umgelegt, daß ab 1. Oktober 1924 vierteljährlich im voraus 500 RM. zu zahlen sind.

Die Beklagte hat die 14000 RM. gezahlt. Der deshalb vertragsgemäß mit nur 10000 (statt 11000) RM. berechnete Mietzinsrest war in Vierteljahrszahlungen von je 500 RM. abzutragen. Demgemäß ist auch zunächst verfahren worden. Nach Eröffnung des Konkurses zahlte jedoch die Beklagte entsprechend dem Verlangen des Klägers für das erste Halbjahr 1926 zwei Vierteljahrsmieten von je 1250 RM. Ihre nach dem 1. Oktober 1925 angefallenen und an den Gemeinschuldner entrichteten Vierteljahrszahlungen meldete sie als Konkursforderung an, die der Kläger anerkannte. Im Mai 1926 verkaufte der Konkursverwalter das Mietgrundstück. Der Käuferin zahlte die Beklagte fortan den Mietzins, jedoch nur in Höhe von vierteljährlich 500 RM. Den diesen Betrag übersteigenden Mietzinsanspruch der Käuferin hat der Kläger in seiner Eigenschaft als Konkursverwalter sich abtreten lassen und hat ihn eingeklagt. Im zweiten Rechtszug ist die Beklagte verurteilt worden, 6350 RM. nebst Zinsen nach besonderer Berechnung zu zahlen. Sie hat Revision eingelegt, die zur Aufhebung des Berufungsurteils führte.

#### Gründe:

Nach § 13 des Mietvertrags beträgt die jährliche Miete 5000 RM. und ist durch die von der Beklagten geleistete Zahlung von 14000 RM. für drei Jahre abgegolten. Hätte der ursprüngliche Vermieter das Grundstück veräußert, so müßte der Neuerverwerber diese Anzahlung und die an sie vertraglich geknüpften Rechtsfolge gegen sich gelten lassen, weil sie schon im Mietvertrag vorgesehen, nicht etwa nachträglich herbeigeführt worden ist (RG. Bd. 94 S. 281, 282; vgl. auch RG. in SeuffArch. Bd. 79 S. 42). Das ergibt sich aus § 571 BGB.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts soll aber die Rechtslage hier deshalb eine andere sein, weil nicht der Vermieter selbst, sondern der Kläger als Konkursverwalter das Grundstück freiwillig veräußert hat. Dieser Ansicht kann nicht zugestimmt werden.

Auf den vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt findet § 21 Abs. 3 R.D. Anwendung. Demgemäß wirkt die vorliegende, vom Konkursverwalter freiwillig vorgenommene Veräußerung wie eine Zwangsvollstreckung; es greifen also die §§ 57 und 57a des Zwangsversteigerungsgesetzes ein, nicht jedoch § 57b, da dessen Vorschriften nach der vorgenannten konkursrechtlichen Bestimmung außer Betracht bleiben. Im vorliegenden Falle scheidet auch § 57a Zwangsverf.G. aus; denn eine Kündigung, wie sie diese Gesetzesstelle vorsieht, ist hier nicht erfolgt. Somit kommt allein § 57 Zwangsverf.G. zur Geltung, der vorab den § 571 BGB. Anwendung finden läßt. Wie sich aber gemäß § 571 die Rechtslage gestaltet, ist schon eingangs gesagt, nämlich dahin, daß der Kläger die Anzahlung und die an sie vertraglich geknüpfte Rechtsfolge gegen sich gelten lassen muß.

Das Berufungsgericht ist zu seiner hiernach nicht zutreffenden Rechtsansicht dadurch gelangt, daß es auch den Abs. 2 des § 21 R.D. als einwirkend angesehen hat. Dieser bestimmt, daß eine Verfügung, die der Gemeinschuldner vor der Eröffnung des Verfahrens über den auf die spätere Zeit entfallenden Miet- oder Pachtzins getroffen hat, der Konkursmasse gegenüber nur insoweit wirksam ist, als sich die Verfügung auf den Miet- oder Pachtzins für das zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens laufende Kalendervierteljahr bezieht. Diese Vorschrift gleicht die Rechtsstellung der Konkursgläubiger insoweit derjenigen der Hypothekengläubiger an. An der hier einschlägigen Stelle der Begründung der Novelle zur Konkursordnung (Druck. Nr. 100 des Reichstags 9. Legislaturperiode 5. Session S. 30) ist ausgesprochen, daß den Konkursgläubigern derselbe Schutz zuteil werden solle, wie ihn die Hypothekengläubiger nach § 1124 BGB. genießen. Die letztgenannte Gesetzesstelle besagt, soweit hier von Belang, in Abs. 2, daß eine Verfügung über den Miet- oder Pachtzins dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam sein soll, soweit sie sich auf den Miet- oder Pachtzins für eine spätere Zeit als das zur Zeit der Beschlagnahme laufende Kalendervierteljahr bezieht. Wortlaut, Sinn und Begründung des § 21 Abs. 2 R.D. ergeben hiernach übereinstimmend, daß er gegen Handlungen des Gemeinschuldners gerichtet ist und den Konkursgläubigern eine Rechtsstellung gewähren soll, welche der den Hypothekengläubigern nach § 1124 BGB. zustehenden angenähert ist. Daß

die Vorschrift eine weitergehende Bedeutung haben, namentlich irgendwie auf eine Rechtshandlung des Konkursverwalters, insbesondere auf die von ihm vorgenommene Grundstücksveräußerung einwirken soll, ist gesetzlich nicht vorgesehen. Es wäre auch nicht damit vereinbar, daß sich die Regelung des Abs. 2 auf eine vom Gemeinschuldner vorgenommene die Masse beeinträchtigende, das Grundstückseigentum nicht. berührende Handlung bezieht. Der hier vorliegende, in Abs. 3 des § 21 R.D. geregelte Fall betrifft dagegen die Veräußerung eines Grundstücks, die nicht der Gemeinschuldner, sondern der Konkursverwalter vornimmt und die nicht als eine Beeinträchtigung der Masse anzusehen ist. Beide Fälle sind also durchaus verschieden. Auch die Begründung (a. a. O. S. 31) führt zu keiner anderen Beurteilung beider Gesetzesstellen. Demnach kann hier auch nicht von einer mittelbaren oder entsprechenden Anwendung oder einer sonstigen Berücksichtigung des Abs. 2 die Rede sein; der festgestellte Sachverhalt ist vielmehr lediglich nach Abs. 3 des § 21 R.D. zu beurteilen, sodas dahingestellt bleiben kann, welche Bedeutung in der hier fraglichen Richtung dem Abs. 2 beizumessen sein möchte.