

46. Bezieht sich die Vorschrift in § 573 Satz 1 B.G.B. nur auf rechtsgeschäftliche Verfügungen über den Mietzins, oder auch auf die im Wege der Zwangsvollstreckung getroffenen?

V. Zivilsenat. Ur. v. 28. Mai 1904 i. S. M. (Bekl.) w. M. (Kl.).
Rep. V. 523/03.

I. Landgericht Hannover.

II. Oberlandesgericht Celle.

Der Beklagte hatte wegen einer ihm gegen den Eigentümer des Hauses B.-straße 46 in H. zustehenden vollstreckbaren Forderung von 3000 M durch Pfändungs- und Überweisungsbeschluß vom 13. November 1902 sämtliche Mieten dieses Hauses pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen. Demnächst wurde das Haus dem Kläger in der Zwangsversteigerung durch Beschluß des Vollstreckungsgerichts vom 9. Januar 1903 zugeschlagen. Als Erstehrer verlangte nun Kläger die Freigabe der Mieten von dem Beklagten und erstritt in erster und zweiter Instanz obsiegliche Urteile. Beide Vorinstanzen nahmen an, daß sich die Vorschrift des § 573 Satzes 1 B.G.B., die nach § 57 des Zwangsversteigerungsgesetzes bei der Zwangsversteigerung entsprechende Anwendung finden soll, nur auf rechtsgeschäftliche Verfügungen über den Mietzins, nicht aber auf die im Wege der Zwangsvollstreckung getroffenen, beziehe. Auf Revision des Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben, und die Klage unter Abänderung des ersten Urteils abgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Es handelt sich um die in der Literatur und Judikatur streitige Frage (vgl. die Zusammenstellung in Gruchot's Beiträgen Bd. 48 S. 256), ob sich die Vorschrift in § 573 Satz 1 B.G.B. nur auf rechtsgeschäftliche Verfügungen bezieht, die der Vermieter vor dem Übergange des Eigentums über den Mietzins der dort näher bezeichneten zwei Kalendervierteljahre getroffen hat, oder ob sie auch von Verfügungen gilt, die über diesen Mietzins aus dem Rechte des Vermieters im Wege der Zwangsvollstreckung getroffen worden sind, insbesondere also von der Pfändung und Überweisung der Mietzinsforderung. Der erkennende Senat des Reichsgerichts entscheidet diese Frage dahin, daß sich die Vorschrift auf die im Wege der Zwangsvollstreckung getroffenen Verfügungen mitbezieht.

Bei ihrer Beantwortung muß zunächst außer Betracht bleiben, daß es sich vorliegendensfalls um einen Erwerb in der Zwangsversteigerung handelt. Denn der Ersteher ist, wie noch zu erörtern sein wird, in dieser Beziehung nicht anders zu beurteilen, als der freihändige Käufer. Der Ausgangspunkt für die ganze Frage wäre aber unrichtig und würde verschoben, wenn man ihn von der rechtlichen Stellung des Erstehers aus nehmen wollte. Auszugehen ist vielmehr, wie es auch das Gesetz tut, vom freihändigen Käufer, und erst wenn in Beziehung auf ihn die Frage mit einem bestimmten Ergebnis gelöst ist, wird zu prüfen sein, ob diesem auch der Ersteher unterstellt werden darf, oder ob sich für ihn eine andere Beurteilung rechtfertigt.

Was nun den freihändigen Käufer anlangt, so ist zwar dem Berufungsrichter zuzugeben, daß es sich im § 573 B.G.B. um eine Ausnahmebestimmung handelt; dies nämlich insofern, als er die Regel des § 571 Abs. 1 durchbricht und der Verfügung des Vermieters über den Mietzins Wirksamkeit für einen Zeitraum beilegt, für den nach jener Regel der Mietzins dem Erwerber des Grundstücks gebühren würde. Aber diese Ausnahmenvorschrift steht nicht allein. Nach § 574 B.G.B. ist auch ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter in Ansehung der Mietzinsforderung vorgenommen wird; insbesondere die Entrichtung des Mietzinses, dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf den Mietzins für eine spätere Zeit als die beiden dort näherbezeichneten Kalendervierteljahre bezieht, und nach § 575 das. kann in demselben Umfange der Mieter auch gegen die Mietzinsforderung des Erwerbers mit einer ihm gegen den Vermieter zustehenden Forderung aufrechnen, wosfern nicht die in Satz 2 das. bezeichneten besonderen Fälle vorliegen. Hält man diese Bestimmungen zusammen, so zeigt sich, daß das Gesetz dem Erwerber eines vermieteten (oder verpachteten) Grundstücks (§ 581 Abs. 2 B.G.B.) in den beiden ersten Vierteljahren nach seinem Erwerbe in Beziehung auf den Zinsgenuß eine keineswegs sichere Stellung eingeräumt hat. Wenn er Fessionen, rechtsgeschäftliche Abmachungen über den Mietzins und dessen Entrichtung an den Vermieter als ihm gegenüber gültig anerkennen und sich außerdem auch die Aufrechnung mit einer dem Mieter gegen den Vermieter zustehenden Gegenforderung gefallen lassen muß, so ist offenbar vom Gesetz auf die Bedürfnisse des Ver-

weil die Rücksicht genommen, und zugunsten derselben die rechtliche Stel-

lung des Erwerbers abgeschwächt worden. Bei einer derartigen gesetzlichen Regelung mag berücksichtigt worden sein, daß dem Erwerber für die ihm infolge dieser Vorschriften entgehenden Mieten vom Veräußerer Ersatz zu leisten ist, sei es daß er letzteren mit der Vertragsklage auf Schadloshaltung in Anspruch nimmt (Planck, Bem. 2 Abs. 2 zu § 573), oder daß er gegen ihn wegen absichtlichen Verschweigens mit der Betrugsklage vorgehen kann. Nun leuchtet ohne weiteres ein, daß in der gleichen Weise, nämlich durch den Rückgriff auf den Veräußerer, der Erwerber auch geschützt ist, wenn man im § 573 nicht bloß rechtsgeschäftliche Verfügungen unterstellt, sondern ihn auch auf die im Wege der Zwangsvollstreckung getroffenen bezieht. Dies ist insofern von Bedeutung, als von Seiten des Berufungsgerichts und von Seiten derjenigen, die den § 573 nur auf rechtsgeschäftliche Verfügungen angewendet wissen wollen, Gewicht darauf gelegt wird, daß sich bei ihm ein auf die Zwangsvollstreckung bezüglicher Zusatz nicht findet, wie er vom Bürgerlichen Gesetzbuch anderen Vorschriften (§§ 161, 184, 353, 499, 883, 2115 B. G. B.) ausdrücklich beigelegt worden ist. In dieser Beziehung besteht kein Zweifel darüber, daß diejenigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, in denen von „Verfügungen“ die Rede ist, nicht deshalb allein, weil bei ihnen jener Zusatz fehlt, nur auf rechtsgeschäftliche Verfügungen bezogen werden dürfen, daß vielmehr in jedem einzelnen Falle zu untersuchen ist, ob das Gesetz mit der betreffenden Vorschrift, obwohl es bei ihr den Zusatz nicht gemacht hat, auch die im Wege der Zwangsvollstreckung ergehenden Verfügungen gemeint habe. Letzteres wird nicht anzunehmen sein, wenn sich ein innerer Grund für deren Ausschließung ergibt, und umgekehrt wird es anzunehmen sein, wenn sich ein solcher nicht ersehen läßt. Hat also, wie hervorgehoben, im Falle des § 573 B. G. B. der Erwerber seinen Rückgriff auf den Veräußerer (Vermieter) in gleicher Weise, d. h. sowohl dann, wenn die Vorausverfügung über den Mietzins durch Besession geschah, wie auch dann, wenn sie durch Zwangsvollstreckung herbeigeführt worden ist, so fehlt es an dem vorerwähnten inneren Grunde, der dazu berechtigen könnte, unter Verfügung hier nur eine rechtsgeschäftliche Verfügung zu verstehen. Eines solchen Grundes bedurfte es um so mehr, als mit ihm zugleich der allgemeine Rechtsgrundsatz durchbrochen würde, daß jede Forderung, die durch Rechtsgeschäft übertragen werden kann, mit

gleicher Wirkung auch der Pfändung im Wege der Zwangsvollstreckung unterliegt. Daß dieser Grundsatz auch im gegenwärtig geltenden Recht festgehalten ist, ergibt sich aus § 400 B.G.B. in Verbindung mit § 851 Abs. 1 B.P.D., die sich nur dahin verstehen lassen, daß das Gesetz in allen Fällen, in denen es die rechtsgeschäftliche Übertragung einer Forderung zuläßt, auch ihre zwangsweise Übertragung zulassen will. Dieser durchschlagenden Erwägung gegenüber kann darauf, daß § 573 B.G.B. von einer Verfügung spricht, „die der Vermieter . . . über den . . . Mietzins getroffen hat“, kein entscheidendes Gewicht gelegt werden, und es bedarf nicht erst des Hinweises darauf, daß auch die Denkschrift, mit welcher der Entwurf zum Bürgerlichen Gesetzbuche dem Reichstage vorgelegt wurde, den § 573 (damals § 586) als „im Einklange mit den für die Hypothek geltenden Vorschriften des § 1107“ (jetzt § 1124 B.G.B.) bezeichnet (Abschnitt XII Nr. 6; auch Mugdan, Materialien Bd. 2 S. 1254), obwohl der letzteren Vorschrift eine Fassung gegeben ist, die zweifellos die im Wege der Zwangsvollstreckung getroffenen Verfügungen mitbegrift. Und wenn endlich betont worden ist und auch vom Berufungsgericht wieder hervorgehoben wird, daß die Vorschrift des § 573 B.G.B. im Interesse des Vermieters gegeben sei, um ihm die Möglichkeit zu lassen, über den Mietzins, dessen Fälligkeit nahe bevorsteht, rechtlich wirksam verfügen zu können, so ist auch damit kein für die Entscheidung maßgebender Gesichtspunkt zu gewinnen; denn es ist mit Recht entgegnet worden, daß es ebenso im Interesse des Vermieters liegt, auch seinen Gläubigern die Mieten, deren Fälligkeit bevorsteht, nicht dadurch als Exekutionsobjekt zu entziehen, daß man ihre Pfändung durch eine Veräußerung des Grundstücks unwirksam werden läßt, weil hierdurch die Gläubiger veranlaßt werden würden, zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung zu greifen, also gerade zu denjenigen Maßregeln, die das Gesetz im Interesse des Schuldners tulichst hintanhaltan will.

Nach alledem hat der erkennende Senat die Frage, um deren Beantwortung es sich handelt, für den freihändigen Erwerb, d. h. für einen Erwerb, der sich nicht durch Zwangsversteigerung des Grundstücks vollzogen hat, dahin entscheiden müssen, daß in Ansehung des § 573 B.G.B. ein Unterschied zwischen rechtsgeschäftlichen Verfügungen über den Mietzins und den im Wege der Zwangsvollstreckung ge-

troffenen nicht anzuerkennen ist. Was nun den Erwerb in der Zwangsversteigerung anlangt, so läßt sich nicht leugnen, daß, wenn man das gefundene Ergebnis auch auf diese, also auf den Ersteher, überträgt, die Abschwächung in der rechtlichen Stellung des Erwerbers noch schärfer hervortritt. Denn es liegt in der Natur der Sache, daß dem Ersteher mit einem Rückgriff an den Subhastaten, also in der Regel an einen wirtschaftlich bereits ruinierten Schuldner, nicht gebient sein wird, und es kommt weiter in Betracht, daß in der Zwangsversteigerung es überhaupt schwieriger, unter Umständen vielleicht unmöglich ist, sich darüber Gewißheit zu verschaffen, ob über Mieten im voraus durch Beson oder gerichtlichen Eingriff verfügt worden ist. Jedenfalls steht in dieser Beziehung der freihändige Käufer besser, weil ihm im Verkäufer eine bestimmte Person gegenübersteht, an die er sich wegen Auskunftserteilung halten kann, und die ihm zu dieser verpflichtet ist. Aber solche Erwägungen, die zum Teil auf wirtschaftlichem Gebiete liegen, können nicht entscheiden; entscheidend muß sein, wie sich das Gesetz zu der Frage gestellt, d. h. ob es in Ansehung des § 573 B.G.B. dem Ersteher eine andere Stellung als dem freiwilligen Käufer zugewiesen hat. Dies ist nicht der Fall. Aus § 57 Satz 1 des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung vom 20. Mai 1898, nach welchem auch in der Zwangsversteigerung, wenn das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen ist, „die Vorschriften der §§ 571, 572, des § 573 Satzes 1 und der §§ 574, 575 B.G.B. entsprechende Anwendung“ zu finden haben, ergibt sich, daß das Gesetz gerade im Gegenteil den Ersteher in der hier fraglichen Beziehung nicht anders als den freihändigen Käufer behandeln wollte. In diesem Zusammenhange kommt auch die Vorschrift des § 1124 B.G.B. in Betracht. Daß sie auch auf Verfügungen über den Mietzins, die im Wege der Zwangsvollstreckung getroffen sind, zu beziehen ist, wird allseitig anerkannt und kann nicht zweifelhaft sein. Dies führt, wenn man nicht zu einem unverständigen Ergebnis kommen will, zu dem Schluß, daß das Gesetz derartige Verfügungen auch dem Ersteher gegenüber gelten läßt. Denn selbstverständlich wird der Ersteher entsprechend weniger bieten, wenn er weiß, daß Mieten des Grundstücks ihm deshalb entgegen, weil sie für einen Gläubiger gepfändet und ihm überwiesen sind. Der Betrag, um den hierdurch sein Gebot geringer ausfällt, entgeht den Hypothekengläubigern. Dies steht in Übereinstimmung

mit § 1124. Wäre es umgekehrt, d. h. brauchte der Ersteher derartige Verfügungen über den Mietzins nicht als wirksam anzuerkennen, so würde (regelmäßige Fälle vorausgesetzt) auch sein Meistgebot entsprechend höher ausgefallen sein. Den Vorteil hätte aber nicht der Ersteher, sondern der letzte Hypothekengläubiger, dessen Hypothek nun aus dem Erlöse entsprechend höher zur Hebung käme. Dies entspricht nicht dem § 1124, der ja gerade die Wirksamkeit einer solchen Vorausverfügung über den Mietzins dem Hypothekengläubiger gegenüber festsetzt, und so ergibt sich aus dieser Vorschrift ein neuer Stützpunkt dafür, daß auch der Ersteher solche Vorausverfügungen, sie mögen durch Besession, oder im Wege der Zwangsvollstreckung getroffen sein, insoweit gelten lassen muß, als sie die im § 573 B.G.B. vorgesehene Zeitgrenze nicht überschreiten.“ . . .