

75. Findet zu Gunsten der eingetragenen Gläubiger der § 31 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke u. s. w. Anwendung, wenn zwischen dem Grundeigentümer und dem Mieter ein Kompensationsvertrag geschlossen ist, nach welchem der letztere berechtigt sein soll, den Mietzins vierteljährlich pränumerando mit beliebigen ihm gegen jenen zustehenden Forderungen aufzurechnen?

VI. Civilsenat. Urt. v. 9. Januar 1896 i. S. W. (Wekl.) w. Sch. (Rl.)
Rep. VI. 328/95.

- I. Landgericht Magdeburg.
- II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Die obige Frage ist vom Reichsgerichte bejaht worden aus den folgenden

Gründen:

„Die 2884,72 *M.*, welche zu zahlen das Berufungsgericht den Beklagten verurteilt hat, stellen eine Mieteschuld dar, die aus dem vom Beklagten mit der jetzt in Konkurs verfallenen Handelsgesellschaft *W. & G.* als Vermieterin über gewisse in einem damals ihr gehörenden Grundstücke belegene Räumlichkeiten abgeschlossenen Mietvertrage herrührt und sich auf die Zeit vom 1. April bis zum 8. Juni 1894 (dem Tage des im Zwangsvollstreckungsverfahren ergangenen Zuschlagsurteiles) bezieht. Die Aktivlegitimation des Klägers ist hergeleitet worden aus einer Überweisungsverfügung, durch welche das Amtsgericht zu *M.* am 14. Juli 1894 im Zwangsverwaltungs-, bezw. im Zwangsvollstreckungsverfahren ihm als einem sonst ausfallenden hypothekarischen Gläubiger unter anderen rückständigen Mietebeträgen auch den hier in Rede stehenden zur Einziehung überwiesen hat.

Angegriffen ist vom Revisionskläger die Verwerfung der Einrede, die er auf das zwischen ihm und der Vermieterin *W. & G.* bald nach Abschluß des Mietvertrages getroffene schriftliche Abkommen gestützt hatte, wonach er berechtigt sein sollte, den Mietzins vierteljährlich praenumerando mit seinen Forderungen an jene aufzurechnen. Die Verwerfung ist erfolgt auf Grund des § 31 Eig.-Erw.-Ges., nach welchem die Vorausserhebung, Abtretung und Verpfändung von Mietzinsen auf mehr als ein Vierteljahr, wenn sie zum Nachtheile der eingetragenen Gläubiger gereicht, ohne Wirksamkeit ist. Damit das in § 30 des genannten Gesetzes den Hypothekargläubigern beigelegte Recht auf die Mietzinsen überhaupt wirksam werde, ist zwar unzweifelhaft eine vorgängige gerichtliche Beschlagnahme der Mietforderungen notwendig; aber eine solche liegt hier auch vor, indem dem Berufungsgerichte, in Übereinstimmung mit früheren Reichsgerichts-Entscheidungen,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 20 S. 293 flg., Bd. 24 S. 275; Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts Bd. 33 S. 1073 flg.,

darin beizutreten ist, daß die bei der Zwangsverwaltung stattfindende Beschlagnahme des Grundstückes nebst den noch nicht eingezogenen Mietgeldern, wie sie hier schon im Februar 1894 erfolgt ist, in der jetzt in Rede stehenden Beziehung zu Gunsten aller Hypothekargläubiger wirkt.

Es fragt sich nun aber noch, ob die im voraus verabredete Kompensation als eine „Voraushebung“ oder „Abtretung“ der Miete im Sinne des § 31 Eig.-Erw.-Ges. anzusehen oder doch einer solchen gleichzuachten ist. Ungenau wäre es allerdings, dies von dem Kompensationsvertrage als solchem auszusagen; gesagt werden kann und muß es aber von der Hingabe eines Darlehns von einer mehrere zukünftige Mietraten bedeckenden Höhe, wie hier eine behauptet ist, in Verbindung mit dem Kompensationsvertrage, und dies ist offenbar auch die Meinung des Berufungsgerichtes. Die Ansicht des Landgerichtes, daß ein Darlehn, welches ohne Simulationswillen wirklich als solches hingegeben werde, nicht zugleich als vorausbezahlte Miete gelten könne, ist andererseits an sich ebenfalls richtig; nur ist dabei eben die Verbindung mit dem Kompensationsvertrage außer acht gelassen; dieser zielt im praktischen Erfolge darauf ab, das Darlehn eventuell zu vorausbezahlter Miete zu machen oder, wie man es gleichfalls auffassen kann, dem Gläubiger die künftigen Mietansprüche gegen ihn selbst als Deckung für seine Darlehnsforderung abzutreten. Somit erwiesen sich die Angriffe des Revisionsklägers als unbegründet.“ . . .