

54. Welche rechtlichen Folgen hat die Einleitung der Zwangsverwaltung eines Grundstückes durch Zustellung des Gerichtsbeschlusses an den Schuldner für die Mieter? Tritt in betreff ihrer die Beschlagnahme erst mit der Benachrichtigung von derselben oder mit der Zustellung des Zahlungsverbotes in Wirksamkeit?

V. Civilsenat. Urt. v. 3. Juli 1889 i. S. W. (Rl.) w. N. u. Gen. (Bekl.)  
Rep. V. 101/89.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Revision der Klägerin ist zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

„Es liegt folgender Sachverhalt vor:

Das Haus Lühowufer Nr. 1 in Berlin gehörte zu Ende des Jahres 1884 dem Rittergutsbesitzer E., früherem Ehemanne der Klägerin. Die fünf Beklagten hatten in demselben Mietwohnungen inne. Ihr Vertrag mit E. bestimmte, daß die Miete vierteljährlich im voraus bezahlt werden sollte. Von den Beklagten haben die Baronin v. S. am 30. Dezember, die übrigen vier Beklagten am 31. Dezember 1884 die Miete für das erste Quartal des Jahres 1885 an den E., bezw. dessen Bevollmächtigten bezahlt.

Der Klägerin und ihrer Mutter stand gegen den E. eine Forderung von 39 086 M zu. Sie brachten gegen ihren Schuldner im August 1884 den dinglichen Arrest aus und ließen am 3. September desselben Jahres auf dem oben gedachten Grundstücke eine Vormerkung in Höhe ihrer Forderung eintragen. Am 15. Dezember 1884 ist E. zur Zahlung nach den Anträgen der beiden Gläubigerinnen verurteilt worden. Dieselben stellten nunmehr das Grundstück zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Der gerichtliche Beschluß, durch welchen diese beiden Verfahren eingeleitet wurden, ist am 29. Dezember 1884 ergangen und dem Schuldner E. am 30. Dezember 1884 zugestellt. Die Übergabe des Hausgrundstückes an den Zwangsverwalter hat am 31. Dezember 1884, die Zustellung des gerichtlichen Zahlungsverbotes an die Beklagten am 3. Januar 1885 stattgefunden.

Bei der Zwangsversteigerung sind die Klägerin und ihre Mutter im Kaufgeldervertellungsverfahren mit ihrer Forderung nur zum Be-

trage von 1613 *M* zur Hebung gelangt. Die Mutter der Klägerin ist verstorben und von der letzteren beerbt worden. Diese hat sich zur Deckung des ausgefallenen Betrages ihrer Forderung die seitens der Beklagten für das erste Quartal 1885 zu zahlenden Mieten von dem Versteigerungsgerichte am 27. Dezember 1886 überweisen lassen. Sie verlangt unter Beitritt ihres jetzigen Ehemannes die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der Mieten an sie und begründet ihre Klage dahin, es habe eine Vorauszahlung der Mieten über das laufende Vierteljahr hinaus stattgefunden; dieselbe gereiche ihr als eingetragenen Gläubigerin zum Nachtheile, und sei deshalb nach §. 31 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 für sie ohne Wirksamkeit.

Die Beklagten haben außer mehreren anderen, für die jetzige Instanz nicht mehr interessirenden Einreden geltend gemacht, sie hätten von der Einleitung der Zwangsverwaltung vor Empfang des gerichtlichen Zahlungsverbotes am 3. Januar 1885 keine Kenntniss erhalten und so lange gültig an *E.* zahlen dürfen. Da die Mietzinsen am 2. Januar 1885 fällig gewesen seien, wären sie durch die geschehene Zahlung von ihrer Schuld befreit worden.

Die Klägerin hat dagegen behauptet, der mit Einleitung der Zwangsverwaltung beauftragte Gerichtsbeamte, Rechnungsrat *N.*, habe am 31. Dezember 1884 die Beklagten von der Einleitung des Verfahrens benachrichtigt. Der hierüber erhobene Zeugenbeweis hat kein Ergebnis geliefert. Die Klägerin hat hierauf den Beklagten mit Ausnahme der zur fraglichen Zeit in Berlin nicht anwesenden Baronin v. *H.* den Eid über die geschehene Benachrichtigung zugeschworen. Der erste Richter hat die Klage gegen die Baronin v. *H.* unbedingt, gegen die übrigen vier Beklagten, sofern sie den ihnen zugeschworenen Eid schwören, abgewiesen, und der zweite Richter die Berufung der Kläger verworfen. In den Gründen des zweiten Urtheiles wird ausgeführt, die Klägerin könne das von ihr aus §. 31 des Eigentumserwerbsgesetzes hergeleitete Recht auf nochmalige Zahlung der Mieten nur nach geschehener Beschlagnahme des Grundstückes geltend machen, diese sei jedoch für die Beklagten erst mit der Zustellung des Zahlungsverbotes eingetreten, also nachdem die Mietzinschuld fällig geworden war.

Gegen diesen Entscheidungsgrund richtet sich die Revision der Kläger. Sie kann jedoch keinen Erfolg haben.

Der Berufungsrichter geht ohne Rechtsirrtum davon aus, daß die Klägerin, wenn auch ihre Forderung nur durch eine Vormerkung gesichert ist, zu den eingetragenen Gläubigern gehört, und daß zur Durchführung der im §. 31 des Eigentumserwerbsgesetzes den eingetragenen Gläubigern beigelegten Befugnis die Geltendmachung des dinglichen Rechtes durch Beschlagnahme des Grundstückes erforderlich ist. Vor Erlass des Gesetzes über die Zwangsvollstreckung in Grundstücke vom 13. Juli 1883 hatte das frühere preußische Obertribunal in konstanter Praxis angenommen, daß von dem Zeitpunkte der Einleitung einer Zwangsvollstreckung durch Gerichtsbeschluß alle Wirkungen der Beschlagnahme des Grundstückes sowohl für den Schuldner als für Drittschuldner, insbesondere für Pächter und Mieter, datieren.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 51 S. 218; Striethorst, Archiv Bd. 86 S. 274 u.

Dieser Rechtszustand ist jedoch durch das Gesetz vom 13. Juli 1883 geändert worden. Bei der Zwangsversteigerung betrifft nach §. 16 Abs. 2 die Beschlagnahme des Grundstückes die Miets- und Pachtzinsen überhaupt nicht. Bei der Zwangsverwaltung ergreift dagegen die Beschlagnahme alle Einkünfte des Grundstückes zu Gunsten sowohl des betreibenden als der eingetragenen Gläubiger (§. 140 des Gesetzes).

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 20 S. 290.

In letzterem Falle hört die Befugnis des Schuldners, über die Einkünfte zu verfügen, mit dem Eintritte der Beschlagnahme auf, und die Vorauszahlung von Miets- und Pachtzinsen über das laufende Vierteljahr hinaus ist für die eingetragenen Gläubiger nach §. 31 des Eigentumserwerbsgesetzes ohne Rechtswirkung. Der Berufungsrichter untersucht deshalb mit Recht, in welchem Zeitpunkte hier die Beschlagnahme durch Einleitung der Zwangsverwaltung stattgefunden hat. Es ist ihm darin beizustimmen, daß dieser Zeitpunkt für den Schuldner (den Besitzer des Grundstückes) und für den Drittschuldner nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 ein verschiedener sein kann, und er folgert daraus mit Recht, daß die von dem preußischen Obertribunale für das frühere Recht aufgestellten Grundsätze ihre Geltung verloren haben.

In betreff der Zwangsversteigerung bestimmt §. 16 Abs. 4 des Zwangsvollstreckungsgesetzes, daß an den Schuldner einer durch die Beschlagnahme betroffenen Forderung auf Antrag des Gläubigers

ein Zahlungsverbot zu erlassen und von Amts wegen zuzustellen ist. Es heißt dann weiter:

„Gegen diesen Schuldner wird die Beschlagnahme mit der Zustellung des Zahlungsverbotess wirksam.“

Für die Zwangsverwaltung ordnet §. 143 Abs. 3 des Gesetzes an, daß gegen Dritte, in deren Leistungen die Einkünfte des Grundstückes bestehen, die Beschlagnahme durch Bekanntmachung derselben von Seiten des Verwalters oder des die Übergabe des Grundstückes leitenden Beamten wirksam werde. Es ist hinzugefügt, daß auf Antrag des betreibenden Gläubigers oder des Verwalters ein Zahlungsverbot erlassen und von Amts wegen zugestellt werden soll. Danach unterliegt es keinem Zweifel, daß der Gesetzgeber nicht gewollt hat, daß die Wirkungen der Beschlagnahme für den Drittschuldner mit dem Eintritte derselben für den Schuldner zusammenfallen. Bei der hier allein in Betracht kommenden Zwangsverwaltung wird vielmehr in betreff des Drittschuldners erfordert, daß die Einleitung des Verfahrens dem Drittschuldner in der vom Gesetze bestimmten Weise kundgethan wird. Solange dieser Fall nicht vorliegt, solange also der Drittschuldner auf keine der im §. 143 Abs. 3 a. a. D. erwähnten Arten Nachricht von der Einleitung erhalten hat, bleibt seine rechtliche Lage gegenüber seinem Gläubiger (dem Besitzer des Grundstückes) unverändert, und er kann seine Schuld an letzteren rechtsgültig zahlen. Erst nach der Bekanntmachung tritt die im §. 31 des Eigentums-erwerbgesetzes für den Drittschuldner zu Gunsten eingetragener Gläubiger bestimmte Beschränkung in der Dispositionsbefugnis des Grundstücksbesizers über Einkünfte und des Drittschuldners in der Vorauszahlung in Kraft.

Wendet man diese, auch von der Doktrin gebilligten Rechtsgrundsätze,

vgl. Jäckel, Kommentar zum Gesetze vom 13. Juli 1883 §. 16 Note 7 2. Aufl. S. 137 §. 139 Note 1 S. 468 §. 140 Note 1 S. 469 §. 143 Note 3 S. 473; Kreck und Fischer, Kommentar §. 16 Note 9 §. 143 Note 3 S. 607. 608,

hier an, so läßt sich die Entscheidung des Berufungsrichters nicht für rechtsirrtümlich erachten. Die Beklagten konnten, sofern durch ihren Eid feststeht, daß der Gerichtsbeamte sie nicht schon am 31. Dezember 1884 von der Einleitung der Zwangsverwaltung benachrichtigt habe,

bis zum 3. Januar 1885 die Mieten an E. mit der Wirkung zahlen, daß sie von ihrer Schuld befreit wurden. Das Recht der Klägerin geht nur dahin, daß die Beklagten nach erlangter Kenntnis, also nach dem 3. Januar 1885, die Miete nicht zu ihrem (der Klägerin) Nachteil über das laufende Quartal hinaus zahlen durften. Das ist aber, wenn die Beklagten den Eid leisten, nicht der Fall gewesen. Das Recht der Klägerin aus §. 31 des Eigentumsverwärgesetzes ist mithin nicht verletzt worden.“