

3. 1. Ist die Bestellung des Mißbrauches an einem vermieteten Grundstücke eine über den Mietzins getroffene Verfügung im Sinne des § 1124 B.G.B.?

2. Kann der Zwangsverwalter eines Grundstückes, wenn mehrere Gläubiger über das Recht auf eine hinterlegte Zwangsverwaltungsmasse streiten, gegen einen von ihnen auf Einwilligung klagen, daß die Masse einem der anderen Gläubiger zugeteilt werde?

3. Zur Auslegung des § 67 Z.P.D.

V. Zivilsenat. Urt. v. 22. Januar 1908 i. S. F. (kl. u. Widerbekl.)
w. R. (Bekl. u. Widerkl.) u. L. (Nebeninterb.). Rep. V. 144/07.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Bei der zufolge Anordnung des Vollstreckungsgerichts vom 12. Januar 1904 auf Antrag der ersten Hypothekengläubigerin eingeleiteten Zwangsverwaltung des Hausgrundstückes Tempelhofer Ufer Nr. 35 a in Berlin beanspruchte der Kläger, für den zur Sicherung einer ihm gegen die Grundstückseigentümer zustehenden Darlehnsforderung an vierter Stelle ein Mißbrauchrecht eingetragen stand, auf Grund des § 1124 B.G.B. die Auszahlung der vom Beklagten als Zwangsverwalter eingezogenen Mietzinsen der beiden ersten Quartale des Jahres 1904. Er klagte, soweit die eingezogenen Beträge hinterlegt waren, auf Einwilligung in die Auszahlung der Streitmasse von zusammen 2194,80 M., sowie auf Abführung der weiteren Beträge an ihn, während der Beklagte, dem der inzwischen bei der Zwangsversteigerung des Grundstückes größtenteils ausgefallene dritte Hypothekengläubiger als Nebenintervenient beitrug, im Wege der Wider-

Klage Verurteilung des Klägers zur Einwilligung in die Auszahlung der Streitmasse an den Nebenintervenienten verlangte.

Der erste Richter wies die Klage ab und verurteilte den Kläger nach dem Antrage der Widerklage. Der zweite Richter wies die Klage und die Widerklage ab. Hiergegen legte der Kläger Revision, der Nebenintervenient Anschlußrevision ein. Der Beklagte beantragte nur Zurückweisung der gegnerischen Revision.

Revision und Anschlußrevision wurden zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

... „I. Der Berufungsrichter verwirft zunächst die Annahme des Klägers, daß ihm auf Grund seines Nießbrauchsrechtes die Mietzinsen für das zur Zeit der Beschlagnahme des Grundstückes — am 12. Januar 1904 — laufende, sowie für das nächstfolgende Kalendervierteljahr deshalb zustünden, weil die Nießbrauchbestellung als eine „Verfügung“ über die Mietzinsen im Sinne des § 1124 B.G.B. anzusehen sei. Gegen diese Annahme wird vom Berufungsrichter ausgeführt:

Unter einer Verfügung verstehe man nach dem Sprachgebrauche des Bürgerlichen Gesetzbuches Rechtsgeschäfte, die unmittelbar auf bestehende Vermögensrechte einwirkten, indem sie diese übertrügen, veränderten oder beendigten. Danach kämen als Beispiele für eine Verfügung über Mietzinsforderungen die Abtretung, Verpfändung oder Einziehung solcher Forderungen in Betracht. Dagegen enthalte die Bestellung des Nießbrauches an einem Grundstücke ausschließlich eine Verfügung über das Grundstück, nicht auch zugleich eine Verfügung über die Mietzinsen. Nur mittelbar erwerbe der Nießbraucher ein Recht auf diese insofern, als er kraft seines dinglichen Rechtes befugt sei, die Nutzungen des Grundstückes zu ziehen. Es komme hinzu, daß der Nießbraucher durch seinen nach §§ 577, 571 B.G.B. stattfindenden Eintritt in die bestehenden Mietverträge nicht die Mietforderung des Nießbrauchbestellers erwerbe, sondern einen neuen selbständigen Anspruch mit dem Inhalte des bisherigen Mietvertrages unmittelbar in seiner Person zur Entstehung bringe, und daß ferner, wenn die in Rede stehende Auffassung richtig wäre, der Nießbraucher zuwider dem für die dinglichen Rechte untereinander bestehenden Rangverhältnis für befugt erachtet werden müßte, im Falle einer Beschlagnahme des Grundstückes die Mieten des laufenden und des

folgenden Kalendervierteljahres ohne Rücksicht auf Hypotheken, die ihm im Range vorgingen, einzuziehen. Endlich setze § 1124 B.G.B., wie sich insbesondere aus Abs. 3 ergebe, das Aufhören der Verbindung zwischen dem Grundstücke und der Mietforderung als Folge der vom Grundstückseigentümer getroffenen Verfügung voraus. An dieser Voraussetzung fehle es jedenfalls dann, wenn das Grundstück zusammen mit der Mietforderung veräußert werde. Das gleiche müsse aber auch für den Fall der Belastung des Grundstückes mit einem Nießbrauche gelten, da, wie § 577 B.G.B. zeige, die Einräumung des Nießbrauches mit der Veräußerung des Grundstückes als rechtlich gleichliegend zu erachten sei.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen als rechtsirrtümlich, und es kann zugegeben werden, daß die Schlußigkeit der vom Berufungsrichter für seine Ansicht beigebrachten Argumente teilweise vielleicht Bedenken unterliegt. Ein Gesichtspunkt ist jedoch jedenfalls zutreffend hervorgehoben worden, und schon er führt mit Notwendigkeit dazu, die Auffassung des Berufungsrichters als die richtige erscheinen zu lassen. Die Frage, wie der Eintritt des das vermietete Grundstück erwerbenden neuen Eigentümers in das bestehende Mietverhältnis juristisch zu konstruieren sei, ist bereits von der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfes eines Bürgerlichen Gesetzbuches bei der Beratung des § 571 B.G.B. erörtert worden. Dort wurde ein Antrag, die Rechte des Vermieters aus dem Mietvertrage für die Zeit nach der Eigentumsübertragung nach Maßgabe der jetzigen §§ 401—408 B.G.B. auf den Erwerber übergehen zu lassen, abgelehnt und zur Begründung der Annahme des jetzigen § 571 Abs. 1 bemerkt, die Konstruktion dieses Grundsatzes lehne sich an den deutschrechtlichen Gedanken an, wonach gewisse Rechte und Pflichten mit dem Eigentume an einem Grundstücke verbunden seien; es handle sich um eine den deutschrechtlichen Reallasten ähnliche Belastung des Grundstückes.

Vgl. Protokolle Bd. 2 S. 139.

Danach hat der Eintritt des neuen Eigentümers in das Mietverhältnis eine Gestalt erfahren, die eine Nachfolge in den Rechten- und Pflichtenkreis des Veräußerers ausschließt und auf dem Gedanken beruht, daß durch den Übergang des Eigentumes auf den neuen Erwerber in dessen Person gleiche Rechte und Pflichten in bezug auf

das Mietverhältnis unmittelbar kraft Gesetzes, also unabhängig von der Rechtsstellung des Vorgängers, lediglich aus dem Eigentume erwachsen. Die einzelnen Mietzinsforderungen werden nicht durch rechtsgeschäftlichen Akt übertragen, sondern sie entstehen, soweit ihre Fälligkeit in die Zeit nach dem Übergange des Eigentumes fällt, neu in der Person des jetzigen Eigentümers.

Vgl. das Urteil des Reichsgerichts vom 20. September 1904, Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 59 S. 188; ferner Senffert's Archiv Bd. 61 Nr. 19; Hellwig, Verträge auf Leistung an Dritte, 1899, S. 431; Windscheid-Ripp, Pandekten, 9. Aufl. Bd. 2 § 400 S. 733; Planck, B.G.B. Bem. 3b zu § 571.

Wenn aber bei dem mit der Grundstücksveräußerung verbundenen Übergange des Mietverhältnisses auf den neuen Erwerber keine Rede davon sein kann, daß der Übergang der Mietsforderungen durch eine „Verfügung“ des bisherigen Eigentümers vermittelt wird, so muß ein Gleiches auch für den Fall gelten, daß der Eigentümer das Grundstück mit einem Nießbrauche belastet. Denn auf diesen Fall findet gemäß § 577 B.G.B. die Vorschrift des § 571 Abs. 1 B.G.B. entsprechende Anwendung. Hierzu kommt noch folgendes. Die Bestimmung des § 1123 Abs. 1 B.G.B. findet Anwendung, gleichviel, ob der Eigentümer oder ob ein Eigenbesitzer oder ein dem Hypothekengläubiger nachstehender Nießbraucher das Grundstück vermietet oder verpachtet hat.

Vgl. Planck, Bem. 2 a. E. zu § 1123; v. Staudinger, Bem. 2 Abs. 2 zu § 1123; Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 769, 770.

Hieraus folgt, daß, sofern der dritte Fall vorliegt, die dem Nießbraucher geschuldeten Miet- oder Pachtzinsen nur dann nach Maßgabe des § 1124 B.G.B. pfandfrei werden, wenn der Nießbraucher selbst sie eingezogen oder sonst über sie verfügt hat. Alsdann aber spricht kein sachlicher Grund dafür, dem nachstehenden Nießbraucher in dem Falle, wenn nicht er, sondern der Eigentümer vermietet oder verpachtet hatte, weitergehende Rechte bezüglich der Miet- oder Pachtzinsen einzuräumen, was geschehen würde, wenn man schon in der Bestellung des Nießbrauches an dem vermieteten oder verpachteten Grundstücke eine „Verfügung über den Miet- oder Pachtzins“ im Sinne des § 1124 erblicken wollte“.

(Unter II. wird weiter ausgeführt, daß auch die übrigen Klagegründe, worauf der klägerische Anspruch gestützt war, hinfällig seien, und daß mit Rücksicht hierauf die Frage unentschieden bleiben könne, ob der Beklagte, da er die Streitbeträge für Rechnung und zugunsten der Beteiligten, nicht in eigenem Interesse hinterlegt habe, überhaupt als passiv legitimiert für die vorliegende Klage angesehen werden könne. Sodann wird fortgefahren:)

„III. Die prozessuale Zulässigkeit der Anschlußrevision kann, obwohl sie nur vom Nebenintervenienten, nicht von der Hauptpartei eingelegt ist, einem Bedenken nicht unterliegen. Insbesondere steht ihr nicht etwa die Schlußbestimmung des § 67 B.P.O. entgegen. Denn indem der Nebenintervenient das Berufungsurteil, soweit es zuungunsten der von ihm unterstützten Hauptpartei lautet, ansieht, tritt er mit dem Verhalten der Hauptpartei, die lediglich Zurückweisung der gegnerischen Revision, also Aufrechterhaltung des Berufungsurteiles in seinem ihr günstigen Inhalte, beantragt hat, nicht in Widerspruch. Vielmehr enthält sein Antrag ein Hinausgehen über den Antrag der Hauptpartei. Dazu ist der Nebenintervenient nach seiner allgemeinen, durch § 67 B.P.O. ihm zugewiesenen prozessrechtlichen Stellung befugt. Überdies hat die bei der mündlichen Verhandlung durch einen besonderen Anwalt vertretene Hauptpartei dadurch, daß sie die Stellung eines solchen weitergehenden Antrages duldete, dem selbständigen Vorgehen des Nebenintervenienten stillschweigend zugestimmt.

Sachlich erschien jedoch die Anschlußrevision unbegründet. In der Rechtsprechung des Reichsgerichtes steht fest, daß der Nebenintervenient, da seine prozessuale Tätigkeit sich in der bloßen Unterstützung der Hauptpartei erschöpft, nichts für sich selbst erstreiten darf. Der im vorliegenden Falle vom Nebenintervenienten gestellte und mit der Anschlußrevision wiederholte Antrag, nach dem Widerklagantrage zu erkennen, d. h. den Kläger zu verurteilen, in die Auszahlung der hinterlegten Beträge an ihn, den Nebenintervenienten, zu willigen, würde daher nur zulässig sein, wenn dem verklagten Zwangsverwalter die aktive Sachlegitimation zustünde, im Prozeßwege die Zuerkennung der seiner Verwaltung unterstehenden Masse an einen bestimmten einzelnen Berechtigten zu verlangen. Das aber hat der Berufungsrichter mit zutreffenden, von der Anschlußrevision zu Unrecht bekämpften

Gründen verneint. Er führt richtig aus, daß die dem Zwangsverwalter durch sein Amt zugewiesene Tätigkeit sich darauf beschränke, für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Benutzung des Grundstückes zu sorgen, dessen Einkünfte in Geld umzusetzen und, soweit die Beschlagnahme sich auf Forderungen miterstreckt, diese geltend zu machen, daß dagegen die Entscheidung darüber, an wen die flüssig gemachte Zwangsverwaltungsmasse auszusahlen sei, nicht ihm, sondern dem Vollstreckungsgerichte zustehe, mithin im Streitfalle das Recht auf Auszahlung nicht zum Gegenstande eines zwischen dem Präventen und dem Zwangsverwalter zu führenden Prozesses gemacht werden könne.“ . . .