

104. Erlischt das Pfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters durch die im Wege der Zwangsvollstreckung für einen Dritten erfolgende Entfernung der Sachen von dem Grundstück, wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen?

BGB. § 560.

RPD. § 805 Abs. 1.

III. Zivilsenat. Urt. v. 21. September 1909 i. S. Aktiengesellschaft  
B. L. (Rl.) w. B. (Bekl.). Rep. III 468/08.

I. Landgericht Baunzen.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Die Frage ist in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht bejaht aus folgenden

Gründen:

„Die Revision . . . führt aus, daß § 560 BGB. lediglich das Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter betreffe und insbesondere der zweite Satz des Paragraphen keine Anwendung auf die Entfernung der Sachen durch den Gerichtsvollzieher finden könne, weil dem Vermieter das Widerspruchsrecht gegen die Entfernung der Sachen nur im wirtschaftlichen Interesse des Mieters versagt sei.

Dieser Meinung, welche in der Wissenschaft wie in der Rechtsprechung vertreten und besonders von Mehges in Gruchot's Beitr. Bd. 49 S. 495 flg. — siehe auch Bd. 50 S. 781 flg. — näher begründet ist, kann nicht beigetreten werden.

Sie hat zunächst den Wortlaut des § 560 Satz 2 BGB. nicht

für sich. Denn dieser unterscheidet nicht, ob die Entfernung durch den Mieter oder durch einen Dritten erfolgt. Die beiden ersten dort behandelten Fälle, der der Entfernung der Sachen im regelmäßigen Betriebe des Geschäftes des Mieters und der einer Entfernung, die den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend erfolgt, treffen allerdings nur eine Entfernung, welche durch den Mieter selbst oder mit seiner Genehmigung oder doch in seinem Interesse erfolgt, und können bei einer Pfändung für einen Dritten nicht wohl in Frage kommen. Dies ergibt sich aber aus ihrer Eigenart und rechtfertigt nicht die gleiche Annahme für den dritten, hier allein in Betracht kommenden Fall. Auch das kann nicht zu Gunsten der von der Revision vertretenen Meinung entscheiden, daß — wie zwar bestritten, aber überwiegend angenommen wird — der erste Satz des § 560 auf die Entfernung der Sachen im Wege der Zwangsvollstreckung keine Anwendung findet. Mag auch an sich der Widerspruch des Vermieters nicht nur, wie § 805 B.D. positiv bestimmt, gegen die Pfändung, sondern auch gegen die Entfernung der gepfändeten Sachen unzulässig oder doch unnötig und bedeutungslos sein — eine abweichende Meinung wird von Boethle bei Gruchot Bd. 50 S. 262 flg. vertreten —, so folgt daraus doch nicht, daß die in § 560 Satz 2 erfolgte Unterjagung des Widerspruchs auf die im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgende Entfernung der Sachen keine Anwendung fände. Diese Unterjagung hat die Bedeutung, daß mit der Entfernung der Sachen aus dem Mietgrundstücke das Pfandrecht als dingliches Recht erlischt, mag der Vermieter widersprechen oder nicht. Die Unzulässigkeit des Widerspruches des Vermieters gegen die Entfernung der Sachen im Wege der Zwangsvollstreckung beeinträchtigt dagegen sein Recht auf Befriedigung aus den gepfändeten Sachen nicht; die materiellen Wirkungen seines Pfandrechts bleiben, soweit die Bestimmung des § 560 Satz 2 nicht in Frage kommt, bestehen. Die Tragweite dieser beiden Arten der Versagung des Widerspruchsrechtes ist also eine völlig verschiedene. Sind die Voraussetzungen beider gegeben, so hat die Entfernung der Sachen die rechtsaufhebenden Folgen des § 560 Satz 2. Wenigstens kann daraus, daß das Gesetz sagt, daß der Vermieter der Entfernung nicht widersprechen dürfe, anstatt: „das Pfandrecht erlischt mit der Entfernung“, das Gegenteil nicht gefolgert werden; sachlich ist damit nichts anderes bestimmt.

Es würde eine, durch innere Gründe in keiner Weise zu rechtfertigende, Bevorzugung des Pfandgläubigers bedeuten, wenn man diesem gestatten wollte, die vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse der für einen Dritten gepfändeten Sachen seines Mieters auch dann zu verlangen, wenn er durch die im Mietgrundstücke zurückbleibenden Sachen hinreichend gesichert ist. Die verschiedene Regelung der Folgen der Entfernung der Sachen, je nachdem sie durch den Mieter oder durch den Gerichtsvollzieher erfolgt, würde selbst durch eine besondere Rücksichtnahme auf die Person des Mieters schwer zu rechtfertigen sein. Denn auch das Interesse des Mieters kann unter Umständen dahin gehen, daß der anderweit gesicherte Vermieter dem Pfandungsgläubiger den Erlös der gepfändeten Sachen nicht streitig machen darf. Es ist insbesondere auf die Gefahr hinzuweisen, daß die dritten Gläubiger eine übermäßige Ausdehnung der Pfändung herbeizuführen suchen, wenn sie gewärtigen müssen, daß sich der Vermieter trotz anderweiter Sicherung an den Erlös der von ihnen gepfändeten Sachen halten werde, oder daß sich die Pfändungen in einer sonst nicht erforderlichen Weise wiederholen.

Auch die Entstehungsgeschichte der in Frage stehenden Bestimmung ergibt keinen Anhalt dafür, daß die Bestimmung, mag sie auch im wirtschaftlichen Interesse des Mieters getroffen sein, eine solche persönliche Begünstigung des Mieters bezweckt. Der Satz, daß der Vermieter der Entfernung der Sachen nicht widersprechen dürfe, wenn die zurückbleibenden Sachen zu seiner Sicherung offenbar ausreichen, ist dem § 521 des ersten Entwurfs in der zweiten Lesung eingefügt worden.

Vgl. Prot. 2. Les. (Guttentag'sche Ausg.) Bd. 2 S. 194, 195, 208. Diese Kommission aber hat sich bei der Bestimmung des Umfangs des Pfandrechts dahin ausgesprochen, daß es auf eine Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen des Vermieters, des Mieters und der sonstigen Gläubiger des letzteren ankomme — a. a. O. S. 199 —, insbesondere aber gegenüber einem Antrage, das Pfandrecht des Vermieters im Falle der Untermiete auch auf die Forderung und das Pfandrecht gegen den Untermieter zu erstrecken, mit Entschiedenheit erklärt, daß sie jede unnötige Bevorzugung des Vermieters vor anderen Gläubigern des Mieters ablehne. Ihr jenen Antrag ablehnender Beschluß beruht auf folgenden Erwägungen:

„Die Kommission habe durch die von ihr zu § 521 beschlossenen Beschränkungen des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters gegenüber dem Entwurf und dem bisherigen Rechte zu erkennen gegeben, daß sie dem Vermieter eine bevorzugte Stellung vor anderen Gläubigern des Mieters nur so weit einräumen wolle, als es zur Sicherung des Vermieters unerlässlich sei.“

Vgl. a. a. D. S. 213.“ . . .