

95. Zwangsverwaltung über ein Grundstück, auf dem ein Nießbrauch ruht. Wie ist in solchem Falle die rechtliche Stellung des Zwangsverwalters gegenüber dem Nießbraucher und gegenüber demjenigen, der durch Pfändung und Überweisung in dessen Rechten steht?

{Zwangsversteigerungsgesetz vom 20. Mai 1898 §§ 152, 155, 156.

B.G.B. § 1054.

E.P.D. § 857 Abs. 3.

V. Civilsenat. Urth. v. 3. Februar 1904 i. S. J. (Vekl.) w. Zwangsverw. R. (R.L.). Rep. V. 324/03.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Dem Kaufmann L. war durch Vertrag vom 18. März 1902 an einem Grundstück in Berlin, auf welchem sich zwei Miethäuser befanden, vom Eigentümer der Nießbrauch eingeräumt worden, und zwar, wie es in dem Vertrage hieß, zur mehreren Sicherheit für eine dem L. an diesem Grundstück zustehende, mit 5 Prozent verzinsliche Darlehenshypothek von 30000 M. Übergabe des Grundstücks an den Nießbraucher sollte ausweislich des Vertrages erfolgt sein; eingetragen worden in das Grundbuch war der Nießbrauch am 21. März 1902. Der § 2 des Vertrages lautete:

„Der Nießbraucher ist gehalten, das Grundstück ordnungsmäßig zu verwalten und durch Verpachtung oder Vermietung zu nutzen.

Derselbe hat aus den Einkünften die öffentlichen Lasten, die Feuersozietätsbeiträge, die sonstigen Erhaltungskosten und Hypothekenzinsen, einschließlich der Zinsen seiner eigenen Hypothek, und zwar die Zinsen in der Reihenfolge ihrer grundbuchmäßigen Rangordnung, zu tilgen, so daß er auch seine eigenen Forderungen nicht bevorzugen darf.“

Nach § 4 des Vertrages sollte der Nießbrauch vorläufig bis zum Schlusse des Jahres 1902 gelten. Die für die Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 1902 aufgetommenen Mieten zog aber der Nießbraucher nicht ein; sie wurden vielmehr für den Beklagten, der gegen L. eine vollstreckbare Forderung von 20000 M nebst Zinsen und Kosten hatte, durch Beschluß des Vollstreckungsgerichts vom 4. Juli 1902 gepfändet und ihm zur Einziehung überwiesen. Aber auch der

Beklagte zog sie nicht ein; denn auf Antrag einer Hypothekengläubigerin wurde durch Beschluß des Vollstreckungsgerichts vom 6. August 1902 mit Zustimmung des L. die Zwangsverwaltung des Grundstücks eingeleitet, Kläger zum Zwangsverwalter bestellt, und ihm das Grundstück am 8. desselben Monats übergeben. Dieser zog nun die erwähnten Mieten ein. Er wollte sie, da das Grundstück andere Einkünfte nicht abwarf, in der Weise verwenden, daß er aus ihnen vorweg die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten, Feuer- sozietätsbeiträge, sonstige Erhaltungskosten und Hypothekenzinsen tilgte, und zwar die letzteren in der Reihenfolge ihrer grundbuchmäßigen Eintragungen. Auf seinen Antrag wurde der Beklagte in erster Instanz verurteilt, anzuerkennen, daß die erwähnten Zahlungen vorweg aus den für ihn gepfändeten Mieten zu leisten seien. Die Berufung des Beklagten war ohne Erfolg. Auch seine Revision ist zurückgewiesen worden, aus folgenden

Gründen:

... „Der erste Angriff (der Revision) richtet sich gegen die schon in den Vorinstanzen bestrittene Aktivlegitimation des Zwangsverwalters zur Erhebung der gegenwärtigen Klage. Diese ist indes mit Recht angenommen und zutreffend aus § 152 des Zwangsversteigerungsgesetzes hergeleitet worden. Es kann dahingestellt bleiben, ob eine Zwangsverwaltung ohne Zustimmung des Nießbrauchers durchführbar wäre; denn die Zustimmung ist erteilt, und das Grundstück ist dem Zwangsverwalter übergeben. Ist dies der Fall, so sind damit auch die amtlichen Obliegenheiten des Zwangsverwalters in Kraft getreten, die der angezogene § 152 nur in allgemeinen Umrissen abzeichnet. Wie weit sie gehen, wenn das Grundstück zugleich mit einem Nießbrauch belastet ist, muß aus der jeweiligen Sachlage entnommen werden; daß zu ihnen aber die Befugnis gehört, darüber zu wachen bzw. dafür zu sorgen, daß der Nießbraucher das ihm verliehene Recht innerhalb der gesetzlichen und ihm vertragsmäßig gesetzten Schranken ausübt, wird sich wenigstens dann nicht bestreiten lassen, wenn eine Überschreitung dieser Schranken mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung, wie sie dem Zwangsverwalter zur Pflicht gemacht ist, unvereinbar wäre. Und so liegt der Fall hier. Daß aus den Einkünften des Grundstücks vorweg die öffentlichen Lasten, zu denen insoweit auch die Feuersozietätsbeiträge gehören (Art. 2 Ziff. 3 des preussischen

Ausführungsgesetzes zum Zwangsversteigerungsgesetze), sowie die Erhaltungskosten des Grundstücks zu berücksichtigen sind, bevor zur Berichtigung der Hypothekenzinsen geschritten werden darf, ergibt sich aus §§ 155, 156 des Zwangsversteigerungsgesetzes, und daß die Hypothekenzinsen in der Reihenfolge ihrer grundbuchmäßigen Eintragung, durch welche die Rangordnung bestimmt wird, berichtigt werden müssen, versteht sich von selbst. Soweit daher der Nießbraucher vertragsmäßig, wie dies hier nach dem oben in Bezug genommenen § 2 des Vertrages der Fall ist, oder gesetzlich (§ 1047 B.G.B.) verpflichtet ist, die Einkünfte in entsprechender Weise zu verwenden, unterliegt er bei dem Bestehen einer Zwangsverwaltung auch der Kontrolle des Verwalters. Daraus folgt dann ohne weiteres, daß dieser auch berechtigt sein muß, den Nießbraucher zu einer entsprechenden Verwendung der Einkünfte anzuhalten, oder, wie hier, von demjenigen, der hinsichtlich bestimmter Einkünfte nach § 857 Abs. 3 C.P.D. an die Stelle des Nießbrauchers getreten ist, die Zustimmung zu einer solchen Verwendung zu verlangen. Die Ausführung der Revision, daß es sich dabei nur um obligatorische Ansprüche des Eigentümers handle, die der Zwangsverwalter nicht wahrzunehmen habe, wird der Stellung des Verwalters nicht gerecht; für sie ist maßgebend der Umfang seiner Befugnisse, wie er sich aus dem angezogenen § 152 abnehmen läßt, und es ist nicht ausgeschlossen, daß er dabei auch persönliche Rechte des Eigentümers geltend macht, die mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung im Zusammenhange stehen.

Ebenso unbegründet ist es, wenn die Revision wiederum darauf zurückkommt, daß der Beklagte durch die Pfändung und Überweisung der Mieten eine Rechtsstellung erlangt habe, die ihn jeder Rücksichtnahme auf das Sachverhältnis, in welchem sein Rechtsvorgänger L. zu dem Grundstückseigentümer stand, überhebe. Dies ist nicht der Fall. Zwar zur Erhebung der Mieten war L. auf Grund seines Nießbrauchsrechts berechtigt; aber er war auch verpflichtet, sie in bestimmter Weise zu verwenden. Erst derjenige Betrag, der etwa übrig blieb, nachdem er sie in dieser Weise verwendet hatte, floß ihm für seine eigene Rechnung zu und sollte zur Tilgung seiner an letzter Stelle zu berücksichtigenden Hypothekenzinsen verwendet werden. Nicht anders kann die rechtliche Stellung des Beklagten sein, der auf Grund der Pfändung und Überweisung in den Rechten des L. steht. Dies

ergibt sich aus § 857 Abs. 3 C.P.D.; denn nach dieser Vorschrift ist der Nießbrauch als ein unveräußerliches Recht (§ 1059 B.G.B.) der Pfändung insoweit unterworfen, als die Ausübung einem anderen überlassen werden kann. Darüber aber, daß L. die Ausübung seines Nießbrauchsrechts einem Anderen nicht in der Weise überlassen konnte, daß er auf ihn nur seine Rechte, nicht auch seine Verpflichtungen übertrug, kann ein Zweifel nicht obwalten. Der Berufungsrichter hat daher mit Recht angenommen, daß der Beklagte durch die Pfändung und Überweisung nicht mehr Rechte erlangt habe, als dem L. zustanden. Hieraus folgt, daß er auch die Verwendung der Mieten in derselben Weise dulden muß, wie sie zu dulden L. dem Zwangsverwalter gegenüber verpflichtet ist.“ . . .