

54. Steht für die Anwendung des § 573 B.G.B. eine im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgte Pfändung und Überweisung der auf die Zeit der Berechtigung des neuen Erwerbers eines vermieteten Grundstücks fallenden Mietzinsen einer von dem Vermieter und Veräußerer selbst ausgegangenen Verfügung über den Mietzins gleich?  
B.G.B. §§ 571, 573, 1124.

III. Zivilsenat. Ur. v. 20. September 1904 i. S. M. (Bekl.) w.  
B. u. S. (Rl.). Rep. III. 67/04.

- I. Landgericht Hamburg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch den Pfändungs- und Überweisungsbeschluß des Amtsgerichts in H. vom 4. Dezember 1902 wurden wegen der vollstreckbaren Forderungen der Kläger von 2600 und 2000 *M* nebst Zinsen und Kosten aus dem rechtskräftigen Urteile des Landgerichts dort vom 8. November 1902 und den Kostenfestsetzungsbeschlüssen vom 8. und 15. desselben Monats die dem Schuldner K. als Eigentümer der Grundstücke N.straße 3, 6 und 7 in H. angeblich zustehenden Mietzinsforderungen, und zwar die schon fälligen wie auch die erst später fällig werdenden, bei dreizehn namentlich bezeichneten Mietern jener Grundstücke, darunter auch bei dem Beklagten, bis zur Gesamthöhe von 4842,62 *M* gepfändet und den Klägern zur Einziehung überwiesen. Durch Beschluß desselben Gerichts vom 20. Dezember 1902 wurden auf Grund des Kostenfestsetzungsbeschlusses vom 6. desselben Monats für den Kläger B. die am 1. Juli 1903, eintretendenfalls die später fällig werdenden Mietzinsen des Mieters L. B.

bis zur Höhe von 68,65 *M* gepfändet und ihm zur Einziehung überwiesen. Die Pfändungen wurden am 26. und 27. Dezember 1902 bewirkt. Am 10. Dezember 1902 teilte *R.* den Klägern mit, daß die am 1. Januar und 1. April 1903 fälligen Mietzinsen schon im Oktober 1902 an den Beklagten abgetreten gewesen seien. Die Kläger erkannten diese Abtretungen an; wegen der später fälligen Mietzinsen hielten sie dagegen ihre Ansprüche aufrecht. Anfang Januar 1903 wurde das Eigentum der Grundstücke von *R.* auf den Beklagten übertragen, wobei dieser die ergangenen Pfändungsbeschlüsse kannte. Da er gleichwohl die Pfändungen nicht gegen sich gelten lassen wollte, vielmehr Freigebung der Mietzinsen verlangte, so beantragten die Kläger, festzustellen, daß ihre Rechte aus den Pfändungs- und Überweisungsbeschlüssen dem Beklagten gegenüber wirksam, und dieser verpflichtet sei, ihr Recht auf Einziehung der in den Beschlüssen bezeichneten Mietzinsforderungen, die nach dem 1. April 1903 fällig würden, bis zur Deckung ihrer insgesamt 4910,77 *M* betragenden Forderung anzuerkennen.

Der Beklagte machte zu seiner Verteidigung u. a. geltend, daß der Erwerber eines Grundstücks Pfändungen von Mietzinsen aus der Zeit seines Rechtsvorgängers nicht gegen sich gelten zu lassen brauche, weil solche Pfändungen nicht den im § 573 B.G.B. erwähnten Verfügungen des Eigentümers gleichständen.

Das Landgericht wies die Klage ab, indem es annahm, daß den freiwilligen Verfügungen des Vermieters über den Mietzins, der auf die Zeit der Berechtigung des neuen Erwerbers des Grundstücks falle, Handlungen der Zwangsvollstreckung gegen ihn nicht gleichzustellen seien.

Auf die Berufung der Kläger erkannte das Oberlandesgericht, dem mobilisierten Klagantrage entsprechend, dahin, es werde festgestellt, daß der im Januar 1903 erfolgte Übergang des Eigentums an den früher *R.*'schen Grundstücken *N.*'straße Nr. 3, 6 und 7 auf den Beklagten der Wirksamkeit der amtsgerichtlichen Pfändungsbeschlüsse vom 4. und 20. Dezember 1902 nicht entgegenstehe.

Die Revision des Beklagten ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Die Entscheidung über die erhobene Feststellungsklage hat demnach das Berufungsgericht mit Recht von der Beantwortung der

Frage abhängig gemacht, ob für die Anwendung des § 573 B.G.B. eine im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgte Pfändung und Überweisung der auf die Zeit der Berechtigung des neuen Erwerbers eines vermieteten Grundstücks fallenden Mietzinsen einer von dem Vermieter und Veräußerer selbst ausgegangenen Verfügung über den Mietzins gleichsteht, oder nicht. Dem Berufungsgerichte ist aber auch in der Bejahung der Frage, die allerdings in Wissenschaft und Rechtsprechung gleichmäßig streitig ist<sup>1</sup>, beizutreten.

Der § 573 B.G.B. lautet:

„Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Übergange des Eigentums über den auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfallenden Mietzins getroffen hat, ist insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das zur Zeit des Überganges des Eigentums laufende und das folgende Kalendervierteljahr bezieht. Eine Verfügung über den Mietzins für eine spätere Zeit muß der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Überganges des Eigentums kennt.“

Daß letztere Voraussetzung im vorliegenden Falle zutrifft, hat das Berufungsgericht bedenkenfrei festgestellt.

Einzuräumen ist zuvörderst, daß der Wortlaut des Gesetzes, namentlich die Wahl der tätigen Form: „Eine Verfügung, die der Vermieter“ . . . „getroffen hat“, für die Beschränkung der Vorschrift auf rechtsgeschäftliche Verfügungen spricht. Dabei kommt jedoch in Betracht, daß auch an anderen Stellen des Bürgerlichen Gesetzbuchs sich eine gleiche Ausdrucksweise findet, daß aber an diesen kein Zweifel darüber besteht, daß der eigenen Verfügung des Berechtigten die aus seinem Rechte abgeleitete im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgende Verfügung gleichsteht. Hierher gehört der § 588 Abs. 1 Satz 2, wonach der Pächter eines Grundstücks, wenn er das Inventar zum Schätzungswerte mit der Verpflichtung übernommen hat, es bei Beendigung der Pacht zu diesem Werte zurückzugewähren, „über die einzelnen Stücke innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verfügen“ kann; ferner der

<sup>1</sup> Eine Übersicht der Literatur und Rechtsprechung gibt Wolff bei Gruchot, Bd. 48 S. 256 und 257. Inzwischen ist noch hinzutreten Wendig, in einem weiteren Aufsatze in der Deutschen Juristen-Zeitung von 1904 S. 856—858. D. E.

§ 747, wonach „jeder Teilhaber einer Gemeinschaft über seinen Anteil verfügen“ kann (vgl. hierzu Planck, 2. Aufl. Bem. 1 zu § 747). Endlich ist hierher zu zählen der § 2033 Abs. 1 Satz 1:

„Jeder Miterbe kann über seinen Anteil an dem Nachlasse verfügen.“

Daß hiermit eine Verfügung über den Anteil gegen den Miterben im Wege der Zwangsvollstreckung nicht ausgeschlossen ist, ergibt der § 859 Abs. 2 B.P.O., wodurch ausdrücklich ausgesprochen ist, daß ein solcher Anteil der Pfändung unterworfen sei. Hieraus erhellt jedenfalls soviel, daß aus dem Umstande allein, daß die maßgebenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Zwangsvollstreckung oder Arrestvollziehung gegen den Verfügungsberechtigten nicht der rechtsgeschäftlichen Verfügung über ein bestimmtes Vermögensstück ausdrücklich gleichstellen, nicht gefolgert werden darf, daß das Gesetz eine solche Gleichstellung nicht zulasse. Es muß vielmehr in denjenigen Fällen, in denen eine solche nicht ausdrücklich ausgesprochen ist, wie dies ausdrücklich geschehen ist in den §§ 135, 161, 184 Abs. 2, 353 Abs. 2, 499, 883 Abs. 2 und 2115 (vgl. Planck, a. a. O. Vorbemerkung IX 4 Abs. 2 zum 3. Abschnitte des 1. Buchs des Bürgerlichen Gesetzbuchs), nach dem sonstigen Inhalte, dem Grunde und Zwecke der Vorschrift geprüft werden, ob das Gesetz unter dem Verfügen nur eine rechtsgeschäftliche Verfügung des Berechtigten verstanden wissen will, oder ob trotz der Wahl der tätigen Form, als der für den regelmässigen Fall zutreffenden, darunter doch auch Verfügungen fallen sollen, die gegen den Berechtigten im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung, aber aus seinem Rechte getroffen werden. Jedenfalls ist die Frage mit dem Hinweise darauf, daß nach § 851 B.P.O. und den §§ 398 und 400 B.G.B. im allgemeinen Forderungen, die abgetreten werden können, auch der Pfändung unterworfen sind, allein nicht zu entscheiden, weil eben behauptet wird, daß gerade in dem eigentümlich gefaßten § 573 eine besondere Vorschrift gegeben sei, die für die von ihr betroffenen Fälle eine Abweichung von jener Regel festsetze.

In den vorher erwähnten Beziehungen kommt nun zunächst der Inhalt des § 573 im allgemeinen und namentlich sein angeblicher Charakter als Ausnahmebestimmung im Verhältnisse zu dem Grundsatze des § 571 in Frage. Allerdings schreibt der § 571, ähnlich

wie das preussische Allgemeine Landrecht, vor, daß, wenn das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert werde, der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnisse ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintrete. Daraus folgt aber grundsätzlich noch nicht, daß der Vermieter wegen der doch an sich nur von seinem freien Willen abhängigen möglichen späteren Veräußerung des Grundstücks nicht berechtigt wäre, im voraus über die künftig fällig werdenden Mietzinsen (vgl. § 823 B.P.O.) zu verfügen. Grundsätzlich ist er vielmehr hierzu, soweit es sich um Forderungen aus einem bestimmten, bereits begründeten Mietverhältnisse handelt (vgl. § 844 B.P.O.), für befugt zu erachten, und es fragt sich vielmehr umgekehrt nur, ob und inwieweit das Gesetz, weil es andererseits den Nachfolger im Eigentume des vermieteten Grundstücks in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnisse für die Dauer seines Eigentums eintreten läßt, auch die Vorausverfügungen des früheren Eigentümers und Vermieters über die Mietzinsen rückwärts für unwirksam erklären wollte. Diese Regelung ist im § 573 lediglich nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit erfolgt. Immerhin aber enthält diese Vorschrift, soweit sie die Verfügungen des Vermieters über den Mietzins, von denen sich demnächst ergibt, daß sie in die Zeit der Berechtigung des neuen Erwerbers des Grundstücks fallen, auch diesem gegenüber für wirksam erklärt, insbesondere aber die Bestimmung, daß solche Verfügungen der Erwerber zeitlich unbeschränkt gegen sich gelten lassen muß, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums gekannt hat, nur eine Rückkehr zu dem allgemeinen Grundsatz der Freiheit des Vermieters eines Grundstücks, über die Mietzinsforderungen aus den von ihm abgeschlossenen Mietverträgen auch schon im voraus zu verfügen.

Gleichwohl braucht dieser Bedeutung des § 573, wonach der ausdehnenden Auslegung der Vorschrift jedenfalls nicht ihr behaupteter Charakter als Ausnahmebestimmung entgegensteht, kein entscheidendes Gewicht beigelegt zu werden. Denn in jedem Falle sprechen Grund und Zweck des Gesetzes mit Deutlichkeit dafür, daß unter den Verfügungen des Vermieters über den auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers fallenden Mietzins, auf die sich der § 573 bezieht, auch

diejenigen Verfügungen verstanden werden sollen, die darüber im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Rechte des Vermieters getroffen werden. Ersichtlich beruhen die Bestimmungen auf dem Gedanken, daß, ganz abgesehen von der rechtlichen Gestaltung der Befugnis des Vermieters einerseits und des neuen Erwerbers des vermieteten Grundstücks andererseits zur Verfügung über die in die Zeit nach dem Eigentumswechsel fallenden Mietzinsen, ein wirtschaftliches Bedürfnis dafür besteht, daß mindestens bis zu einer gewissen festen zeitlichen Grenze der Vermieter auch für den Fall einer späteren Veräußerung des vermieteten Grundstücks über die künftig fällig werdenden Mietzinsen mit unbeschränkter Rechtswirksamkeit, ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder Nichtkenntnis des Erwerbers von einem solchen Vorgange, müße verfügen können, und zwar ebensowohl im Interesse seines Credits, wie in dem der tunlichsten Sicherung oder Befriedigung seiner Gläubiger. Diesem wirtschaftlichen Bedürfnisse des Vermieters bezweckt zunächst der Satz 1 des § 573 entgegenzukommen, indem er die Verfügungen, die der Vermieter über den Mietzins schon im voraus über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus getroffen hat, auch wenn sie dem Erwerber zur Zeit des Eigentumsübergangs unbekannt sind, insoweit für wirksam erklärt, als sie sich auf den Mietzins für das laufende und das folgende Kalendervierteljahr beziehen. Aus dem gleichen Grunde wird aber sogar noch darüber hinaus der Erwerber an die Verfügungen des Vermieters über den Mietzins für die spätere Zeit gebunden, wenn er sie zur Zeit des Eigentumsübergangs kennt, offenbar in der Erwägung, daß er dann noch der Regel nach in der Lage sei, durch entsprechende Maßnahmen dem Veräußerer gegenüber seine Schadloshaltung durchzusetzen. Was aber hiernach für die rechtsgeschäftlichen Vorausverfügungen des Vermieters über den Mietzins gilt, das beansprucht auch für die Verfügungen Geltung, die aus seinem Rechte heraus im Wege der Zwangsvollstreckung oder Arrestvollziehung gegen ihn getroffen werden. Denn wenn der Grund und Zweck für die ausgedehnte Wirksamkeit der ersteren das wirtschaftliche Bedürfnis des Vermieters zu solchen Verfügungen bildet, so besteht das gleiche auch für die Maßnahmen der Vollstreckung. Ob der Vermieter selbst durch die Vorausverfügung über den Mietzins eine bestehende Schuld tilgt oder sich die Mittel zum Erwerbe eines

Gebrauchsgegenstands beschafft, oder ob durch Zwangsvollstreckung in den Mietzins einer seiner Gläubiger befriedigt wird, begründet in dieser Hinsicht keinen Unterschied: immer kommt im letzten Grunde die Wirksamkeit solcher Verfügungen dem Vermögen des Vermieters zugute. Mit Recht ist schon in der Literatur<sup>1</sup> darauf hingewiesen, daß gerade die Rücksicht auf den Vermieter die gleiche Behandlung der Pfändung des Mietzinses und seiner eigenen rechtsgeschäftlichen Verfügungen über sie erheischt, daß die Unstatthaftigkeit der Pfändung der Mietzinsforderungen in dem im § 573 bestimmten Umfange lediglich zur Folge haben würde, daß statt ihrer sofort die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung von dem Gläubiger beantragt würde, die doch in vielen Fällen dann alsbald zum wirtschaftlichen Zusammenbruche des Schuldners führe.

Aber auch die Regelung, die der ähnliche Fall der Haftung der Miet- oder Pachtzinsen für die Hypothekensforderung im § 1124 B.G.B. gefunden hat, spricht für die Auslegung des § 573 in dem hier vertretenen Sinne. Auch hier stellt, ähnlich wie bei der Ordnung der Rechte des Erwerbers eines Grundstücks auf den Mietzins der § 571, der § 1123 Abs. 1 zunächst einen leitenden Satz auf:

„Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich die Hypothek auf die Miet- oder Pachtzinsforderung“, und knüpft daran in Abs. 2 eine Ausnahme wegen der schon fälligen Forderungen, die mit dem Ablaufe eines Jahres nach dem Eintritte der Fälligkeit von der Haftung frei werden, wenn nicht vorher die Beschlagnahme zugunsten des Hypothekengläubigers erfolgt. Darauf folgt in § 1124 Abs. 1 Satz 1 die Bestimmung:

„Wird der Miet- oder Pachtzins eingezogen, bevor er zugunsten des Hypothekengläubigers in Beschlag genommen worden ist, oder wird vor der Beschlagnahme in anderer Weise über ihn verfügt, so ist die Verfügung dem Hypothekengläubiger gegenüber wirksam“... und weiter in Abs. 2 die Vorschrift:

„Die Verfügung ist dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam, soweit sie sich auf den Miet- oder Pachtzins für eine spätere Zeit als das zur Zeit der Beschlagnahme laufende und das folgende Kalendervierteljahr bezieht.“

<sup>1</sup> Von Laferenz in der Jurist. Wochenschrift 1902 S. 353; dagegen jetzt Wendig in der Deutschen Juristen-Zeitung 1904 S. 857. D. C.

Hier erkennen auch diejenigen, die für die Fälle des § 573 die Gleichstellung der im Wege der Zwangsvollstreckung gegen den Vermieter erfolgenden Verfügungen mit dessen rechtsgeschäftlichen Verfügungen leugnen, an, daß alle Verfügungen, die über den Miet- oder Pachtzins vor der Beschlagnahme des Grundstücks getroffen sind, dem Hypothekengläubiger gegenüber völlig gleich zu behandeln sind, mögen sie in einem Rechtsgeschäfte des Grundstückseigentümers, oder in einer Handlung der Zwangsvollstreckung gegen ihn enthalten sein, und zwar wird dies hier schon aus der Wahl der leidenden Form „wird“ . . . „verfügt“, welche die Person des Verfügenden ununterschieden lasse, abgeleitet. In Wirklichkeit aber bietet der Fall des § 1124 keinen sachlichen Grund zu einer von der des Falles des § 573 verschiedenen Behandlung. Wie in jenen die Rücksicht auf die tunlichste Sicherung des Hypothekengläubigers gegen eine Gefährdung der für seine Forderung bestehenden Pfandhaft dazu geführt hat, den aus dem Rechte des Grundstückseigentümers fließenden Vorausverfügungen über den Miet- und Pachtzins für eine spätere Zeit als das zur Zeit der Beschlagnahme laufende und das folgende Kalendervierteljahr die Rechtswirksamkeit zu versagen, so hat auch in den Fällen des § 573 die Rücksicht auf die Wahrung der Rechte des neuen Grundstückserwerbers zu einer entsprechenden Einschränkung der Wirksamkeit der aus dem Rechte des bisherigen Eigentümers abgeleiteten Vorausverfügungen über den Miet- und Pachtzins geführt. Dann kann aber auch andererseits für die hiernach rechtswirksam bleibenden Verfügungen über den Miet- oder Pachtzins kein Unterschied zwischen den Fällen des § 573 und denjenigen des § 1124 in Ansehung der Person bestehen, von der sie getroffen werden, ob unmittelbar von dem Vermieter, oder aus dessen Rechte von dem die Zwangsvollstreckung gegen ihn betreibenden Gläubiger.

Bestätigt wird dieses Ergebnis der Auslegung des Gesetzes durch seine Entstehungsgeschichte. Der § 573 B.G.B. verdankt, wie bekanntlich schon die Ausnahme des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“, als dessen Folgesatz sich jener darstellt, in das Gesetzbuch, einem Beschlusse der Kommission für die zweite Lesung seine Entstehung.

Vgl. Protokolle dieser Kommission Bd. 2 S. 136 flg. 139 flg.



Ist nun auch in den hierüber geführten Verhandlungen, wenigstens soweit die Protokolle darüber Aufschluß geben, nirgends ausdrücklich erwähnt, daß die Verfügung über den Mietzins im Wege der Zwangsvollstreckung der rechtsgeschäftlichen Verfügung des Vermieters gleichstehe, so wird doch dort für die Aufnahme der Bestimmung u. a. gerade auch auf den § 1069 Abs. 2 des ersten Entwurfs, der „auf dem gleichen Gedanken beruhe“, hingewiesen. Diese Vorschrift des ersten Entwurfs aber entspricht sachlich, wenn auch mit gewissen hier nicht in Betracht kommenden Änderungen, dem § 1124 B.G.B. Wird also von diesem, wie erwähnt, allgemein anerkannt, daß er sich gleichmäßig auf rechtsgeschäftliche Verfügungen des Vermieters über den Mietzins und auf solche, die darüber im Wege der Zwangsvollstreckung gegen ihn getroffen werden, beziehe, so muß das gleiche nach der Absicht der Kommission für die zweite Lesung auch von dem jetzigen § 573 B.G.B. gelten.“ (Es wird dann ausgeführt, daß auch abgesehen hiervon der Hinweis der Kommission auf den § 1069 des ersten Entwurfs als auf dem gleichen Gedanken wie der § 573 beruhend deshalb besonders bezeichnend sei, weil jener eine noch charakteristischere Form, als sie demnächst für den § 1124 gewählt worden, für die allgemeine Natur der darin vorgesehenen Verfügungen über die Miet- und Pachtzinsen enthalten habe. Es wird fortgefahren:)

„Nicht ohne Belang ist aber auch eine Bemerkung, die sich in der Begründung zu dem ersten Entwurfe des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der allgemeinen Lehre von den Rechtsgeschäften über den Begriff des „Verfügens“ findet.

„Den Verfügungen . . ., welche der Beteiligte selbst vornimmt, stehen diejenigen gleich, welche, wie bei der Zwangsvollstreckung und Arrestvollziehung, aus seinem Rechte erfolgen. Wenn dies in einzelnen Fällen (§ 107 Abs. 1. § 127 Abs. 4. §§ 135. 837 Abs. 1. § 957 Abs. 4) im Interesse der Deutlichkeit besonders hervorgehoben ist, so darf daraus für andere Fälle (vgl. § 480 Nr. 1. § 544 Abs. 3. § 763 w) kein gegenteiliger Schluß gezogen werden.“

Motive Bd. 1 S. 128.

Wenn demgegenüber darauf hingewiesen ist, daß in dem hier erwähnten § 480 Nr. 1 des ersten Entwurfs die Kommission für die

zweite Lesung gleichwohl noch den Zusatz beschlossen habe, der jetzt als Abs. 2 des entsprechenden § 353 B.G.B. erscheine:

„Einer Verfügung des Berechtigten steht eine Verfügung gleich, die im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Konkursverwalter erfolgt.“

so beweist dies um so weniger etwas gegen die Schlüssigkeit jener Bemerkung der Begründung des ersten Entwurfs, als an den beiden anderen von dieser besonders hervorgehobenen Stellen, in denen die Gleichstellung der im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgenden Verfügungen mit den rechtsgeschäftlichen des Berechtigten selbst nicht ausdrücklich ausgesprochen ist, § 544 Abs. 3 — jetzt § 588 — und § 763 — jetzt § 747 —, auch die Kommission für die zweite Lesung keine Ergänzung für erforderlich erachtet hat, ohne daß ersichtlich wäre, daß sie hier die Gleichstellung beider Fälle nicht beabsichtigt hätte, so daß sie sich jene Auffassung der ersten Kommission ersichtlich angeeignet hat.“

(Im weiteren wird noch darauf hingewiesen, daß die Übereinstimmung der dem § 573 B.G.B. entsprechenden Bestimmungen des § 566 des dem Reichstage vorgelegten Entwurfs mit den Vorschriften des § 1107 dieses Entwurfs — § 1124 B.G.B. — auch noch die Denkschrift S. 117 hervorhebe, von der jener Entwurf begleitet war, und es wird fortgefahren:)

„Nach alledem muß angenommen werden, daß die Fassung des § 573 B.G.B.: „Eine Verfügung, die der Vermieter . . . getroffen hat“, nur deshalb, weil die rechtsgeschäftliche Verfügung des Vermieters über den Mietzins den regelmäßigen Fall einer Vorausverfügung über diesen bildet, gewählt ist, ohne daß deshalb die im Wege der Zwangsvollstreckung aus seinem Rechte heraus erfolgende Verfügung von der Anwendung der aufgestellten Vorschrift hätte ausgeschlossen werden sollen.“

Dieses Ergebnis der Gesetzesauslegung wird aber endlich auch noch durch die geschichtlichen Grundlagen der in Betracht kommenden Vorschriften erhärtet. Mit Annahme des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ hat für weite Rechtsgebiete des Reichs, insbesondere außer dem Bezirke des rheinisch-französischen Rechts (vgl. Code civil Art. 1743) für den Geltungsbereich des preußischen

Allgemeinen Landrechts, das bestehende Recht aufrecht erhalten werden sollen.

Vgl. Protokolle der Kommission für die zweite Lesung Bd. 2 S. 138.

Ebenso hat sich die Gesetzgebung bei der Regelung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit von Vorausverfügungen über den Miet- oder Pachtzins in bezug auf die Rechte der Hypothekengläubiger, wie schon die Begründung zu dem ersten Entwurfe des Bürgerlichen Gesetzbuchs Bd. 3 S. 667 bemerkt, dem preussischen Rechte angeschlossen. Zwar hat das Bürgerliche Gesetzbuch in Ansehung des Eintritts des Erwerbers eines vermieteten Grundstücks in die aus dem Mietverhältnisse sich ergebenden Rechte eine andere rechtliche Gestaltung für die Durchführung des angenommenen Grundsatzes gewählt, als es das preussische Allgemeine Landrecht getan hatte. Dieses hatte den Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnisse auf den neuen Erwerber des Grundstücks gemäß § 358 A.L.R. I. 21 als einen mit der Eigentumsübertragung sich vollziehenden Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnisse angesehen, also als einen im Wege der Einzelrechtsnachfolge bewirkten Eintritt in ein ganzes bestehendes Rechtsverhältnis, in Forderung und Schuld, bei dem auch für den Übergang der Rechte eine besondere Abtretung nicht für erforderlich erachtet wurde.

Vgl. Förster-Eccius, 6. Aufl. Bd. 2 § 136 S. 180 und die dort in Num. 76 bezeichnete Rechtsprechung des Obertribunals.

Demgemäß mußte der Käufer nicht nur die Vorauszahlung des Mietzinses, sondern auch dessen Abtretung zeitlich unbeschränkt gegen sich gelten lassen, und er konnte sich deswegen nur an den Vermieter und Verkäufer als seinen Rechtsvorgänger halten.

Vgl. Striethorst, Archiv für Rechtsfälle Bd. 3 S. 167., Bd. 41 S. 253, Bd. 57 S. 187.

Eben weil man diese aus dem Wesen der Rechtsnachfolge sich ergebenden unbeschränkten Wirkungen etwaiger Vorausverfügungen des Vermieters über den Mietzins in das neue deutsche Bürgerliche Recht nicht übernehmen, weil man zum Vorteile des

Erwerbers solche Vorausverfügungen für einen längeren Zeitraum, sofern sie ihm unbekannt geblieben, nicht gelten lassen wollte, hat die Kommission für die zweite Lesung, indem sie den jetzigen § 571 B.G.B. annahm, sich für eine Gestaltung des Eintritts des neuen Erwerbers des vermieteten Grundstücks in die aus dem Mietverhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten entschieden, die eine Nachfolge seiner in die Rechte und die Pflichten des Veräußerers ausschloß, die vielmehr die gleichen Rechte und Pflichten in seiner Person „unmittelbar kraft Gesetzes“, also selbständig, unabhängig von den Rechten und Pflichten des Veräußerers, lediglich aus seinem Eigentume an dem vermieteten Grundstücke, entstehen ließ. Hierüber lassen die Verhandlungen jener Kommission keinen Zweifel (vgl. Protokolle Bd. 2 S. 139). Aber trotz dieser verschiedenen rechtlichen Gestaltung des Eintritts des Erwerbers in die aus dem Mietverhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten bleibt wegen des allgemeinen geschichtlichen Zusammenhangs zwischen den beiden Rechten gerade in dieser Materie doch für die Entscheidung der vorliegenden Frage immer bedeutungsvoll der Umstand, daß die Verfügungsfreiheit, die hiernach das preußische Allgemeine Landrecht dem Vermieter in bezug auf künftig zur Entstehung kommende Miet- und Pachtzinsen gewährte, stets in dem weiteren Sinne verstanden wurde, wonach sie sich auch auf die im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Rechte des Vermieters getroffenen Verfügungen mitbezog. Dies ist in der Rechtsprechung des Obertribunals ausdrücklich anerkannt.

Vgl. Erkenntnis vom 15. September 1868, Striethorst, Archiv für Rechtsfälle Bd. 72 S. 181; Koch, 4. Aufl. Anm. 79 Abs. 4 zu § 358 A.L.R. I. 21.

War aber hiernach die im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgende Vorausverfügung über den Mietzins in der hier in Frage stehenden Beziehung der rechtsgeschäftlichen nach preußischem Rechte lediglich deshalb gleichgestellt, weil auch sie aus dem Rechte des Vermieters bewirkt wurde, so muß angenommen werden, daß sie auch das Bürgerliche Gesetzbuch in diesem Umfange hat anerkennen wollen, soweit die von ihm gezogene zeitliche Grenze solchen Vorausverfügungen überhaupt noch Raum gelassen hat.

Ähnlich hatte der § 480 A.L.R. I. 20 Verfügungen des Ver-

mieters oder Verpächters über den Miet- oder Pachtzins für ein Vierteljahr im voraus gegenüber schon eingetragenen Hypothekengläubigern gestattet, während eine solche, insbesondere auch der Empfang einer Vorauszahlung des Zinses auch nur für ein Vierteljahr nach § 481 erst später einzutragenden gegenüber nur dann gelten sollte, wenn die Verfügung in das Hypothekenbuch eingetragen wäre. Die in dieser Verschiedenheit liegende Kasuistik hatte demnächst der § 31 des Grunderwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 dadurch beseitigt, daß er allgemein

„die Vorausserhebung, Abtretung und Verpfändung von Pacht- und Mietzinsen auf mehr als ein Vierteljahr“

für unwirksam, diese Verfügungen auf ein Vierteljahr also gegenüber jedem Hypothekengläubiger für wirksam erklärte.

Vgl. Werner, Materialien zu den preussischen Grundbuch- und Hypothekengesetzen Bd. 2 S. 32.

Aber obgleich auch hier ausdrücklich immer nur von jenen Verfügungen des Berechtigten selbst über die Miet- und Pachtzinsen die Rede war, hat weder in der Wissenschaft noch in der Rechtsprechung des preussischen Rechts je ein Zweifel darüber bestanden, daß den eigenen Verfügungen des Eigentümers auch hier die im Wege der Zwangsvollstreckung gegen ihn erwirkten gleichstanden.

Vgl. Förster-Eccius, a. a. O. Bd. 3 § 199 S. 564.

Es ist daher, da nicht nur die Begründung des ersten Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu dessen § 1069 betont, daß der Entwurf „sich im wesentlichen der Vorschrift des preussischen Gesetzes“ — nämlich eben des Grunderwerbsgesetzes — „anschliesse“, sondern auch die Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs hervorhebt, daß „auf dem gleichen Gedanken“, wie die jetzt die §§ 571 und 573 bildenden Bestimmungen, „die Vorschriften des preussischen Gesetzes über den Eigentumserwerb v. vom 5. Mai 1872 § 31 und des Entwurfs § 1069 Abs. 2 beruhten“, um so mehr anzunehmen, daß in beiden Abschnitten des Gesetzgebungswerkes die maßgebenden Faktoren den jetzigen § 573, ebenso wie den jetzigen § 1124, auch auf Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung haben bezogen wissen wollen.

Die zur Entscheidung stehende Frage ist daher in Übereinstimmung mit dem Urteil des V. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 28. Mai 1904 in Sachen Nu. wider Me., Rep. V. 524/03,<sup>1</sup> zu bejahen. Daraus ergibt sich nach dem oben Ausgeführten die Zurückweisung der Revision.“ . . .

---

<sup>1</sup> S. Bd. 58 dieser Sammlung Nr. 46 S. 181.