

101. 1. Zur Auslegung des § 161 Abs. 4 Zw.Z.G.

2. Doppelte Rechtsstellung des Hypothekengläubigers, der als solcher die Beschlagnahme der Mietzinsen des belasteten Grundstückes ausgebracht und demnächst bei der Zwangsversteigerung das Grundstück als Meistbietender erstanden hat, gegenüber demjenigen, für den die Mietzinsen auf Grund eines persönlichen Anspruchs gegen den Grundstückseigentümer gepfändet worden sind.

3. Wird eine dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksame Pfändung künftiger Mietzinsen durch einen persönlichen Gläubiger dadurch wirksam, daß das Zwangsverwaltungsverfahren, in dem die Mietzinsen für den Hypothekengläubiger beschlagnahmt sind, vor Eintritt der Fälligkeit der Mietzinsen wieder aufgehoben wird?

4. Kann der Nießbraucher eines Grundstückes die seinem Nießbrauchsrecht unterliegenden Mietzinsen für sich pfänden lassen?

B.G.B. §§ 573, 1124.

Zw.Z.G. §§ 20, 21, 55, 57, 90.

V. Zivilsenat. Ur. v. 5. Dezember 1906 i. S. v. G. (Kl.) w. H. (Bekl.).  
Rep. V. 152/06.

I. Landgericht Dresden.  
II. Oberlandesgericht daselbst.

Nachdem Beklagter, für den auf dem Grundstücke des Architekten Sch. in D. ein Nießbrauchsrecht eingetragen stand, im November 1904 die Mieten dieses Grundstückes wegen einer persönlichen Forderung gegen Sch. hatte pfänden und sich überweisen lassen, erfolgte im Dezember 1904 die Beschlagnahme der Mieten im Wege des Zwangsverwaltungsverfahrens zugunsten des Klägers, für den auf dem Grundstücke eine Hypothek haftete. Der Kläger erstand demnächst am 13. März 1905 das Grundstück in der Zwangsversteigerung und zog die am 1. April desselben Jahres fällig gewordenen Mieten im Gesamtbetrage von 2700 M ein. Am 29. April 1905 hob das Vollstreckungsgericht das Zwangsverwaltungsverfahren auf, nachdem es schon vorher am 14. März 1905 das bei Einleitung der Zwangsverwaltung an die Mieter erlassene Zahlungsverbot außer Kraft gesetzt hatte. Da Beklagter auf Grund seines Pfändungspfandrechts die vom Kläger eingezogenen Mieten für sich beanspruchte, wurden vereinbarungsgemäß die 2700 M bei einer Sparkasse eingezahlt, das Sparkassenbuch bei dem Prozeßbevollmächtigten des Beklagten hinterlegt, und klagte nunmehr Kläger auf Einwilligung in die Herausgabe des Buches und Abhebung des Guthabens. Er unterlag jedoch in beiden Vorinstanzen, und auch die von ihm noch eingelegte Revision blieb ohne Erfolg aus folgenden

#### Gründen:

„Der Berufungsrichter geht davon aus, daß, da die im Zwangsverwaltungsverfahren gemäß § 148 Abs. 1 Zw.V.G. für den Kläger erfolgte Beschlagnahme der Mietzinsen noch im letzten Quartal 1904 stattgefunden hat, der Kläger an und für sich auf Grund des § 1124 Abs. 2 B.G.B. die von dem Beklagten erwirkte — eine „Verfügung“ im Sinne der angeführten Gesetzesvorschrift darstellende — Pfändung und Überweisung derselben Mietzinsen nur noch für das erste Quartal 1905, nicht auch darüber hinaus gegen sich gelten zu lassen verbunden wäre. Allein das ganze Zwangsverwaltungsverfahren und damit auch die in ihm erfolgte Beschlagnahme habe dadurch, daß das Grundstück im März 1905 dem Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren zugeschlagen worden sei, noch vor dem 1. April 1905 ihr Ende erreicht. Dadurch sei der für den Beklagten ergangene Pfändungs- und Überweisungsbeschluß, der durch die widerstreitende, im Zwangsverwaltungsverfahren zugunsten des Klägers erfolgte

Beschlagnahme nur in seiner Wirksamkeit gehemmt, nicht aber aufgehoben worden sei, wiederaufgelebt, und er stehe nunmehr dem Rechte des Klägers, das dieser nur noch auf den mit der Zuschlagserteilung verbundenen Eigentumserwerb stützen könne, entgegen. Daß formell die Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens erst am 29. April 1905 — nachdem inzwischen die für das zweite Quartal 1905 im voraus zu entrichtenden Mietzinsen fällig geworden seien — stattgefunden habe, verschlage nichts, da der Beschluß nur deklaratorische Bedeutung habe; das Verfahren hätte nach § 161 Abs. 4 Zw.V.G. in Verbindung mit § 28 ebenda sogleich, nachdem das Zwangsversteigerungsverfahren durch die Zuschlagserteilung beendet worden war, von Amts wegen aufgehoben werden müssen. Denn der Zuschlag habe die Rechtsfolge gehabt, daß sowohl die Hypothek des Klägers wie das Zwangsverwaltungsverfahren erloschen sei, und letzteres von da ab die in ihm zugunsten des Klägers beschlagnahmten Mietzinsforderungen des Architekten Sch. nicht mehr umfaßt habe.

In diesen Ausführungen ist allerdings die Heranziehung des § 28 Zw.V.G. verfehlt. Wenn der letztere Paragraph in § 161 Abs. 4 ebenda für entsprechend anwendbar erklärt wird, so hat das nur den Sinn, daß, wenn das Vollstreckungsgericht aus der ihm mitzuteilenden beglaubigten Grundbuchabschrift von dem Bestehen eines die Zwangsverwaltung hindernden Rechts erfährt, es dem betreibenden Gläubiger die Beseitigung des Hindernisses aufzugeben und, falls er der Auflage nicht nachkommt, wegen des Hindernisses das eingeleitete Verfahren wieder aufzuheben hat. Dagegen kann die mit der Zuschlagserteilung verbundene Beendigung des Zwangsverwaltungszwecks nicht als ein der Fortsetzung des Verfahrens entgegenstehendes Hindernis im Sinne der angeführten Gesetzesbestimmung angesehen werden. Dies erscheint um so weniger zulässig, als das die Fortsetzung der Zwangsverwaltung hindernde Recht — das von dem Ersteher durch den Zuschlagsbeschluß erworbene Eigentum an dem versteigerten Grundstück — zur Zeit seiner Entstehung kein grundbuchmäßiges ist, die Berichtigung des Grundbuchs vielmehr erst nach Abhaltung des Verteilungstermins, also geraume Zeit später, erfolgt.

Der im vorstehenden gekennzeichnete Rechtsirrtum des Berufungsrichters konnte jedoch nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils

führen, da er auf die Entscheidung selbst ohne Einfluß geblieben ist, diese vielmehr trotz der gegen sie erhobenen Revisionsangriffe als richtig angesehen werden muß. Zunächst leuchtet ohne weiteres ein, daß dem Kläger, soweit er seinen Anspruch auf die Rechte des Erstehers gründet, die gesetzlichen Bestimmungen nicht zur Seite stehen. Da er am 13. März 1905 — dem Tage des Zuschlagsbeschlusses — Eigentümer des ersteigerten Grundstückes geworden ist, so muß er nach § 57 Zw.V.G. in Verbindung mit § 573 Satz 1 B.G.B. Verfügungen, die über die Mietzinsen der beiden ersten Quartale des Jahres 1905 getroffen sind, gegen sich gelten lassen. Der Versuch der Revision, das Gegenteil aus den Vorschriften der §§ 55 Abs. 1, 90 Abs. 2 Zw.V.G. herzuleiten, ist verfehlt. Die Beschlagnahme, von der der § 55 Abs. 1 spricht, ist nach dem klaren Sinn des Gesetzes diejenige, die im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 20 Zw.V.G. erfolgt. Sie erstreckt sich zufolge der ausdrücklichen Bestimmung des § 21 Abs. 2 ebenda nicht auf die Mietzinsen und, hieran wird auch durch den Umstand nichts geändert, daß gleichzeitig mit der Zwangsversteigerung die Zwangsverwaltung eingeleitet wird, und daß betreibender Gläubiger bei beiden Vollstreckungsmaßregeln dieselbe Person ist. Denn diese Verbindung ist eine rein äußerliche; die Selbständigkeit des Zwangsverwaltungsverfahrens gegenüber dem neben ihm hergehenden Zwangsversteigerungsverfahren wird dadurch nicht berührt. Daß aber, wenngleich § 573 Satz 1 B.G.B. nur von (rechtsgeschäftlichen) Verfügungen des Vermieters spricht, ihnen doch nach dem Willen des Gesetzgebers diejenigen Verfügungen gleichzustellen sind, die gegen den Vermieter von einem Gläubiger des letzteren im Wege der Zwangsvollstreckung vorgenommen werden, hat das Reichsgericht bereits wiederholt ausgesprochen.

Vgl. die Urteile vom 28. Mai und 20. September 1904, Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 58 S. 181, Bd. 59 S. 177.

Von dieser Rechtsprechung abzugehen, liegt keine Veranlassung vor.

Gegen die Annahme des Berufungsrichters, daß auch die Eigenschaft als Hypothekengläubiger dem Kläger kein Recht auf die Mietzinsen des zweiten Quartals des Jahres 1905 gewähre, weil vor Eintritt der Fälligkeit der Mietzinsen das Zwangsverwaltungsverfahren, in dem die letzteren beschlagnahmt seien, zufolge der Zuschlags-

erteilung sein Ende gefunden habe, macht die Revision zunächst geltend, es hänge danach Umfang und Dauer des Rechts aus der Beschlagnahme von reinem Zufall ab; würde das Vollstreckungsgericht den Versteigerungstermin nicht auf einen Tag vor dem 1. April 1905, sondern auf einen späteren Tag anberaunt haben, so wäre eine „Verkürzung“ der Rechte des Klägers nicht eingetreten. Die Revision ihrerseits will den Zeitpunkt, in dem der Aufhebungsbeschuß nach § 161 Zw.V.G. erlassen wird, als maßgebend für das Aufhören der Zwangsverwaltung betrachtet wissen. Dabei übersieht sie indessen, daß der Aufhebungsbeschuß hinsichtlich des Zeitpunktes seines Erlasses denselben Zufälligkeiten unterliegt, wie die Anberaumung des Versteigerungstermins. Der erwähnte Angriff entbehrt daher der Schlüssigkeit. Auch der von der Revision hervorgehobene Gesichtspunkt einer durch die vermeintliche Zufälligkeit herbeigeführten Rechtsverkürzung trifft nicht zu. Da der Ersteher mit der Zuschlagserteilung Eigentümer des Grundstückes wird, so gebühren ihm von dem Tage des Zuschlags ab, unbeschadet eines etwaigen Eingreifens der Vorschrift des § 573 Satz 1 B.G.B., die Grundstückseinkünfte, insbesondere die Mietzinsen, und hört mit demselben Zeitpunkte das Recht des Schuldners oder bisherigen Eigentümers auf den Bezug der letzteren auf. Die Rechte des Hypothekengläubigers aber können ihrer Natur nach nicht weiter reichen als die aus dem Eigentum, das durch sie eingeschränkt wird, sich begrifflich ergebenden Befugnisse. Danach beruht es nicht auf äußerem Zufall, sondern auf rechtsbegrifflicher innerer Notwendigkeit, wenn der Hypothekengläubiger kraft seines Hypothekenrechts nur diejenigen Mietzinsen beanspruchen darf, die vor dem Übergang des Eigentums an dem belasteten Grundstück auf den Ersteher fällig geworden sind.

Schon nach dem Gesagten erweist sich der Klagenanspruch, soweit er aus der vom Kläger innegehabten Stellung eines Hypothekengläubigers hergeleitet wird, als hinfällig, und kann danach die Rechtmäßigkeit der von dem Vollstreckungsgericht am 14. März 1905 verfügten Aufhebung des an die Mieter erlassenen Zahlungsverbots einem Bedenken nicht unterliegen. Aber auch die weitere von dem Berufungsrichter noch angestellte Erwägung, daß auf die streitigen Mietzinsen nicht bloß der Kläger (als Hypothekengläubiger und Ersteher) kein Recht, sondern auch der Beklagte seinerseits zufolge des

Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses vom 7. November 1904 ein positives Recht habe, weil der bezeichnete Beschluß mit dem Wegfall der im Zwangsverwaltungsverfahren für den Kläger erfolgten widerstreitenden Beschlagnahme „wieder aufgelebt“ sei, ist zutreffend und wird von der Revision mit Unrecht bekämpft. Nach § 1124 Abs. 2 B.G.B. ist eine Verfügung über den Mietzins, die sich auf weitere Quartalsbeträge als diejenigen des Quartals der Beschlagnahme und des nächstfolgenden Quartals erstreckt, dem Hypothetengläubiger gegenüber unwirksam. Die Unwirksamkeit ist also keine absolute (Nichtigkeit), sondern ebenso, wie diejenige Unwirksamkeit, die eintritt, wenn einem zugunsten einer bestimmten Person bestehenden Veräußerungsverbote zuwidergehandelt wird (§§ 135, 136 B.G.B.), nur eine relative. Sie hört daher, abgesehen von ihrer Heilung durch nachträgliche Genehmigung der Verfügung von seiten des Hypothetengläubigers, auch dann auf, wenn der Hypothetengläubiger wegen des Anspruchs, um dessen willen die Beschlagnahme stattgefunden hat, anderweit befriedigt wird, oder wenn er auf die Hypothek verzichtet, und diesen Fällen muß nach der Zweckbestimmung der angeführten Gesetzesvorschrift der weitere Fall gleichstehen, daß die Beschlagnahme wegfällt, weil dem Zwangsverwaltungsverfahren, mit dem sie verbunden ist, und dessen Rechtschicksale sie teilt, die Mietzinsen, über die verfügt worden ist, infolge des eingetretenen Eigentumswechsels nicht mehr unterliegen. Noch weniger läßt sich, wie Kläger schon in der Berufungsinstanz und jetzt von neuem in der Revisionsinstanz darzulegen versucht hat, die Ungültigkeit (Nichtigkeit) des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses vom 7. November 1904 daraus herleiten, daß zu der Zeit, wo der letztere erging, für den Beklagten ein Nießbrauchsrecht an dem belasteten Grundstück eingetragen war. Der Kläger meint, der Nießbrauch habe dadurch, daß er die Mietzinsen mitergriff, diesen die Fähigkeit genommen, den Gegenstand einer Pfändung und Überweisung zu bilden. Dem gegenüber hat indessen bereits der Berufsungsrichter zutreffend ausgeführt, durch den erwähnten Umstand werde die Rechtslage des Beklagten nicht geschwächt, sondern verstärkt. Sich auf sein Nießbrauchsrecht zu berufen sei er nur berechtigt, nicht verpflichtet gewesen. Gleichwie ein Rechtsgeschäft in seiner Gültigkeit nicht dadurch beeinträchtigt werde, daß dieselben Personen es unter sich nochmals vornehmen, so müsse es auch in einem Falle

vorliegender Art dem Berechtigten unbenommen sein, auf den erwirkten Pfändungs- und Überweisungsbeschluß einen Anspruch zu stützen, den er auch kraft seines Nießbrauchsrechts hätte geltend machen können. Der von der Revision zur Bekämpfung dieser Auffassung herangezogene Satz, daß der Eigentümer nicht ein Recht an seiner eigenen Sache erwerben könne, beweist nichts dagegen, da es sich bei ihm um wesentlich anders liegende Verhältnisse handelt. Übrigens muß, wie der Revisionsbeklagte richtig bemerkt hat, der erwähnte Angriff auch deshalb versagen, weil von dem vertretenen Standpunkte aus zwar nicht die Pfändung und Überweisung, wohl aber der Nießbrauch des Beklagten der klägerischen Rechtsverfolgung entgegenstehen, die Klage also auch in diesem Falle abzuweisen sein würde.“ . . .