

---

60. Hat das Pfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters (§. 395 A.L.R. I. 21) in bezug auf die Haftung für laufende Mietzinsen anderen Gläubigern, insbesondere dem Pfändungspfandgläubiger gegenüber durch die Civilprozeßordnung und die Konkursordnung eine Einschränkung erfahren?

C.P.D. §. 709.

R.D. §. 41 Nr. 4.

Preuß. Ausf.-Ges. vom 6. März 1879 §. 7.

V. Civilsenat. Urt. v. 9. Mai 1885 i. S. G. (Rl.) w. B. (Bekl.)

Rep. V. 393/84.

I. Landgericht Danzig.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Die (ursprünglich zehn) Beklagten haben die verzeichneten Sachen ihrem Schuldner B. in der Zeit vom 15. Mai bis 7. Juni 1883 aus dessen Wohnung im Hause des Klägers abpfänden lassen; letzterer hat dem Gerichtsvollzieher nach Fortschaffung der Sachen am 19. Mai mitgeteilt, daß er sich sein Pfandrecht als Vermieter vorbehalte; die Vermietung der betreffenden Lokale ist laut seiner Angabe mittels schriftlichen Vertrags auf die Zeit vom 1. Juli 1882 bis dahin 1887 für einen jährlichen,  $\frac{1}{4}$  jährlich vor auszuzahlenden, Zins von 3 000 M erfolgt, und dieser Zins ist bis 1. Juli 1883 bezahlt worden.

Kläger beanspruchte vorzugsweise Befriedigung aus dem zu hinterlegenden Erlöse der Gegenstände hinsichtlich seiner am 1. Juli 1883 fälligen Mietsforderung sofort, hinsichtlich der künftigen bis 1. Juli 1887 an den jedesmaligen Quartaltagen. Beklagte bestritten das Vorrecht des Gegners, wendeten Erlöschung des Pfandrechtes desselben ein, und beantragten Abweisung.

Der erste Richter verurteilte sechs der Beklagten für den Fall der Leistung eines dem Kläger aufgelegten Eides über die Richtigkeit des Mietsvertrages nur mit Beschränkung des Klageantrages auf die Zinsansprüche bis ultimo 1884, und wies im übrigen die Klage zurück. Der zweite Richter wies auf Berufung von vier Beklagten die Klage diesen gegenüber ganz zurück, und verwarf die vom Kläger eingelegte Berufung.

In den Gründen dieser Entscheidung ist der Abschluß des Mietsvertrages zwischen dem Kläger und dem B. für nachgewiesen erachtet, und sind demgemäß die zur Zeit der Pfändung in der Mietswohnung vorhanden gewesenen Illaten des Mieters für dem Pfandrechte des Klägers wegen Mietszinses und anderer Forderungen aus dem Mietsverhältnisse unterworfen erklärt. Dagegen ist mit Berufung auf §. 709 C.P.D., §§. 41. 17. 52 R.D. und §. 7 des preuß. Ausführungsgesetzes dazu ausgeführt, daß das Vorzugsrecht des Pfandgläubigers vor den später entstandenen Pfändungspfandrechten der Beklagten nur auf die Ansprüche auf den letztjährig rückständigen und den laufenden Zins und andere Forderungen, und damit auf die durch den Zinszahlungstermin bestimmte Mietsperiode beschränkt sei woraus dann mit Rücksicht darauf, daß zur Zeit der Pfändung dergleichen Ansprüche des Klägers nicht bestanden, gefolgert ist, daß derselbe vorzugsweise Befriedigung aus jenen Illaten, beziehentlich deren Erlöse, nicht verlangen könne.

Kläger hat die Revision eingelegt mit dem Antrage, das Vorderurteil aufzuheben und das erste Urteil unter Zurückweisung der von den vier benannten Beklagten eingelegten Berufung auf die Berufung und Anschlußberufung des Klägers abzuändern, und für den Fall der Leistung des dem Kläger auferlegten Eides die beim Streite noch beteiligten sechs Beklagten nach dem Klageantrage zu verurteilen. Die Beklagten haben beantragt, die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Durch das Revisionsurteil ist das Berufungsurteil aufgehoben, die Berufung der vier Beklagten zurückgewiesen, auf die Berufung des Klägers sind unter Abänderung des betreffenden Teiles des ersten Urteiles die sechs genannten Beklagten auf den Fall der Leistung des festgesetzten Eides nach dem Klagantrage verurteilt, für den entgegengesetzten Fall ist die Klage abgewiesen.

Gründe:

„Seitens des Revisionsklägers ist die eingeschränkte Bedeutung, welche der Vorderrichter dem Ausdrucke: laufender Zins in §. 41 Nr. 4 R.D. beigelegt hat, mit der Ausführung bemängelt, daß unter diesem Ausdrucke lediglich der noch nicht fällige Mietzins zu verstehen sei, der im Konkurse bei der Fortdauer der Miete nur die Natur einer Masseschuld annehme, daß diese Wirkung des Konkurses außerhalb des letzteren nicht eintreten könne, und der Begriff des laufenden Mietzinses, als eines während der Mietzeit laufenden, überhaupt von jener im Konkurse eintretenden Modifikation nicht beeinflusst sein könne, und in dieser Beziehung eine entsprechende Anwendung im Sinne des §. 7 des Gesetzes vom 6. März 1879 geradezu ausgeschlossen sei. Für die Revisionsbeklagten ist demgegenüber unter Bezugnahme auf die Gesetzmotive behauptet, daß die sich aus der Konkursordnung ergebende Beschränkung der Haftung der Mieterillaten für laufende Mietzinsen auch außerhalb des Konkurses habe eintreten sollen, und daß der Begriff des laufenden Mietzinses sich allgemein nach den in §. 17 R.D. erwähnten Kündigungsfristen bestimme; außerdem ist aber auch der Einwand, daß das Pfandrecht des Klägers durch sein Verhalten bei der Pfändung erloschen sei, aufrecht erhalten, und die Beurteilung des Richters in diesem Punkte für unzutreffend erachtet.

Es muß aber der Auffassung beigetreten werden, daß in der Haftung der von dem Mieter eingebrachten Sachen für die Forderungen aus dem Mietverhältnisse (§. 395 A.L.R. I. 11), von Zinsrückständen abgesehen, außerhalb des Konkurses durch die Vorschriften des §. 709 C.P.D., §. 41 R.D. und §. 7 des Gesetzes vom 6. März 1879 eine Veränderung nicht eingetreten ist. Die Sachen sind nach §. 395 a. a. D. Pfand für die Mietzinsforderungen ohne Unterscheidung, und letztere können daraus, sobald sie fällig sind, realisiert werden. Der §. 709 C.P.D. hat Pfandrechte, welche im Konkurse den Faustpfandrechten gleichgestellt sind, auch dem neu eingeführten Pfändungspfandrechte

gegenüber aufrecht erhalten, und nach §. 41 Nr. 4 R.D. steht das Pfandrecht des Vermieters an den Mieterillaten wegen letztjährigen Zinsrückstandes, sowie wegen des laufenden Zinses und anderer Forderungen aus dem Mietsverhältnisse dem Faustpfandrechte gleich. Diese Unterscheidung von (zur Zeit der Konkursöffnung) rückständigem und laufendem Zins führt zu keiner Beschränkung des Begriffes des laufenden Zinses auf eine kürzere Dauer, als die des Mietsverhältnisses selbst, denn mit dem Mietsverhältnisse besteht auch die Mietszinsforderung, und auch die korrespondierenden Verpflichtungen des Mieters und Vermieters sind für die Dauer des Vertrages laufende. Zu demselben Resultate führt die Aufrechterhaltung des Pfandrechtes für andere Forderungen aus dem Mietsverhältnisse, weil kein Grund ersichtlich ist, aus welchem der Gesetzgeber die Haftung für die nicht fälligen Zinsforderungen zu beschränken beabsichtigt haben sollte, und für andere Forderungen aus dem Mietsvertrage nicht. Allerdings besagen die Motive zu dem Entwurfe der Konkursordnung und des §. 41 a. a. D., daß durch diese Vorschrift zu Nr. 4 eine Beschränkung des Separationsrechtes des Vermieters auf die in Gemäßheit des §. 17 Nr. 1 a. a. D. laufende Miete und den letztjährigen Zinsrückstand eintreten solle, während diese Beschränkung in Ansehung des Pachtzinses fortfalle (Nr. 2 daselbst), aber daraus ergibt sich gleichfalls nur, daß das Separationsrecht hinsichtlich des laufenden — des nicht rückständigen — Zinses an das Fortlaufen des Mietsverhältnisses geknüpft ist, und außerdem noch, daß letzteres als fortlaufend anzusehen ist, wenn von dem Kündigungsrechte nach §. 17 a. a. D. kein Gebrauch gemacht ist. Hierdurch widerlegt sich denn von selbst die Meinung, daß die Dauer des Laufens der Mietszinsen mit den Kündigungsfristen des §. 17 a. a. D. zusammenfalle, selbst dann, wenn eine Kündigung nicht erfolgt. Freilich nehmen die Zinsforderungen aus Mietsverträgen, welche von der Gläubigerschaft fortgesetzt werden, von der Zeit der Konkursöffnung ab die Natur von Masseschulden an — §. 52 R.D. —; auch daraus folgt aber weder, daß sie von diesem Zeitpunkte ab zu laufen aufhören, noch, daß das Separationsrecht des Vermieters in Ansehung ihrer ganz wirkungslos und die Gläubigerschaft rechtlich in die Lage gebracht wird, über das Pfand oder dessen Erlös zum Nachtheile des Vermieters zu verfügen. Wohl aber folgt daraus, daß, selbst wenn die behauptete Beschränkung

des Absonderungsrechtes des Vermieters in Ansehung der ihm zustehenden Mietszinsen im Konkurse Platz griffe, dieselbe doch außer dem Konkurse im Verhältnisse zu anderen Gläubigern keine Anwendung finden könnte. Denn eine solche Anwendung müßte die Ungleichheit der Voraussetzungen ignorieren und dem Vermieter ein wohlervorbenes Recht nehmen, welches im Konkurse genügend gesichert bleibt. Im Konkurse entgeht der Vermieter dem ihm durch Kürzung des Pfandrechtes drohenden Verluste an künftigen Mietszinsen durch die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen, und durch das ihm im Nichtkündigungs-falle verbleibende Vorzugsrecht an der Konkursmasse; außer dem Konkurse würde er sein Recht jedem Exekutionsgläubiger gegenüber verlieren und in Ansehung der ihm vertragsmäßig zustehenden Gegenleistungen meist das Nachsehen haben. Wenn daher §. 7 des Ausführungsgesetzes vom 6. März 1879 verordnet, daß §. 41 der Konkursordnung auch außerhalb des Konkurses auf das Verhältnis der dort bezeichneten Gläubiger zu anderen Gläubigern entsprechende Anwendung finde, und ein Absonderungsrecht hinsichtlich einzelner Gegenstände nur so, wie es im Konkurse zugelassen sei, bestehe, so kann dies doch nicht dahin aufgefaßt werden, daß der Vermieter außer dem Konkurse infolge der eintretenden Konkurrenz anderer Gläubiger die ihm gesetzlich zustehende Sicherheit für die in Zukunft fälligen Mietsforderungen verlieren und dieselbe nur für einen schwebenden Zeitraum von noch dazu unbestimmt gelassener Dauer behalten solle. Mit derartigen Grund-sätzen würde die Vorschrift des §. 710 C. P. O., nach welcher der Pfandgläubiger in Konkurrenz mit dem Pfändungspfandgläubiger sein Recht auf Befriedigung aus dem Pfande auch in Ansehung seiner noch nicht fälligen Forderungen behält, nicht in Einklang zu bringen sein.

Die Entscheidung des Vorderrichters beruht hiernach auf irrthümlicher Anwendung der bezogenen Rechtsvorschriften und war aufzuheben. Denn durch den Einwand, daß das Pfandrecht des Vermieters durch Unterlassung des Widerspruches gegen Fortschaffung der Sachen erloschen sei, wird die Entscheidung nicht gehalten, der Einwand ist vielmehr mit Recht verworfen worden. Dem Kläger stand nach den §§. 710. 712 C. P. O. ein Widerspruch weder gegen die Pfändung noch gegen die damit verbundene Fortschaffung der Sachen zu, und von einem solchen Widerspruche konnte daher die Erhaltung seiner Rechte nicht abhängen.

In der Sache selbst ergibt sich aus Vorstehendem, daß das Verlangen des Klägers, aus dem Erlöse der gepfändeten Sachen vorzugsweise Befriedigung in Ansehung der ihm für die Zeit vom 1. Juli 1883 bis dahin 1887 vertragsmäßig zustehenden Mietszinsen zu erhalten, sofern der Abschluß des Mietvertrages feststeht, gerechtfertigt ist. Die von den im Rubrum zuerst genannten vier Beklagten eingelegte Berufung gegen das sie für den Fall des dem Kläger über den Vertragsabschluß auferlegten Eides nur zum Teile nach dem Klagantrage verurteilende erste Urteil ist daher unbegründet. Auf die Anschlußberufung des Klägers aber war aus dem genannten Grunde dem Antrage, alle sechs im Rubrum benannten Beklagte für den Schwörungsfall ganz nach dem Klagantrage zu verurteilen, stattzugeben und dem entsprechend das erste Urteil zu 2. 3. 5 des Tenors abzuändern, die Kostenpflicht gemäß §§. 87. 92 C.P.O. zu regeln. Unberührt dagegen bleibt die Entscheidung zu 4. 6 des Tenors des ersten Urteiles, gegen welche von keiner Seite Berufung eingelegt ist. Für den Nichtschwörungsfall fehlt es an dem den Anspruch begründenden Vertragsverhältnisse, woraus die gänzliche Abweisung der Klage folgt.“