

30. Welche Rechte hat der Konkursverwalter bezüglich der Mietzinsen, wenn der Gemeinschuldner vor Eröffnung des Konkurses eine zur Konkursmasse gehörige Sache vermietet und dem Mieter übergeben, sodann aber die Mietzinsen einem Dritten cediert hat?

I. Civilsenat. Urth. v. 25. März 1882 i. S. Hochumer Bergwerks-  
aktiengesellschaft (Kl.) w. F. (Bekl.) Rep. I. 203/82.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Nach dem im Berufungsurtheile in Bezug genommenen Thatbestande des landgerichtlichen Urtheiles ist am 23. August 1880 über das Vermögen des Kaufmanns B. zu Frankfurt a. M. der Konkurs eröffnet worden. Dem B. und seiner Ehefrau gehörten zwei in Frankfurt a. M. belegene Häuser, auf denen bezw. 165 000 *M* für die Frankfurter Hypothekenbank, 20 000 *M* und 11 500 *M* für die Revisionsklägerin hypothekarisch hafteten. Zur Sicherung der letzteren wegen der Zinsen dieser letztgedachten Hypothekforderungen und wegen einer von derselben für die Frankfurter Hypothekenbank übernommenen Zinsgarantie cedierte B. und seine Ehefrau der Klägerin am 30. Juni 1880 die Mietzinsen, welche seit dem 1. Januar 1880, bezw. 1. September 1879 bis zum Cessionstage bereits erwachsen waren und welche bis zum 2. Januar 1882 weiter erwachsen würden. Seit der Konkursöffnung hat der Konkurscurator die Mietzinsen eingezogen, Klägerin hat gegen ihn den Anspruch erhoben, die Cession anzuerkennen und ihr die seit der Konkurserkennung bei dem Konkursverwalter eingegangenen, sowie die bis zum 2. Juni 1882 noch eingehenden Mietzinsen herauszuzahlen. Mit diesem Antrage ist sie von dem Landgerichte Frankfurt a. M. aus dem Grunde abgewiesen, weil der

Konkursverwalter und nicht der Gemeinschuldner für die Zeit seit der Eröffnung der Konkurses die Mietnutzung den Mietern gewähre und folgerweise auch für diese Zeit die Mietzinsen zur Konkursmasse zu fordern habe. Die Cession, welche der Gemeinschuldner vorgenommen habe, sei an die Voraussetzung geknüpft, daß den Mietern die Mietnutzung von jenem gewährt werde. Diese Voraussetzung treffe für die Zeit seit der Eröffnung des Konkurses nicht zu, die Cession erweise sich also bezüglich der seit dieser Zeit erwachsenen Mietzinsen als gegenstandslos.

Das Oberlandesgericht hat die von der Klägerin gegen dieses Urteil eingelegte Berufung zurückgewiesen. Es erachtet zwar die Begründung des gerichtlichen Urteiles für rechtsirrtümlich, nimmt aber an, daß der Gemeinschuldner bereits vor Eröffnung des Konkurses und bevor er cediert hat, seine Zahlungen eingestellt hatte, daß Klägerin auch wegen der ihr durch Hypothek gesicherten Forderungen persönliche Gläubigerin des Gemeinschuldners und folgerweise Konkursgläubigerin ist, daß sie auf die ihr durch die Cession gewährte Sicherung keinen Anspruch hatte, und daß sie nicht erwiesen hat, daß ihr zur Zeit der Cession weder die Zahlungseinstellung noch eine Absicht des Gemeinschuldners, Klägerin vor den übrigen Gläubigern zu benachteiligen, bekannt war. Aus diesem Grunde unterliege die Cession der Anfechtung aus §. 23 R.D.

Die von der Klägerin gegen das Berufungsurteil eingelegte Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Allerdings hat die Revisionsklägerin mit Recht geltend gemacht, daß sich die Auffassung des oberlandesgerichtlichen Urteiles nicht halten läßt, es sei aus §. 26 R.D. abzuleiten, daß der Tag der Zahlungseinstellung nicht früher als 6 Monate vor der Eröffnung des Konkurses festgestellt werden dürfe. Vielmehr schreibt §. 26 nur vor, daß wenn der Gemeinschuldner noch früher als 6 Monate vor der Eröffnung des Konkurses seine Zahlungen eingestellt und nach der Zahlungseinstellung aber gleichfalls in einem soweit zurückliegenden Zeitraume Rechtshandlungen vorgenommen worden sind, welche die Gläubiger benachteiligen, diese aus dem Grunde einer Kenntnis der Zahlungseinstellung nicht angefochten werden können.

Allein, wenn das Oberlandesgericht aus diesem rechtlich unhaltbaren

Grunde die Zahlungseinstellung später festgestellt hat, als sie sonst etwa festgestellt sein würde, so beruht auf dieser irrigen Rechtsansicht die Abweisung der Klage nicht. Dieselbe würde vielmehr auch erfolgt sein, wenn die Zahlungseinstellung des Gemeinschuldners auf einen früheren Zeitpunkt festgestellt worden wäre. Und für die Anwendung des §. 23 R.D. hat es kein Interesse bezüglich der Kenntnis des begünstigten Gläubigers genau den Zeitpunkt festzustellen, an welchem die Zahlung eingestellt sei. Es genügt festzustellen, daß der Gemeinschuldner, bevor die begünstigende Rechts-handlung vorgenommen wurde, die Zahlungen eingestellt hatte, daß er zu jener Zeit nicht mehr zahlte, weil er nicht zahlen konnte, und daß dies der begünstigte Gläubiger wußte, bezw. daß derselbe nicht imstande ist, zu beweisen, daß er es nicht wußte.

Sodann kann die Revisionsklägerin auch nicht mit Erfolg geltend machen, daß sie ein Recht auf die Sicherung hatte, welche ihr gewährt worden ist, oder daß die Konkursgläubiger durch diese Sicherung nicht benachteiligt seien.

Wie weit der Klägerin ein Absonderungsrecht bezüglich der seit der Eröffnung des Konkurses erwachsenen Mietzinsen kraft ihrer Hypotheken an den vermieteten Grundstücken, ein Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus diesen Mieten zusteht — vgl. Art. 25 der Frankfurter Verordnung vom 8. Juli 1877 in Verbindung mit §. 39 R.D. — und inwieweit die Klägerin, falls sie von diesem Absonderungsrechte Gebrauch macht, zu einer ihrem Klagegesuch entsprechenden Befriedigung gelangt, ist in diesem Prozesse nicht erörtert. Für die Frage aber, ob die Revisionsklägerin die Garantie für die Zinsen der Frankfurter Hypothekenbank geleistet haben würde, wenn ihr die Mietzinsen nicht cediert worden wären, und ob diese Hypothekengläubigerin in solchem Falle wegen ihrer Zinsforderung die Mietzinsen zu ihrer Befriedigung in Anspruch genommen haben würde, sodaß die Konkursgläubiger aus diesem Grunde durch die Cession nicht benachteiligt seien, fehlt es in dieser Instanz an der Möglichkeit einer Erörterung und Feststellung der einschlagenden Thatsachen.

Auf eine angebliche Verletzung des Art. 24 der angezogenen Frankfurter Verordnung, nach welchem bis zur Vollendung der Versteigerung die Miet- und Pachtgelder aus dem Unterpfand von dem Gläubiger mit Arrest belegt werden dürfen, kann endlich, wie Revisionsbeklagter

mit Recht geltend gemacht hat, die Revision nach §. 511 C.P.D. nicht gegründet werden.

Aber auch ganz abgesehen von der Frage, ob die Cession des Gemeinschuldners einer Anfechtung des Konkursverwalters unterliegt, ist die Revision schon aus dem Grunde zurückzuweisen, weil, wie das Landgericht richtig entschieden hat, die Cession von Mietzinsen, welche der Gemeinschuldner vor der Konkursöffnung zu Gunsten dritter Personen vorgenommen hat, den Konkursverwalter soweit nicht bindet, als jene Mietzinsen das Äquivalent für die den Mietern von der Konkursverwaltung zu gewährende Mietnutzung darstellen.

Allerdings geht mit der Konkursöffnung so wenig nach der Konkursordnung wie nach dem bisherigen gemeinen Rechte das Eigentum der zur Konkursmasse gehörigen Sachen auf die Gläubiger des Gemeinschuldners über. Daraus ist aber nicht mit dem oberlandesgerichtlichen Urteile die Schlußfolgerung zu ziehen, daß der Konkursverwalter den Mietern die Mietnutzung als Vertreter des Gemeinschuldners zu gewähren hat. Denn die Konkursmasse dient zur gemeinschaftlichen Befriedigung der Gläubiger (§. 2 R.O.), das Verwaltungs- und Verfügungsrecht, welches von dem Konkursverwalter ausgeübt wird (§. 3), ist demselben gerade zu diesem Zwecke übertragen. Zu diesem Zwecke ist die Substanz der zu der Konkursmasse gehörigen Vermögensgegenstände wie die Nutzung derselben zu verwerten, bezw. auszuüben. Daraus ergibt sich aber, daß für die Zeit nach der Konkursöffnung auch zu jenem Zwecke, also im Interesse und in Vertretung der Gläubiger, den Mietern die Mietwohnungen gewährt werden, nicht im Interesse und in Vertretung des Gemeinschuldners. Die Konkursordnung weicht soweit von dem bisherigen gemeinen Rechte nicht ab, als sie als Masseschulden anerkennt die Ansprüche aus zweiseitigen Verträgen, deren Erfüllung zur Konkursmasse verlangt wird oder für die Zeit nach der Eröffnung des Verfahrens erfolgen muß (§. 52). Es läßt sich danach erwarten, daß es dem Sinne der Konkursordnung entspricht, wenn auch der umgekehrte Fall in Übereinstimmung mit dem bisherigen gemeinen Rechte analog entschieden wird. Hat der Mitkontrahent des Gemeinschuldners, welcher den zweiseitigen Vertrag zur Konkursmasse erfüllt, den Anspruch auf volle Gewährung der Gegenleistung aus der Konkursmasse, so muß auch umgekehrt die Konkursmasse, wenn sie die Gegenleistung gewährt, oder, was auf dasselbe hin-

ausläuft, den Mieter während einer Zeit, für welche der Konkursmasse die Nutzungen gebühren, in der Mietnutzung beläßt, den Anspruch auf die Leistung des Mietkontrahenten, hier den Mietzins, haben, nicht gebunden an die Verfügungen des Gemeinschuldners, welche er, ohne den Bestand des Mietverhältnisses zu berühren, über diese späteren Mietzinssraten zu Gunsten dritter Personen vorgenommen hat.

Das Verhältnis der Gläubigerschaft und ihrer Rechte zu dem Gemeinschuldner und seinen Verfügungen ist hier dasselbe, wie das Verhältnis der Rechte der Hypothekgläubiger zu den Verfügungen des Eigentümers des verpfändeten Grundstückes. Sind diese berechtigt, sich zu ihrer Befriedigung an die Früchte und, wenn das Grundstück verpachtet oder vermietet ist, an die Pacht- und Mietgelber des verpfändeten Grundstückes zu halten, so darf der Grundeigentümer zwar solange die Pfandgläubiger von jenem Rechte Gebrauch zu machen keinen Anlaß haben, die Pacht- und Mietgelber heben und cebieren; allein von da ab, wo die Hypothekgläubiger etwa, weil die Zinszahlungen ausbleiben, oder das fällig gewordene Kapital nicht bezahlt wird, die Pacht- und Mietgelber zu ihrer Befriedigung in Anspruch nehmen, sind sie nicht gehalten, Vorauszahlungen oder Cessionen, welche der Grundeigentümer bezüglich der nun erst fällig werdenden Mietzinssraten im voraus zu Gunsten dritter Personen vorgenommen hat, anzuerkennen.

Nun leidet es für das bisherige gemeine Recht keinen Zweifel, daß die Gläubigerschaft, wenn sie das Miet- oder Pachtverhältnis auf Grund des bisherigen Miet- oder Pachtvertrages mit dem Mieter oder Pächter, welchem das Grundstück von dem Gemeinschuldner vor Eröffnung des Konkurses übergeben war, fortsetzt, an die Cessionen der Miet- und Pachtgelber, welche für die Zeit zu zahlen sind, während welcher das Miet- oder Pachtverhältnis von der Konkursmasse fortgesetzt wird, nicht gebunden ist (vgl. Seuffert, Archiv Bd. 13 S. 77).

Man hat diese Entscheidung damit zu begründen versucht, daß die Gläubigerschaft im Konkurse nach gemeinem Rechte nicht verpflichtet war, die von dem Gemeinschuldner abgeschlossenen Verpachtungen oder Vermietungen auszuhalten; man hat deshalb annehmen zu dürfen geglaubt, daß die Gläubigerschaft, wenn sie das Verhältnis fortsetzte, einen neuen Vertrag mit dem Pächter oder Mieter, wenn schon auf Grund der bisherigen Pacht- oder Mietbedingungen, abschloße. Allein der Pächter oder Mieter ist nach gemeinem Rechte

verpflichtet, das Pachtverhältnis mit der Gläubigerschaft des Verpächters fortzusetzen, wenn diese den Vertrag aushalten will (vgl. Dabelow, ausführliche Entwicklung der Lehre vom Konkurse S. 712; Schweppe, Konkurs §. 62 S. 116; Beher, Konkursprozeß §. 31).

Nun aber kann der Pächter nur angehalten werden, den Vertrag zu erfüllen, welchen er mit dem Kridar abgeschlossen hat, er ist nicht verpflichtet, mit der Gläubigerschaft einen neuen Vertrag, wennschon auf Grund derselben Bedingungen, einzugehen.

Ist also schon nach gemeinem Recht das unzweifelhafte Recht des Konkursverwalters, den Cessionen von Pacht- und Mietgeldern für die Zeit seit Eröffnung des Konkurses die Anerkennung zu versagen, nicht aus dem Umstande abzuleiten, daß es dem Konkursverwalter und der Gläubigerschaft frei stand, die Aushaltung der Verpachtungen des Kridars abzulehnen, so kann der Grund nicht zu einer anderen Entscheidung führen, daß jetzt nach §. 17 R.D. der Konkursverwalter, solange er die von dem Gemeinschuldner verpachteten oder vermieteten Sachen nicht verkauft, an den Pacht- oder Mietvertrag für die Zeit nach der Eröffnung des Konkurses gebunden ist.

Dem dadurch ist der Konkursverwalter und die Gläubigerschaft nur bezüglich der Art der Nutzung gebunden, sie kann nicht anders nutzen, als der Verfügung des Gemeinschuldners entspricht, und tritt soweit in dessen Verbindlichkeiten ein; sie übernimmt die von dem Gemeinschuldner abgeschlossenen Vermietungen und Verpachtungen im ganzen, aber vorbehältlich der Modifikationen, welche sich aus der Selbständigkeit ihres Nutzungsrechtes ergeben. Gerade der Umstand, daß die Konkursordnung den Mieter und Pächter in dem bezeichneten beschränkten Umfange von den Verfügungen des Konkursverwalters unabhängig gestellt, daß sie dem Mieter und Pächter soweit ein Recht zu Lasten der Konkursmasse eingeräumt hat, fordert zu Gunsten derselben das notwendige Korrelat, daß ihr für die Zeit des Konkursverfahrens ein von den Verfügungen des Kridars unabhängiges Recht auf das Äquivalent der Miet- und Pachtnutzung eingeräumt wird.“