

94. 1. Ist die Abtretung einer Mietzinsforderung nach rheinischem Rechte dem Hypothekargläubiger gegenüber wirksam, wenn sie vor der Beschlagnahme des Grundstückes erfolgt ist, und eine Anfechtung auf Grund des Reichsgesetzes vom 21. Juli 1879 nicht als gerechtfertigt erscheint?

2. Welche Befugnisse stehen gegenüber einer derartigen Abtretung dem Eigentümer des vermieteten Hauses zu, der dieses bei der Zwangsversteigerung erworben hat?

3. Welche Bedeutung hat ein dem Anfechtungsbeklagten bezüglich seiner Kenntnis der Benachteiligungsabsicht des Schuldners zu-

geschobener Eid in Ansehung der Frage, ob eine solche Benachteiligungsabsicht vorliegt?

II. Civilsenat. Urtr. v. 10. März 1899 i. S. Frankf. Brauereigesellschaft K. (Wekl. u. Widerkl.) w. die Aktienges. J. (Kl. u. Widerbekl.).  
Rep. II. 353/98.

I. Landgericht Mainz.

II. Oberlandesgericht Darmstadt.

Die Parteien waren beide Gläubiger eines gewissen Sch., der ein in Mainz gelegenes Haus besaß und dieses auf drei Jahre vermietet hatte. Er übertrug seine Mietzinsforderung der Klägerin, um sie wegen ihrer Forderung zu befriedigen. Die Beklagte, der eine Hypothek an dem vermieteten Hause zustand, ließ dieses zwangsweise versteigern und sich bei der Versteigerung zuschlagen. Dann kündigte sie das Mietverhältnis. Die Klägerin erhob Klage mit dem Antrage, festzustellen, daß die Kündigung unwirksam sei; die Beklagte beantragte mittels Widerklage, festzustellen, daß die Abtretung des Mietzinses ungültig, jedenfalls ihr gegenüber unwirksam sei. Das Landgericht wies die Klage und die Widerklage ab; das Berufungsgericht wies die Berufung der Beklagten und Widerklägerin zurück, erklärte dagegen die Klage für begründet. Ein dem Vertreter der Klägerin darüber, ob er nicht die Benachteiligungsabsicht des Schuldners gekannt habe, zugeschobener Eid wurde für unbeachtlich erklärt. Die Revision der Beklagten wurde vom Reichsgericht zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

.. „1. Zur Begründung der auf Unwirksamklärung der Übertragung des Mietzinses gerichteten Widerklage hat die Beklagte in erster Linie geltend gemacht, die Abtretung der Mietzinsforderung seitens des Schuldners Sch. sei ihr gegenüber unwirksam, weil sie zur Zeit der Abtretung bereits Hypothekargläubigerin gewesen sei; jedenfalls könne diese Übertragung nicht über die Zeit der Beschlagnahme des Grundstückes hinaus wirken. In dieser Beziehung wird zunächst auf Art. 123 des hessischen Ausführungsgesetzes zur Civilprozessordnung und zur Konkursordnung vom 4. Juni 1879 Bezug genommen; und geltend gemacht, nach dieser Vorschrift dürfe der Mieter nach erfolgter Beschlagnahme nicht mehr an den Schuldner

selbst, sondern nur an die Gläubiger oder an den Verwalter der Liegenschaften zahlen; der Forderungsübernehmer könne aber nicht mehr Rechte haben, als der Gläubiger, von dem er seine Rechte ableite. Diese Behauptung erscheint aber nicht als zutreffend. Dem ursprünglichen Gläubiger selbst gegenüber können sehr wohl Beschränkungen bestehen, die im Falle einer vor deren Eintritt vorgenommenen Abtretung der Forderung dem nunmehrigen Gläubiger (Cessionar) gegenüber keine Wirkung äußern. So verhält es sich z. B., wenn eine Forderung mit Arrest belegt worden ist. Die Arrestanlage hindert den Schuldner, an den Gläubiger zu zahlen, dessen Forderung mit Beschlagnahme belegt wurde. War die Forderung aber schon vor Anlegung des Arrestes einem Dritten gegenüber in wirksamer Weise abgetreten, so werden dessen Ansprüche durch das nach § 730 C.P.O. an den Drittschuldner zu erlassende Verbot, an den Schuldner (d. h. den bisherigen Gläubiger des Drittschuldners) zu zahlen, nicht berührt. Übrigens hat auch das Oberlandesgericht bezüglich des Art. 123 des erwähnten Gesetzes, dessen Verletzung die Revision nicht begründen würde, ausdrücklich ausgesprochen, er setze voraus, daß vor der im Art. 121 erwähnten Zustellung eine Übertragung der Mietzinsen nicht stattgefunden habe, und könne, wenn eine solche erfolgt sei, keine Anwendung finden. Die Auffassung des Berufungsgerichtes geht dahin, daß erst durch die in Art. 121 des erwähnten Gesetzes vorgesehene Zustellung der Versteigerungsverfügung dem Eigentümer des mit einer Hypothek belasteten Grundstückes die Befugnis zur wirksamen Abschließung von Pacht- und Mietverträgen, sowie zur Übertragung von Pacht- und Mietzinsen entzogen werde. Daraus wird gefolgert, daß die vorher erfolgte Abtretung von Mietzinsen, ebenso wie der Mietvertrag selbst, nicht kraft Gesetzes den Hypothekargläubigern gegenüber unwirksam sei, sondern nur von diesen Gläubigern angefochten werden könne, falls die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu vorlägen. Die dargelegte Auffassung wird in erster Linie auf die Artt. 121. 123 des hessischen Ausführungsgesetzes gestützt, unterliegt aber immerhin der Nachprüfung des Revisionsgerichts, weil das Oberlandesgericht nicht annimmt, dadurch seien die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches geändert worden, sondern von der Ansicht ausgeht, schon nach dem französischen Recht werde der Hypothekarschuldner erst durch die Zustellung der Beschlagnahmeverfügung in

dem Rechte, die Früchte des Grundstückes zu beziehen und darüber zu verfügen, beschränkt; die Bestimmungen des Code de procédure civile seien aber durch die erwähnten Vorschriften des hessischen Ausführungsgesetzes ersetzt worden. Ergäbe sich aus den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aus der rechtlichen Natur der Hypothek, daß der Hypothekarschuldner schon vor der Zustellung der Beschlagnahmeverfügung eine Verpachtung oder Vermietung des Grundstückes nicht mehr mit Wirksamkeit für die darauffolgende Zeit treffen könne, oder daß wenigstens eine Übertragung oder Vorauszahlung der Pacht- oder Mietzinsen dem Hypothekargläubiger gegenüber ohne weiteres unwirksam sei, so müßte die angefochtene Entscheidung ungeachtet der Bezugnahme auf die Vorschriften des hessischen Ausführungsgesetzes aufgehoben werden. So verhält es sich aber nicht. Bezüglich der erwähnten Fragen besteht zwar schon seit langer Zeit eine große Verschiedenheit der Meinungen; auch ist anzuerkennen, daß nach der Auffassung, für die sich das Oberlandesgericht entschieden hat, die Interessen der Hypothekargläubiger nur in unvollkommener Weise als gewahrt erscheinen, weshalb in verschiedenen Landesgesetzen besondere Bestimmungen zu ihrem Schutze getroffen worden sind. Die von der Revisionsklägerin behauptete Beschränkung läßt sich aber weder aus den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, noch aus der rechtlichen Natur der Hypothek rechtfertigen. Diese letztere enthält nur eine dingliche Belastung des verpfändeten Grundstückes, entzieht aber an sich dem Hypothekarschuldner nicht die Befugnis, dieses zu benutzen und die Früchte zu beziehen oder das Recht hierzu auf Andere zu übertragen. Dies gilt insbesondere auch für Rheinhesfen, da hier abweichende Vorschriften nicht vorgesehen worden sind. Erst vom Augenblicke der Zustellung der Versteigerungsverfügung an werden nach Art. 123 des Ausführungsgesetzes die nachher verfallenden Einkünfte und Früchte der in Beschlag genommenen Liegenschaften zu Gunsten der Gläubiger wie die Liegenschaften selbst behandelt, sodas die Erlöse daraus mit dem Erlöse aus den Liegenschaften selbst zu verteilen sind. Eine nach der erwähnten Zustellung erfolgte Vermietung oder Verpachtung, sowie die nachher bewirkte Übertragung von Miet- und Pachtzinsen der in Beschlag genommenen Liegenschaften ist nach Art. 121 des erwähnten Gesetzes dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger gegenüber nichtig.

Ob ein vor dieser Zustellung für einen längeren Zeitraum, insbesondere für mehr als neun Jahre, abgeschlossener Pacht- oder Mietvertrag, weil dabei nicht mehr eine bloße Verwaltungshandlung in Frage stehe (vgl. Artt. 595, 1429 Code civil), ebenso wie eine Veräußerung oder Belastung zu behandeln sei, braucht nicht untersucht zu werden, weil im vorliegenden Falle nur eine Vermietung für drei Jahre in Frage steht. Da diese vor Zustellung der Versteigerungsverfügung vorgenommen worden ist, konnte das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum annehmen, sie sei den Hypothekargläubigern gegenüber wirksam. Dasselbe gilt aber auch von der Übertragung der Mietzinsforderung auf die Klägerin, an deren Vornahme der Vermieter durch das Bestehen einer Hypothek nicht gehindert war. Sie würde der Beklagten nur dann nicht im Wege stehen, wenn sie mit Erfolg angefochten werden könnte.

2. Auch die zur Begründung der Widerklage weiter vorgebrachten Ausführungen, nach denen die Übertragung der Mietzinsforderung auf die Klägerin der Beklagten gegenüber deshalb unwirksam sein soll, weil sie das Grundstück bei der Zwangsversteigerung erworben habe, erscheinen als unhaltbar.

Mit der in dieser Instanz zum ersten Male aufgestellten Behauptung, der Mietvertrag sei der Beklagten gegenüber überhaupt nicht bindend, weil er kein sicheres Datum habe (Art. 1743 Code civil), kann diese schon deshalb keinen Erfolg erreichen, weil sie den Mieter ruhig im Besitze gelassen und auf Grund des Mietvertrages selbst das Mietverhältnis gekündigt hat. Nachdem sie so vorgegangen ist, kann sie überhaupt nicht geltend machen, der Mietvertrag habe sie nicht gebunden. Auch wenn ihre Behauptung richtig wäre, würde übrigens die von der Klägerin erhobene Widerklage auf Ungültigerklärung der Cession und Herausgabe des Mietzinses dadurch nicht gerechtfertigt. Bei dieser Sachlage braucht nicht entschieden zu werden, ob die von der Revisionsklägerin angerufene Bestimmung nicht als eine bloße Beweisvorschrift anzusehen und sonach (ebenso wie Art. 1328 Code civil) durch § 14 Einf.-Ges. zur C.P.D. aufgehoben worden ist. Im übrigen ergibt sich daraus, daß die Beklagte Eigentümerin des vermieteten Grundstückes geworden und dadurch an die Stelle des Vermieters Sch. getreten ist, keineswegs, daß sie vom Tage des Zuschlages an ungeachtet der Übertragung der Mietzinsforderung auf die Klägerin

den Mietzins zu beziehen hatte. Daraus, daß sie das bestehende Mietverhältnis nach Art. 1743 B.G.B. als für sie bindend anerkennen mußte, ergab sich allerdings für sie das Recht, den an den bisherigen Vermieter noch geschuldeten Mietzins zu beziehen. Aber wenn die Übertragung der Mietzinsforderung auf die Klägerin an sich gültig ist und nicht von der Beklagten mit Erfolg angefochten werden kann, konnte sie nicht vom Mieter die Bezahlung des Mietzinses fordern, zu dessen Entrichtung an die Klägerin er mit Rücksicht auf die erfolgte Abtretung der Mietzinsforderung nicht mehr verpflichtet war. Sie hatte ihm gegenüber keine anderen Ansprüche als diejenigen, die dem Vermieter Sch. zugestanden hätten, wenn eine Zwangsversteigerung nicht erfolgt wäre. Die Zwangsversteigerung hat in dieser Beziehung, soweit nicht im Wege der Landesgesetzgebung besondere Vorschriften getroffen worden sind, keine stärkeren Wirkungen als eine freiwillige Veräußerung. Die für die Befugnisse des Konkursverwalters geltenden Grundsätze, die in dessen Stellung und in den besonderen Bestimmungen der Konkursordnung (§§ 17. 18) ihren Grund haben, greifen in Ansehung der Zwangsversteigerung nicht durch. Der Erwerber hat hier vielmehr, sofern er an den Mietvertrag überhaupt gebunden ist, auf die bereits bezahlten oder einem Dritten cedierten Mietzinsen nur dann Anspruch, wenn er sich auf besondere zu seinen Gunsten getroffene gesetzliche Vorschriften berufen kann, oder wenn er in der Lage ist, die Vorauszahlung oder den Abtretungsakt mit Erfolg anzufechten.

3. Soweit die auf § 3 Ziff. 1 des Anfechtungsgesetzes gestützte Anfechtung dieser Abtretung in Frage steht, hat das Oberlandesgericht ausgeführt: daß der Schuldner Sch. in der Absicht, seine Gläubiger zu benachteiligen, gehandelt habe, sei nach den Umständen des Falles nicht anzunehmen; deshalb könne auch die Klägerin von dieser Benachteiligungsabsicht keine Kenntnis gehabt haben, und sei der auf diese Kenntnis bezügliche, dem Vertreter der Klägerin zugeschobene Eid vom Landgerichte mit Recht für unerheblich erklärt worden. Auch die in dieser Beziehung erhobenen Angriffe konnten keinen Erfolg haben. Das Reichsgericht hat zwar in zwei Urteilen vom 24. Oktober 1885 und vom 26. Juni 1893,

Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 15 S. 368; Jurist. Wochenschr. von 1893 S. 427 Nr. 15,

ausgesprochen, daß der Anfechtungsbeklagte als Rechtsnachfolger des Schuldners im Sinne von § 410 C.P.D. anzusehen sei. Aber daraus folgt nur, daß der Anfechtungskläger dem Beklagten den Eid auch über Thatfachen zuschieben darf, welche in Handlungen des Schuldners bestehen oder Gegenstand der Wahrnehmung desselben gewesen sind. Ein solcher Eid ist im vorliegenden Falle nicht zugeschworen worden. Vielmehr wollte die Beklagte durch ihre Eideszuschreibung nur beweisen, daß die Klägerin von der Benachteiligungsabsicht des Schuldners, die sie aus anderen Umständen folgerte, Kenntnis gehabt habe. Aus dem Umstande, daß der Anfechtungsbeklagte unterstellt, der Schuldner habe in der Absicht, seine Gläubiger zu benachteiligen, gehandelt, folgt aber nicht mit Notwendigkeit, daß diese Absicht, was in § 3 Ziff. 1 des Anfechtungsgesetzes vorausgesetzt wird, wirklich vorhanden war. Deshalb konnte das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum annehmen, diese Absicht sei nicht dargethan, sodaß der bezüglich der Kenntnis derselben zugeschworene Eid unerheblich sei.“ . . .