

125. 1. Ist die Pfändung des dem Mieter zustehenden Rechtes auf Benutzung der gemieteten Räumlichkeiten nach der Zivilprozessordnung zulässig?

2. Welche Folgerungen ergeben sich daraus, daß das Wohnungsrecht bei der Versteigerung dem Vermieter zugeschlagen wurde, bezüglich seiner Mietsforderung?

II. Civilsenat. Urtr. v. 7. Juli 1896 i. S. Witwe F. (Bekl.) w. die Brauereigesellschaft B. (Kl.) Rep. II. 108/96.

I. Landgericht Elberfeld.

II. Oberlandesgericht Köln.

Die Klägerin ist Gläubigerin eines gewissen B., dem sie eine ihr gehörige Wirtschaft vermietet hatte. Die Mobilien dieses B. wurden auf Anstehen der Beklagten, der gleichfalls eine Forderung an B. zustand, gepfändet und versteigert; der Reinerlös in Höhe von 3771,80 *M* ist gerichtlich hinterlegt. In der Klage beehrte die Klägerin eine Feststellung, nach welcher ihr bezüglich ihrer Mietsforderung in Höhe von 4500 *M* ein Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem hinterlegten Erlöse zustehen soll. Die Beklagte beantragte Abweisung der Klage, weil die Klägerin nur noch 625 *M* als Mietzins zu fordern habe, und sie stets damit einverstanden gewesen sei, daß die Klägerin wegen dieses Betrages vorzugsweise befriedigt werde. Zur Begründung ihrer Einwendung berief sie sich im wesentlichen darauf, daß die Klägerin das dem B. in seiner Eigenschaft als Mieter zustehende Wohnungsrecht habe pfänden und sich bei der Versteigerung zuschlagen lassen und deshalb für die nach dem Zuschlage liegende Zeit keinen Mietzins mehr verlangen könne. Das Landgericht hat das Vorzugsrecht der Klägerin nur in Höhe von 1950 *M* anerkannt, den weitergehenden Anspruch der Klägerin dagegen abgewiesen. Auf deren Berufung wurde aber deren Vorzugsrecht auch für den Rest

ihrer Forderung anerkannt und die Hinterlegungsstelle angewiesen, die hinterlegte Summe an sie auszuführen. Die von der Beklagten eingelegte Revision wurde verworfen aus folgenden

Gründen:

... „1. Daß der Klägerin (außer einer weiteren Forderung für Bierlieferungen *ic*) eine Mietzinsforderung in Höhe von 4500 *M* an den gemeinschaftlichen Schuldner der Parteien Namens B. zustand, und daß sie verlangen kann, bezüglich dieser Forderung, soweit sie noch besteht, aus dem Erlöse der in die Mieträume eingebrachten, auf Anstehen der Beklagten zwangsweise versteigerten Mobilien vorzugsweise befriedigt zu werden, ist nicht bestritten. Der auf die Verteilung dieses Erlöses bezügliche Streit unter den Parteien dreht sich vielmehr lediglich um die Frage, ob die Mietzinsforderung noch in ihrer ganzen Höhe besteht. Die Klägerin behauptet, dies sei der Fall, deshalb sei der ganze hinterlegte Erlös im Betrage von 3771,30 *M* zu ihrer Befriedigung zu verwenden. Die Beklagte macht dagegen geltend, dadurch, daß das Wohnungsrecht des Schuldners von der Klägerin zur Sicherheit ihrer Bierforderung gepfändet und bei der Versteigerung ihr selbst zugeschlagen worden sei, habe das Mietverhältnis sein Ende erreicht; sonach dürfe von da an Mietzins nicht mehr gefordert werden. Die Beklagte könnte hiernach nur dann mit der Revision durchdringen, wenn die Annahme des Berufungsgerichtes, daß die Klägerin ungeachtet der erwähnten Vorgänge noch 4500 *M* zu fordern habe, auf einer Gesetzesverletzung beruhte. Das ist aber nicht der Fall.

2. In erster Linie hat die Revisionsklägerin geltend gemacht, das Oberlandesgericht habe die Mietzinsforderung der Klägerin mit Unrecht als eine betagte behandelt, während sie doch im Sinne des Art. 1184 B.G.B. durch die Gegenleistung der Klägerin bedingt gewesen, folglich mit der Ausweisung des Mieters infolge des Eintrittes der resolutorischen Bedingung hinfällig geworden sei. Dieser Angriff scheidet schon daran, daß nach Art. 1184 B.G.B. die Nichterfüllung des zweiseitigen Vertrages nicht die Folge hat, daß das Vertragsverhältnis von Rechts wegen aufgelöst wird, sondern dem anderen Teile lediglich eine Klage auf Auflösung des Vertrages zusteht. Von diesem Klagerichte hat der Schuldner B. keinen Gebrauch gemacht. Deshalb würde, selbst wenn das Vorgehen der Klägerin

eine Vertragsverletzung enthielte, die Folge davon nicht sein, daß das Mietverhältnis nicht mehr zu Recht besteht. Dem Schuldner könnte wegen einer etwaigen Vertragsverletzung allerdings eine Schadensersatzforderung gegen die Klägerin zustehen. Da diese aber unter allen Umständen illiquid wäre, könnte die Beklagte, selbst wenn eine solche bestände, nicht geltend machen, daß die Mietzinsforderung durch eine kraft Gesetzes eingetretene Kompensation zum Teil getilgt worden sei.

3. Auch der zweite Angriff der Revisionsklägerin, das Oberlandesgericht habe rechtsirrtümlich die Hinterlegung des Erlöses als eine Zahlung des Mietzinses angesehen, aus welcher dem Mieter ein unbedingter Anspruch auf die Wohnung erwachsen sei, kann keinen Erfolg haben. Wichtig ist, daß der Erlös aus den versteigerten Mobilien noch solange zum Vermögen des Schuldners gehört, bis er zur Befriedigung der Gläubiger verwendet worden ist. Aber das hat auch das Oberlandesgericht nicht verkannt. Es hat nur daraus, daß die Klägerin die Absicht gehabt habe, sich bezüglich ihrer Mietzinsforderung an diesen Erlös zu halten, gefolgert, sie habe in ihrer Eigenschaft als Vermieterin dem Schuldner B. ein Wohnungsrecht bis zum 2. März 1895 eingeräumt, für welches von ihm eine weitere Leistung nicht mehr verlangt worden sei, sonach gewiß nicht daran gedacht, das Mietverhältnis aufzuheben oder dem Erwerber des Mietrechtes die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses aufzuerlegen. In diesen Ausführungen ist ein Rechtsirrtum nicht enthalten. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob darauf die angefochtene Entscheidung überhaupt beruht.

4. Soweit die Revisionsklägerin geltend macht, die Pfändung des obligatorischen Anspruches des Mieters auf die Benutzung der gemieteten Räume zum Zwecke der Befriedigung der Klägerin für ihre Bierforderung sei unzulässig gewesen und unwirksam, sind ihre Ausführungen nicht zutreffend. Dieser Anspruch bildet unzweifelhaft ein Vermögensrecht, das auf einen Dritten übertragen werden kann (Art. 1717 B.G.B.), und unterliegt deshalb an sich der Zwangsvollstreckung, obgleich das Recht des Mieters nach rheinisch-französischem Rechte nicht dinglicher Natur ist. Dabei kann es sich aber nicht um Vornahme einer Afervermietung an Stelle des Mieters, sondern nur um eine zwangsweise Veräußerung des Mietrechtes

(cession du bail) handeln. Zweifelhaft ist in dieser Richtung nur die hier nicht zu entscheidende Frage, in welcher Weise die Pfändung zu erfolgen hat, insbesondere ob es sich dabei um eine gewöhnliche Forderungspfändung handelt oder § 754 C.P.D. zur Anwendung kommt.

Wenn der Mieter seinen Mietzins bereits bezahlt hat, kann die Zulässigkeit eines derartigen Zugriffes keinem Bedenken unterliegen. Aber auch wenn dies nicht der Fall ist, erscheint die Pfändung des Mietrechtes nicht als ausgeschlossen; denn auch bei zweiseitigen Vertragsverhältnissen kann ein aus diesem Verhältnisse abgeleiteter Anspruch gepfändet werden. Wie das Verhältnis zwischen den Vertragsschließenden dadurch nicht geändert wird, daß eine daraus entspringende Forderung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen wird, so bleibt auch im Falle der zwangsweisen Übertragung der dem Mieter zustehenden Rechte das Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und Mieter bestehen; insbesondere wird der Mieter dadurch dem Vermieter gegenüber nicht von seiner Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses befreit.

Vgl. Entsch. des R.D.G.G.'s Bd. 12 S. 77; Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 6 S. 377.

Bezüglich der Frage, ob in einem solchen Falle der Erwerber des Wohnungsrechtes neben dem Mieter zur Bezahlung der Mietzinsen an den Vermieter verpflichtet sei, ist der Inhalt des abgeschlossenen Übertragungsvertrages maßgebend. Bei der freiwilligen Cession des Mietrechtes wie bei der Kftermiete wird dem Cessionar oder Kftermieter regelmäßig im Vertrage die Verpflichtung auferlegt werden, die Mietzinsen zur Entlastung des Mieters an den Vermieter zu bezahlen; dann können nur darüber Zweifel bestehen, ob dem letzteren ein direktes Klagerrecht gegenüber dem Erwerber zukommt. Aber rechtlich unmöglich ist es nicht, daß der Mieter sein Mietrecht auf Grund des Art. 1717 B.G.B. auf einen Dritten überträgt, ohne diesem die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses aufzuerlegen, vielmehr erklärt, die Mietzinsen selbst bezahlen zu wollen. Im vorliegenden Falle hat nun die Klägerin bei ihrem Zwangszugriffe davon abgesehen, den Erwerber in den Versteigerungsbedingungen zur Zahlung des Mietzinses zu verpflichten, weil sie es vorzog, sich lediglich an den Erlös aus den versteigerten Mobilien zu halten. Sie hätte, wenn das Wohnungsrecht einem Dritten zugeschlagen worden wäre,

von dieser Bezahlung des Mietzinses nicht verlangen können. Die Beklagte behauptet nun allerdings, die Klägerin sei nicht berechtigt gewesen, dem Mieter das Wohnungsrecht durch die vorgenommene Pfändung zu entziehen und trotzdem Bezahlung des Mietzinses von ihm zu verlangen oder sich aus dem hinterlegten Erlöse der versteigerten Mobilien bezahlt zu machen. Aber die Frage, ob nicht der Klägerin ebenso wie einem anderen Gläubiger das Recht zustand, sich durch Pfändung des Wohnungsrechtes für ihre Forderung wegen der Bierlieferungen Befriedigung zu verschaffen, braucht gar nicht entschieden zu werden, weil auch im Falle der Verneinung daraus ein begründeter Einwand gegen die Klage auf Feststellung des mit der Mietzinsforderung verbundenen Vorzugsrechtes nicht abgeleitet werden könnte. Wenn die Pfändung des Wohnungsrechtes, wie die Beklagte behauptet, unwirksam wäre, würde nämlich dadurch der Bestand des Mietverhältnisses in keiner Weise berührt und wäre die Mietzinsforderung der Klägerin nicht getilgt worden. Vielmehr stände dem Schuldner B., der übrigens gegen die Pfändung Widerspruch nicht erhoben hat, höchstens eine Schadensersatzforderung zu. Von einer kraft Gesetzes eingetretenen Kompensation könnte in diesem Falle, wie bereits dargelegt wurde, keine Rede sein. Ebensowenig wäre die Beklagte befugt, aus der angeblichen Vertragsverletzung der Klägerin einen Einwand anderer Art abzuleiten, z. B. der Klägerin die Einrede des nicht erfüllten Vertrages entgegenzuhalten. Diese Einrede darf auch der Schuldner nur, wenn er auf Erfüllung des Vertrages belangt wird, dem Gläubiger entgegenhalten, um dadurch die Verweigerung der von ihm geforderten Leistung zu rechtfertigen. Er wäre, wenn er der Beklagten etwa als Nebenintervenient beigetreten wäre, hierzu nicht berechtigt, weil die geltend gemachten Verteidigungsmittel, wie das Reichsgericht schon häufig ausgesprochen hat, aus den Rechtsverhältnissen der Partei selbst entnommen werden müssen.

Vgl. die Urteile des Reichsgerichtes vom 7. Januar 1884, 20. November 1886, 11. April 1888 und 23. November 1893, Juristische Wochenschrift Jahrg. 1884 S. 86; Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 17 S. 33. 34; Juristische Wochenschrift Jahrg. 1888 S. 195 und Jahrg. 1894 S. 8.

Die Beklagte könnte sich auf die angebliche Nichterfüllung des Miet-

vertrages seitens der Klägerin mit Erfolg nur dann berufen, wenn dadurch ohne weiteres die Auflösung des Vertragsverhältnisses herbeigeführt worden oder doch der Mietzinsforderung durch die Ausweisung des Mieters für die Zukunft die rechtliche Grundlage entzogen worden wäre. Dies ist aber nicht der Fall. Weder vom Mieter noch von der Vermieterin wurde die Auflösung des Mietvertrages beantragt. Die Vermieterin konnte auch nicht von der Beklagten genötigt werden, von ihrem Auflösungsrechte Gebrauch zu machen.

5. Nach den bisherigen Ausführungen kann aus der Vornahme der von der Klägerin erwirkten Pfändung für sich allein nicht die Folgerung abgeleitet werden, daß die Mietzinsforderung der Klägerin nur bis zu dem Tage der Pfändung oder der Ausweisung des Mieters berechnet werden dürfe. Wäre bei der Versteigerung des Mietrechtes dieses einem Dritten zugeschlagen worden, so wäre dadurch, wie auch die Revisionsklägerin anzunehmen scheint, eine Auflösung des Mietverhältnisses und eine Tilgung der Mietzinsforderung unzweifelhaft nicht herbeigeführt worden. Aber auch der Umstand, daß das Mietrecht der Klägerin selbst zugeschlagen wurde, kann, wie das Oberlandesgericht zutreffend dargelegt hat, nicht die Annahme rechtfertigen, daß nun das Mietverhältnis beendet worden sei. Die Übertragung des Mietrechtes auf einen Dritten hat, wie schon oben dargelegt wurde, ebensowenig wie eine Astervermietung die Folge, daß das Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und dem ursprünglichen Mieter zu bestehen aufhört. Insbesondere wird der letztere dadurch nicht von der Verpflichtung befreit, den Mietzins an den Vermieter zu bezahlen. Der nachträgliche (unmittelbare oder mittelbare) Übergang des dem Mieter eingeräumten Wohnungsrechtes auf den Vermieter, der ja, wie in der Rechtslehre anerkannt wird,

vgl. Zachariä-Crome, Bd. 2 S. 561 Anm. 9,

auch als Astermieter des Mieters auftreten kann, hat nicht notwendig die Folge, daß nun seine Mietzinsforderung erlischt. Wie der Verkäufer, der die verkaufte Sache zu einem geringeren Preise zurückkauft oder im Wege der Zwangsversteigerung oder bei einem von ihm vorgenommenen Selbsthilfeverkauf das Eigentum wieder an sich bringt, dadurch seine Kaufpreisforderung nicht verliert, weil durch diesen Erwerb der ursprüngliche Kaufvertrag nicht aufgehoben wird, so wird auch die Mietzinsforderung des Vermieters nicht schon da-

durch beseitigt, daß die Ausübung des Mietrechtes gemäß Art. 1717 B.G.B. auf ihn übertragen wird. Nur dann würde die erwähnte Forderung beseitigt, wenn der Vermieter infolge der Cession des Mietrechtes die Bezahlung des Mietzinses selbst übernehme, also die Eigenschaften des Gläubigers und Schuldners in seiner Person vereinigte. Davon kann aber im vorliegenden Falle nicht die Rede sein, weil der Mietzins nach dem Pfändungsakte und den Versteigerungsbedingungen nicht von dem Erwerber des Mietrechtes bezahlt werden, sondern nach der Absicht der Klägerin aus dem hinterlegten Erlöse entnommen werden sollte. Auch eine Aufrechnung des Erlöses aus der vorgenommenen Versteigerung auf die Mietzinsforderung kam nicht in Frage, weil dieser Erlös schon bei der Pfändung der Klägerin zur Einziehung und Verrechnung auf ihre Bierforderung überwiesen worden war." . . .