

47. 1. Inwiefern ist zu den nach §. 24 des Gesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vom 13. Juli 1883 aus dem Kaufgelde vorweg zu berichtenden Ausgaben des betreibenden Gläubigers einer bis zum Zuschlage fortgesetzten Zwangsverwaltung das dem Verwalter gezahlte Honorar zu rechnen?

2. Sind bei der Feststellung, ob die im §. 24 erwähnten Ausgaben aus den Einkünften nicht erstattet werden können, auch solche Einkünfte (Überschüsse) zu berücksichtigen, welche bei Beendigung der Zwangsverwaltung thatsächlich nicht vorhanden, aber von dem Verwalter zu vertreten sind?

V. Civilsenat. Urth. v. 13. November 1889 i. S. v. S. (Bekl.) w. die Handlung S. u. R. (Rl.) Rep. V. 177/89.

I. Landgericht Syd.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Bei der Kaufgelberbelegung des im Wege der Zwangsversteigerung verkauften Gutes Carlshof liquidirte an erste Stelle die Klägerin den Betrag von 4043,07 M an Vorschüssen, welche sie als betreibende Gläubigerin der bis zum Zuschlage fortgesetzten Zwangsverwaltung des gedachten Gutes angeblich gemacht und aus den Einkünften nicht erstattet erhalten hatte.

Dieses (bei Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigte) Liquidat kam voll zur Hebung, wurde aber von den Beklagten als den zunächst ausfallenden Hypothekengläubigern bestritten.

Zur Beseitigung des Widerspruches hat die Klägerin Klage erhoben, welche in erster Instanz abgewiesen wurde. Auf die Berufung der Klägerin wurde der Widerspruch der Beklagten in Höhe von 3267,65 *M* für unbegründet erklärt und die gebildete Streitmasse in dieser Höhe der Klägerin zugesprochen. Auf die Revision der Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung in die Berufungsinstanz zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

„Das streitige Liquidat gründet sich auf den §. 24 des Gesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vom 13. Juli 1883. Nach diesem sind vorweg aus dem Kaufgelde zu berichtigen oder in Anrechnung auf dasselbe von dem Ersteher zu übernehmen:

„Alle Ausgaben, welche bei der bis zum Zuschlage fortgesetzten Zwangsverwaltung des Grundstückes von dem dieselbe betreibenden Gläubiger zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Grundstückes gemacht sind und aus den Einkünften nicht erstattet werden können.“

Zutreffend hebt der Berufungsrichter aus den Motiven des Gesetzes als das dieser Bestimmung zu Grunde liegende Rechtsprinzip den Satz heraus, daß durch die aufgewandten Kosten das Grundstück für die Zwangsversteigerung erhalten oder wiederhergestellt worden sein muß. Ist dies der Fall, so würden die Interessenten der Zwangsversteigerung sich mit dem Schaden des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers bereichern, wenn diesem die Erstattung des zu ihrem Vorteile gereichenden Aufwandes versagt würde. Diesem Prinzip entsprechend stellt der §. 24 a. a. D. für das Vorrecht der von dem betreibenden Gläubiger der bis zum Zuschlage fortgesetzten Zwangsverwaltung geleisteten Ausgaben zwei Erfordernisse auf:

1. daß die Ausgaben zur Erhaltung und (oder) nötigen Verbesserung des Grundstückes gemacht sind,
2. daß sie aus den Einkünften nicht erstattet werden können.

Nach diesen richtigen Gesichtspunkten hat auch der Berufungsrichter die Grundlagen des klägerischen Liquidates geprüft. Er ist aber dabei nicht überall zu dem richtigen Ergebnisse gelangt.

Der Berufungsrichter hat auf Grund der stattgehabten Beweisaufnahme zunächst für erwiesen erachtet,

daß von den Vorschüssen der Klägerin 2412 *M* zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Gutes Carlshof vom Verwalter St. verwendet worden sind.

Diese Feststellung gründet sich auf das Zeugnis des Verwalters St. in Verbindung mit dem Gutachten des Kreisnotars R., welcher nach dem Zustande, in welchem das Gut Carlshof bei Einleitung der Zwangsverwaltung sich befand, für die Zeit bis zur nächsten Ernte bezw. bis zur Weideweidung Aufwendungen zur Beschaffung der Aussaat an Kartoffeln und Getreide, ferner des Brot- und Futtergetreides, sowie zur Deckung der Löhne und zu Reparaturen an Wirtschafts- und Brennereigeräten in dem oben angegebenen Betrage von 2412 *M* für notwendig erklärt hat.

Die so begründete Feststellung läßt einen Rechtsirrtum des Berufungsrichters nicht erkennen. Zwar könnte man in ihrer Begründung eine ausdrückliche Erwägung dahin vermissen, daß und inwiefern die zu den angegebenen Zwecken gemachten Ausgaben nicht bloß zur Fortführung der Wirtschaft behufs Erzielung von Erträgen notwendig waren, sondern damit zugleich zur Erhaltung oder notwendigen Verbesserung des Gutes selbst gebient und dadurch den Interessenten der Zwangsversteigerung zum Vorteile gereicht haben. Es kann indessen hierin ein wesentlicher Mangel der Begründung umsoweniger gefunden werden, als die Verteidigung des Beklagten zu einem näheren Eingehen auf diese Frage keinen Anlaß bot. Auch von der Revision ist ein Angriff in dieser Beziehung nicht erhoben worden.

Der Berufungsrichter hat aber ferner das dem Verwalter gerichtseitig mit 1,50 *M* täglich zugebilligte Honorar, welches dieser im Betrage von 855,67 *M* aus der durch die Vorschüsse der Klägerin und die Gutseinkünfte gebildeten Zwangsverwaltungsmafse entnommen, als eine zur Erhaltung des Gutes gemachte Ausgabe angesehen. Diese Annahme ist von der Revision mit Recht angegriffen worden.

Es ist zunächst nicht klar ersichtlich, ob der Berufungsrichter mit dem Satze: „das dem Verwalter vom Gerichte zugebilligte Honorar

sei als eine zur Erhaltung des Gutes gemachte Ausgabe anzusehen", eine allgemeine Rechtsnorm hat auszusprechen oder eine thatsächliche Feststellung für den vorliegenden Fall hat treffen wollen. Im erstgedachten Sinne ist der Satz rechtsirrtümlich, als thatsächliche Feststellung aber entbehrt er der nach §. 259 C.P.D. erforderlichen Begründung.

Die Zwangsverwaltung bezweckt die Befriedigung der betreibenden Gläubiger aus den Einkünften des Grundstückes. Zu diesem Behufe werden dem Eigentümer die Gewahrsam und die Verwaltung des Grundstückes entzogen und auf den zu bestellenden Verwalter übertragen, welcher die Verwaltung gemäß der ihm vom Gerichte zu erteilenden Anweisung zu führen hat (§§. 142, 144 des Gesetzes vom 13. Juli 1883). Nach allgemeinen Grundsätzen hat nun allerdings der Verwalter auch für die Erhaltung des Grundstückes wie ein guter Hausvater zu sorgen (§. 110 A.L.R. I. 14, §. 144 Abs. 3 des Gesetzes). Diese Fürsorge ist aber nur eine Folge, nicht aber, wenigstens in der Regel nicht, der Zweck der Vollstreckungsmaßregel, und die Kosten der letzteren, zu welchen auch die dem Verwalter zu gewährende Vergütung gehört, können daher nicht ohne weiteres als für die Erhaltung oder notwendige Verbesserung des Grundstückes gemacht angesehen werden.

In dieser Beziehung unterscheidet sich das Honorar des Verwalters in nichts von den sonstigen Kosten der Zwangsverwaltung. Gleich allen übrigen Kosten und Ausgaben der Zwangsverwaltung ist dasselbe aus den erzielten Einkünften des Grundstückes vorweg zu bestreiten (§. 148 a. a. D.) und fällt, soweit dies nicht möglich, gleich den übrigen Kosten des Verfahrens dem betreibenden Gläubiger zur Last, der dasselbe nur unter den gleichen Voraussetzungen, wie seine sonstigen Ausgaben zur Erstattung aus der Zwangsversteigerungsmasse liquidieren kann, nämlich nach dem von dem Berufungsrichter selbst aufgestellten Prinzipie nur dann, wenn dadurch, daß an Stelle des Eigentümers ein Verwalter gesetzt wurde, das Grundstück für die Zwangsversteigerung erhalten oder wiederhergestellt worden ist.

Nur in diesem Falle, also z. B. wenn durch Einleitung der Zwangsverwaltung Verwüstungen des Gutes durch den Eigentümer Einhalt gethan wurde, wird das dem Verwalter gezahlte, aus den Einkünften nicht zu deckende Honorar als eine zur Erhaltung oder

Wiederherstellung des Grundstückes dienende, sonach zum Vorteile der Interessenten der Zwangsversteigerung gereichende Ausgabe angesehen werden können. Wo ein solcher Zusammenhang nicht vorliegt, fehlt es an jedem Rechtsgrunde, den Realgläubigern einen Teil der ihnen verhafteten Kaufgelder behufs Deckung des Honorars des nicht auf ihr Betreiben und nicht in ihrem Interesse bestellten Zwangsverwalters zu entziehen. Im vorliegenden Falle ist vom Berufungsrichter gar nicht geprüft worden, ob und inwiefern die Einleitung der Zwangsverwaltung und demgemäß die Einsetzung des Verwalters eine zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Gutes erforderliche oder zweckdienliche Maßregel war; seine Annahme, daß das dem Verwalter St. zugebilligte Honorar eine zur Erhaltung des Gutes gemachte Ausgabe sei, entbehrt daher, wie schon bemerkt, der erforderlichen Begründung.

Auch in Ansehung des zweiten Erfordernisses des §. 24 des Gesetzes vom 13. Juli 1883, daß nämlich die Ausgaben des betreibenden Gläubigers der Zwangsverwaltung aus den Einkünften nicht erstattet werden können, führt das dieser Bestimmung zu Grunde liegende Rechtsprinzip zu einem anderen Ergebnisse als dem, zu welchem der Berufungsrichter gelangt ist. Der Berufungsrichter hält es zur Begründung des Liquidates in diesem Punkte für genügend, daß „solche Einkünfte tatsächlich nicht vorhanden sind“, und erachtet es in dieser Beziehung für unerheblich, daß nach dem Ergebnisse kalkulatorischer Prüfung der Verwaltungsrechnungen ein Überschuß von 1979,91 M vorhanden sein mußte, und daß auch nach dem Gutachten des Sachverständigen R. die Verwaltung seit dem 1. August 1884 Überschüsse hätte ergeben müssen, welche zur Deckung der klägerischen Vorschüsse hingereicht haben würden.

Für die Ansicht des Berufungsrichters scheint nun allerdings die Präsenzform: „nicht erstattet werden können“, zu sprechen. Es kann indessen auf diese Ausdrucksweise gegenüber den entgegenstehenden Rechtsgründen ein entscheidendes Gewicht nicht gelegt werden.

Die Zwangsverwaltung ist eine selbständige Vollstreckungsmaßregel, von welcher die Realgläubiger als solche nicht weiter berührt werden, als sie die laufenden Zinsen aus der Zwangsverwaltungsmafse erhalten, sich aber gefallen lassen müssen, daß aus letzterer die Kosten der Zwangsverwaltung hinweg entnommen werden (§§. 147. 148

a. a. D.). Im übrigen soll ihnen zwar — worauf eben die Bestimmung des §. 24 a. a. D. beruht — aus der Zwangsverwaltung zum Schaden des diese betreibenden Gläubigers kein Vorteil erwachsen, aber ebensowenig dürfen sie durch die von ihnen nicht veranlaßte Maßregel Schaden erleiden. Ein Mißerfolg der Zwangsverwaltung muß also in erster Linie den betreibenden Gläubiger treffen, der für seinen für die Zwangsverwaltung gemachten Aufwand Ersatz aus den den Realgläubigern verhafteten Kaufgeldern nur nach den Prinzipien der nützlichen Verwendung, also nur dann fordern kann, wenn diesem Aufwande ein Vorteil auf Seiten der Realgläubiger gegenübersteht. Ein solcher Vorteil ist den letzteren aber zunächst dann nicht erwachsen, wenn die von dem betreibenden Gläubiger geleisteten Vorschüsse — mögen dieselben auch für die Erhaltung oder notwendige Verbesserung des Grundstückes verwendet worden sein — in den erzielten Einkünften eine ausreichende Deckung finden. In diesem Falle waren aus diesen Einkünften die Vorschüsse des Gläubigers vorweg zu bestreiten (§. 148 a. a. D.). Das verwaltete Grundstück hat die für seine Erhaltung bezw. Wiederherstellung erforderlichen Mittel selbst erzeugt, und es können daher in dem entscheidenden Zeitpunkte des die Zwangsverwaltung beendenden Zuschlages die Realgläubiger als durch die in der Zwangsverwaltung von dem betreibenden Gläubiger gemachten Aufwendungen bereichert nicht angesehen werden. Sind die thatsächlich erzielten Einkünfte von dem Verwalter nicht abgeliefert, auch nicht zur Erstattung der von dem betreibenden Gläubiger geleisteten Vorschüsse verwendet worden, so kann das den Realgläubigern nicht zum Nachteil gereichen, eine etwaige Untreue des Verwalters und ebenso eine gesetz- oder instruktionswidrige Verwendung und Verschleuderung der erzielten Einkünfte von Seiten desselben kann nach dem oben ausgesprochenen Grundsatz, daß die Realgläubiger durch die ohne ihren Willen veranlaßte Vollstreckungsmaßregel keinen Schaden erleiden dürfen, nur den die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger, nicht aber die Realgläubiger treffen, gleichviel ob dem ersteren dabei eine Verschümmnis zur Last fällt oder nicht. Das führt aber zu dem Ergebnisse, daß bei Beantwortung der Frage, ob die zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Grundstückes von dem die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger gemachten Ausgaben aus den Einkünften erstattet werden können, im Sinne des §. 24 des Gesetzes vom 13. Juli

1883 nur der Stand der während der ganzen Dauer der Verwaltung gemachten Einnahmen und zu leisten gewesenem Wirtschaftsausgaben in Betracht zu ziehen, die Frage also nicht schon dann zu verneinen ist, wenn nach Beendigung der Zwangsverwaltung ein Barbestand nicht vorhanden war und mithin auch nach §. 150 a. a. D. zur Zwangsversteigerungsmasse nicht abgeführt worden ist. In dieser Beziehung aber kann es keinen wesentlichen Unterschied machen, ob tatsächlich Überschüsse erzielt worden sind und der Verwalter den nicht abgelieferten Fehlbetrag zu vertreten hat, oder ob bei ordnungsmäßiger Verwaltung, insbesondere Verwendung der eingehenden Gelder sich ein Überschuß der Einnahmen über die Verwaltungsausgaben hätte herausstellen müssen, für welchen der Verwalter nicht minder verantwortlich sein würde. Auch in letzterem Falle ist die Möglichkeit für die Erstattung der zur Zwangsverwaltung geleisteten Vorschüsse aus den Einkünften an sich gegeben, und es kann dann bei sinngemäßer Interpretation des §. 24 a. a. D. der dem liquidierenden Gläubiger obliegende Beweis, daß die zur Erhaltung des Gutes ic gemachten Ausgaben aus den Einkünften nicht erstattet werden können, als geführt nicht angenommen werden.“