

37. 1. Wirkt eine in dem Pachtvertrag selbst oder in einem damit verknüpften Vertrag getroffene Abrede, wonach der Anspruch auf den — in Zeitabschnitten der Gesamtpachtzeit zu entrichtenden — Pachtzins einem Dritten „übertragen“ wird, gegenüber dem Beschlagnahmegläubiger?

2. Ergreift die Beschlagnahme außer der Pachtzinsforderung selbst auch die Forderung gegen den Bürgen?

RWG. §§ 148, 152 Abs. 2. RWB. § 1124.

IV. Zivilsenat. Ur. v. 22. März 1934 i. S. H.-Verlag GmbH. u. Gen. (Wekl.) w. K. (Kl.). IV 399/33.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Rechtsanwalt St. war Verwalter in dem Konkurs über das Vermögen des Kaufmanns K. in K. Zur Konkursmasse gehörte das Grundstück H.-ring 60 in K., in dem ein Lichtspieltheater betrieben wird. Am 16. August 1928 verpachtete der Konkursverwalter das Lichtspieltheater an die Erstbeklagte, die bei dem Abschluß des Pachtvertrags durch ihren Geschäftsführer, den Zweitbeklagten, vertreten wurde. Der Pachtvertrag sollte danach am 1. September 1928 beginnen und auf zehn Jahre laufen. Der Pachtzins betrug 70000 RM. im Jahr. Er war in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zu Beginn des Kalendervierteljahres im Voraus zu bezahlen. Der Pachtvertrag enthielt u. a. folgende Bestimmungen:

§ 6. Der vorstehende Pachtvertrag tritt sofort in Kraft. Die Übergabe der Räume findet in dem Augenblick statt, wo folgender Darlehnsvertrag beim Notar abgeschlossen ist. Ein von der Pächterin noch anzugebender Darlehnsgeber gibt Herrn K. bzw. dem Konkursverwalter ein Darlehen von RM. 250000 gegen hypothekarische Sicherstellung hinter einer Vorbelastung von RM. 445000 auf dem Grundstück H.-ring 60. Dieses Darlehen ist . . . zu verzinsen und rückzahlbar mit jährlich RM. 50000, erstmalig am 1. Januar 1929. Die jährliche Amortisation von RM. 50000 erfolgt in vierteljährlichen Raten von RM. 12500 . . .

§ 12. Für alle aus dem Vertrag seitens der H. GmbH. (Erstbeklagten) übernommenen Verpflichtungen übernimmt Herr Karl W. (Zweitbeklagter) die selbstschuldnerische Bürgschaft, und zwar bis zur Höhe von RM. 40000.

Unstreitig hat die W. GmbH. das in § 6 des Pachtvertrags vorgesehene Darlehen gegeben. Der Zweitbeklagte ist auch bei dieser Gesellschaft Geschäftsführer und hat den Darlehensvertrag mit dem Konkursverwalter geschlossen.

Durch Beschluß des Amtsgerichts in R. vom 16. November 1931 ist auf Antrag einer Hypothekengläubigerin gegen den Konkursverwalter die Zwangsverwaltung des Grundstücks S.-ring 60 angeordnet worden. Der Kläger ist Zwangsverwalter. Er verlangt von der Erstbeklagten als Pächterin und von dem Zweitbeklagten als Bürgen Zahlung der Pacht für das Vierteljahr vom 1. Januar bis zum 31. März 1932 mit 17500 RM. nebst Zinsen vom 1. Januar 1932 an. Die Beklagten wenden ein, in dem Darlehensvertrag, der nach dem Willen der Parteien des Pachtvertrags mit diesem in unlöslichem Zusammenhang gestanden habe und an demselben Tage wie der Pachtvertrag geschlossen worden sei, hätten die Parteien bestimmt, daß die Pacht für das Lichtspieltheater zur Abgeltung der Zinsen und zur Abtragung der Hauptsumme für das Darlehen verwendet werden solle. Demgemäß sei auch immer verfahren und der Pachtzins stets durch innere Verrechnung zwischen den beiden vom Zweitbeklagten geleiteten Gesellschaften beglichen worden. Diese Bestimmung des Darlehensvertrags sei auch dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die von den Beklagten eingelegte Berufung ist zurückgewiesen worden. Auch ihre Revision blieb erfolglos.

Gründe:

I. Wird für ein Grundstück, das einem Mieter oder Pächter überlassen war, die Zwangsverwaltung angeordnet, so ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam (§ 152 Abs. 2 ZPO.). Die Beschlagnahme umfaßt auch den Miet- oder Pachtzins (§ 148 das.). Hat der Vermieter vor der Beschlagnahme über den Miet- oder Pachtzins über den Zeitpunkt der Beschlagnahme hinaus Verfügungen getroffen, so sind diese dem die Zwangsverwaltung betreibenden Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam, soweit sie sich auf den Miet- oder Pachtzins für eine spätere Zeit als das zur Zeit der Beschlagnahme laufende Kalendervierteljahr beziehen; nur wenn — was hier nicht in Frage kommt — die Beschlagnahme erst innerhalb

des letzten halben Monats des Kalendervierteljahrs wirksam wird, gilt etwas anderes (§ 1124 BGB.). Eine „Vorausverfügung“ in diesem Sinne liegt aber nach ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. RGZ. Bd. 94 S. 279, Bd. 127 S. 116, Bd. 136 S. 407 und S. 413; SeuffArch. Bd. 79 Nr. 23) nicht vor, wenn „in Gemäßheit des Mietvertrags“ der Mietzins voranzuzahlen war und vorausgezahlt worden ist. Derartige aus dem Mietvertrag selbst hervorgehende Voraussetzungen stellen sich der Sache nach als Abreden über die Bestimmung des Mietzinses dar. Das gilt vor allem, wenn der Mietzins nach dem Vertrag selbst für die ganze Vertragszeit oder für einen Teil davon voranzuzahlen war. Auf diese Rechtsprechung des Reichsgerichts berufen sich die Beklagten. Das Berufungsgericht ist der Meinung, daß dieser Fall hier nicht vorliege. Von einer Wirksamkeit der Vorausverfügung gegenüber der Beschlagnahme könne nur die Rede sein, wenn die Verfügung in dem Pachtvertrag selbst getroffen sei. Das sei hier aber nicht der Fall. Aus dem Pachtvertrag ergebe sich die behauptete Vorausverfügung nicht. Auf die Behauptungen der Beklagten, die Vorausverfügung sei in dem Darlehnsvertrag getroffen und dieser sei an demselben Tage wie der Pachtvertrag geschlossen worden, komme es nicht an. Denn dadurch könne nicht bewiesen werden, daß die Abrede in dem vorher abgeschlossenen Pachtvertrag getroffen worden sei. Das gelte auch für die Behauptung, daß die Parteien des Pachtvertrags diesen nur unter der Voraussetzung geschlossen hätten, daß auch der Darlehnsvertrag zustande komme. Es sei auch nicht so, daß mit dem späteren Abschluß des Darlehnsvertrags ein neuer Pachtvertrag vereinbart worden sei; denn dieser sei seinem Inhalt nach schon vor dem Darlehnsvertrag endgültig geschlossen gewesen. Auf die Behauptung der Beklagten, daß die beiden Verträge in unlöslichem Zusammenhang miteinander gestanden hätten, komme es nicht an . . .

Es kann dahingestellt bleiben, ob diese rein förmliche Betrachtungsweise dem Fall gerecht wird. Denn auch wenn die Behauptungen der Beklagten zutreffen, wenn der Pacht- und der Darlehnsvertrag mit der Abrede über die Berechnung des Pachtzinses an demselben Tage geschlossen worden sind und nach dem Willen der Parteien des Pachtvertrags in unlöslichem Zusammenhang miteinander stehen sollten, würden nicht die Folgerungen zu ziehen sein, welche von den Beklagten daraus hergeleitet werden. Ihre Darlegungen beruhen auf

einer Verkennung der Tragweite der angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts.

In der in RGZ. Bd. 94 S. 279 abgedruckten Entscheidung hat das Reichsgericht ausgesprochen, das Bürgerliche Gesetzbuch gewähre in § 573 dem Erwerber keinen Schutz gegen Vorausserhebungen und Vorauszahlungen von Mietzinsen, die gemäß dem Mietvertrag vorgenommen werden. Nach § 571 Abs. 1 BGB. trete der Erwerber des Grundstücks in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte ein. Der Wille des Gesetzgebers gehe also nicht dahin, daß dem Erwerber unter allen Umständen ein Gegenwert für die ihm obliegende Überlassung der Mietnutzung gebühre. Er billige dem Erwerber einen Anspruch auf Mietzins zu, wenn und soweit ihm infolge seines Eintritts in die Rechte des Vermieters ein solcher auf Grund des Mietvertrags erwachse. Sei daher der Mietzins nicht in Teilbeträgen, die nach dem Ablauf einzelner auf die Mietzeit verteilter Zeitabschnitte fällig würden, zu entrichten, sondern nach dem Mietvertrag in seinem vollen Betrag zu einer Zeit zu zahlen, die noch vor der Veräußerung des Grundstücks liege, so erlange der Erwerber überhaupt keine Mietzinsansprüche.

Diese Erwägungen treffen auch auf das Verhältnis zu, in dem nach § 152 Abs. 2, § 148 BGB. in Verbindung mit § 1124 BGB. der Beschlagnahmegläubiger und der Zwangsverwalter zu dem ursprünglichen Vermieter stehen. Auch der Beschlagnahmegläubiger und der Zwangsverwalter müssen daher eine Vorausserhebung des Mietzinses gegen sich gelten lassen, die vor dem Eintritt des Verwalters in das Mietverhältnis „in Gemäßheit des Mietvertrags“ geschehen ist (RGZ. Bd. 136 S. 407 u. S. 413).

Allein um eine solche Vorausserhebung des Pachtzinses, wie sie hiernach der Zwangsverwalter gelten lassen muß, handelt es sich im gegebenen Fall nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten nicht. Der Pachtzins war auch nach dem einheitlichen Pacht- und Darlehnsvertrag, wie er nach den Behauptungen der Beklagten vorliegen soll, nicht für die ganze Pachtzeit oder für einen Teil davon vorauszuzahlen, sondern er war nach dem Vertrag — so wie das bei Miet- und Pachtverträgen üblich ist — in regelmäßigen, auf die gesamte Pachtzeit verteilten Zeitabschnitten zu entrichten. Es handelt sich also nicht um den Fall, daß die Fälligkeit des Pachtzinses für eine über den Wechsel des Pächterrechts hinausreichende Zeit kraft des Pachtvertrags vor dem

Zeitpunkt dieses Wechsels eingetreten und demgemäß die Zahlung bewirkt worden war, sondern um den — gewöhnlichen — Fall, daß die Pachtzinsfälligkeiten nach dem Pachtvertrag teils vor, teils nach dem auf Grund des § 152 Abs. 2 ZBG. eingetretenen Wechsel in der Person des Inhabers der Verpächterrechte lagen. Für einen derartigen Fall treffen die Gedanken nicht zu, die der erwähnten Rechtsprechung des Reichsgerichts zugrunde liegen. Hier tritt vielmehr die allgemeine Regel des § 1124 (§ 573) BGB. ein, nach der eine Vorausverfügung über die nach der Beschlagnahme (dem Eigentumsübergang) liegenden Pachtzinsfälligkeiten nur für das zur Zeit der Beschlagnahme laufende Kalendervierteljahr wirkt. Dabei kann es keinen Unterschied machen, ob eine derartige „Vorausverfügung“ über die späteren Fälligkeiten bereits in und mit dem Pachtvertrag selbst oder erst später getroffen worden ist. Maßgebend ist allein, wann nach dem Vertrag der Pachtzins zu zahlen war und demgemäß gezahlt worden ist.

Im gegebenen Fall war der Pachtzins in vierteljährlichen Teilbeträgen im voraus zu bezahlen. An dieser Bestimmung über die Pachtzinsfälligkeiten ist in dem gleichzeitig mit dem Pachtvertrag geschlossenen, mit ihm eine Einheit bildenden Darlehnsvertrag nichts geändert worden. Dadurch, daß die Zahlung an den Fälligkeitsterminen an eine andere Person als den Verpächter bewirkt werden sollte, wird die Anwendbarkeit des § 148 ZBG. in Verbindung mit § 1124 BGB. nicht ausgeschlossen. Gerade für derartige Fälle trifft § 1124 in Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Vorfrage, einerlei, ob die „Übertragung“ der Forderung schon im Pachtvertrag selbst oder erst später vorgenommen worden ist, ob sie durch Vertrag zwischen Verpächter und Pächter oder durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung des Verpächters vor sich geht.

So sehr sich auch der vorliegende Fall in der wirtschaftlichen Wirkung dem der Vorauszahlung des Pachtzinses für die ganze Vertragszeit oder für einen Teil davon nähern mag, so kann doch nicht darüber hinweggesehen werden, daß eben die Parteien selbst nicht einen, sondern zwei — wenn auch vielleicht voneinander abhängige — Verträge geschlossen und dabei die Pachtzinsleistungen (die der Verzinsung und der Tilgung des gleichzeitig gegebenen Darlehns dienen sollten) über die ganze Pachtzeit verteilt haben. Die Nachteile, die der W. GmbH., der Darlehnsgeberin, und den Beklagten im gegen-

wärtigen Fall aus der von ihnen selbst gewählten Gestaltung der Vertragsbeziehungen erwachsen, werden dadurch ausgeglichen, daß der Anspruch aus dem Darlehen ja insoweit erhalten bleibt, als der Mietzins infolge der Beschlagnahme für die Verzinsung und die Abtragung des Darlehens verloren geht. Hätten die Vertragsparteien statt der Form des Darlehens die der Vorauszahlung des Pachtzinses gewählt, so wären sie bei vorzeitiger Beendigung des Pachtvertrags möglicherweise der geleisteten Vorauszahlung verlustig gegangen.

II. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Zweitebeklagte für die hier fragliche Pachtzinsrate als Bürge hafte, begegnet keinen rechtlichen Bedenken . . . Unzutreffend ist die Ansicht der Revision, der Zwangsverwalter sei nicht befugt, für eine von ihm geltend zu machende Pachtzinsforderung den Bürgen in Anspruch zu nehmen. Die Beschlagnahme nach § 148 ZOB., § 1124 BGB. ergreift die Pachtzinsforderung in ihrer Gesamtheit, mithin auch, soweit sie auf die Inanspruchnahme eines Sicherungsmittels, insbesondere eines Bürgen, gerichtet ist.