

30. 1. Erfordert die Beschlagnahme von Mietzinsen nach § 1124 BGB. einen dinglichen Schuldtitel des Hypothekengläubigers?

2. Kann der Hypothekengläubiger, der auf Grund eines persönlichen Schuldtitels die Zwangsversteigerung des Grundstücks betreibt, die Berücksichtigung seiner Hypothek bei der Feststellung des geringsten Gebots verlangen?

Bw.B.G. §§ 16. 44.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 3. April 1911 i. S. der Braunschweig-Hannoverschen Hypothekenbank (Bekl.) u. der Firma M. & Co. (Nebeninterven.) w. F. (Bl.). Rep. V. 359/10.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Bauunternehmer R., auf dessen Grundstücken Sch.straße Nr. 20 und E.straße Nr. 50 für die Beklagte Hypotheken von 60000 M und 150000 M hafteten, hatte durch notariell beglaubigte Urkunde vom 10./22. Juli 1908 der Beklagten die Mieten der erwähnten Häuser mit der Verpflichtung, davon die Hypothekenzinsen und die Abgaben zu decken, abgetreten.

R. schuldete der Klägerin zufolge vollstreckbaren Urteils vom 3. Mai 1906 aus einem Lieferungsvertrage den Betrag von 4222 M nebst 4% Zinsen. Die Klägerin ließ am 11. Februar 1909 für einen Teil dieser Forderung im Betrage von 1407,ss M nebst Zinsen auf dem Grundstück E.straße Nr. 50 (Abt. III Nr. 6) und für einen weiteren Teil von 1407,ss M nebst Zinsen auf dem Grundstück Sch.straße Nr. 20 (Abt. III Nr. 6) je eine Sicherungshypothek eintragen und sodann durch Beschluß des Amtsgerichts vom 16. Februar 1909 wegen der ganzen vollstreckbaren Forderung die Mieten der bezeichneten Hausgrundstücke pfänden und sich zur Einziehung überweisen.

Das Haus Sch.straße Nr. 20 wurde am 19. Mai 1909 der Nebenintervenientin im Wege der Zwangsversteigerung zugeschlagen, wobei die Sicherungshypothek der Klägerin erlosch. Das Grundstück E.straße Nr. 50 wurde auf Antrag der Beklagten im September 1909 unter Zwangsverwaltung gestellt, und der bezügliche Vermerk am 17. September 1909 im Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin beanspruchte gemäß § 1124 Absf. 1 und 2 BGB. in ihrer Eigenschaft als Hypothetengläubigerin die Mieten seit dem 1. Juli 1909 und klagte, da die Beklagte dies nicht anerkennen wollte, gegen diese mit dem Antrag, festzustellen, daß sie berechtigt sei, die Mietzinsen seit dem 1. Juli 1909 so lange zu erheben, bis sie wegen ihrer bezüglichen eingetragenen Teilforderungen befriedigt sei.

Der Beklagten, die Abweisung der Klage beantragte, trat die

Ersteherin des Grundstücks Sch.straße Nr. 20 als Nebenintervenientin bei.

Das Landgericht hat nach dem Antrag der Klägerin erkannt; das Oberlandesgericht hat der Berufung der Beklagten nur insoweit stattgegeben, als es den Mietsbezug der Klägerin bei dem Hause Sch.straße Nr. 20 auf die Zeit bis zum 1. Oktober 1909 und bei dem Hause E.straße Nr. 50 auf die Zeit bis zum 1. Januar 1910 beschränkt hat; im übrigen hat es die Berufung der Beklagten nicht für begründet erachtet. Der Revision der Beklagten und der Nebenintervenientin ist stattgegeben worden.

Aus den Gründen:

„Nach § 1123 BGB. erstreckt sich die Hypothek auch auf Miet- oder Pachtzinsforderungen; der Eigentümer behält jedoch nach § 1124 das Verfügungsrecht darüber, solange sie nicht „zugunsten des Hypothekengläubigers“ in Beschlag genommen sind. Auch Vorausverfügungen muß nach Abs. 2 des § 1124 der Hypothekengläubiger, der die Beschlagnahme erwirkt hat, noch für das laufende und das der Beschlagnahme folgende Vierteljahr gelten lassen. Den Verfügungen (Abtretungen, Verpfändungen) des Eigentümers stehen Pfändungen persönlicher Gläubiger gleich;

vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 29 S. 240, Bd. 58 S. 185, Bd. 59 S. 177, Bd. 64 S. 418;

diese Pfändungen können also an sich frühere Verfügungen des Eigentümers nicht beeinträchtigen.

Die „Beschlagnahme zugunsten des Hypothekengläubigers“, die nach Ablauf des zweiten Kalendervierteljahrs solche Verfügungen mit Einschluß der Personalpfändungen unwirksam macht, kann nach dem geltenden Recht nicht mehr im Wege der Zwangsversteigerung (§ 21 Abs. 2 ZwBG.), wohl aber im Wege der Zwangsverwaltung (§ 148 Abs. 1) erfolgen. Diese Beschlagnahme verschafft kein Vorrecht, sondern hat Verteilung nach der gesetzlichen Rangordnung zur Folge (§ 155). Aber auch im Wege der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen, also namentlich durch Pfändung der Miet- und Pachtzinsforderungen, kann nach der herrschenden Meinung,

vgl. für das frühere Recht Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 23, S. 56, Bd. 29 S. 240, Bd. 31 S. 318, Bd. 42 S. 88, Jur. Wochenschr. 1895 S. 78 Nr. 37; ferner Turnau-Förster Bd. 1 S. 792 zu § 1121,

§. 797, zu § 1124 BGB.; Planck Bem. 3 vor §§ 1120 flg. BGB.; v. Staudinger Bem. I 1a zu § 1121 a. a. D., der Hypothekengläubiger jene Beschlagnahme erreichen. Folgt man dieser Meinung, so bleibt jedoch zweifelhaft, ob zu einer solchen Beschlagnahme ein persönlicher Schuldtitel genügt, oder ob ein dinglicher erforderlich ist, und ob dadurch vorgehende Hypothekengläubiger in ihren Rechten beeinträchtigt werden können.

Im vorliegenden Falle hat der Berufsrichter, entgegen einer Einrede der Beklagten, mit Recht verneint, daß die zu deren Gunsten vorgenommene Abtretung durch den Hinzutritt des Umstandes, daß die Beklagte Hypothekengläubigerin war, die Bedeutung einer Beschlagnahme im Sinne der §§ 1128 flg. BGB. erlangen konnte. In betreff der Personalpfändung der Klägerin aber hat er die gleiche Frage bejaht. Er kann sich dafür auf Planck (Bem. 3d vor §§ 1120 flg. BGB.) berufen, der sich durch Erwägungen, zu denen eine ähnliche Streitfrage im Gebiet des Zwangsversteigerungsrechts Anlaß gibt, hat leiten lassen. Dort entsteht nämlich die Frage, ob der betreibende Gläubiger, wenn er lediglich einen persönlichen Schuldtitel besitzt, aber nachweisen kann, daß die vollstreckbare Forderung mit einer Hypothekenforderung identisch ist, deren Rang in Anspruch nehmen und sowohl sie als auch die nachstehenden Hypotheken von der Aufnahme in das geringste Gebot ausschließen kann. Jaeckel, Zwangsversteigerungsgesetz usw. 2. A. zu § 16 S. 73 flg. hat unter Darlegung des nach seiner Meinung einzuschlagenden Verfahrens die Frage verneint und namentlich darauf hingewiesen, daß gegenüber dem zu berücksichtigenden dinglichen Anspruch besondere Einreden bestehen können, die nicht im Vollstreckungsverfahren zu erledigen seien. Derselben Ansicht sind u. a.

Kretschmar, Einf. in das Grundbuch-Recht Bd. 1 S. 352; Schöbel, Praktische Fragen aus dem Gebiete der Zwangsversteigerung S. 6; Busch im Zentr.-Bl. für freiwillige Ger. Bd. 9 S. 528, und ein Urteil des Oberlandesgerichtes in Hamburg (Rechtsp. Bd. 18 S. 165), das sich mit dem hier in Frage stehenden § 1124 BGB. befaßt. Die entgegengesetzte Ansicht vertreten außer Planck a. a. D.

Fischer-Schäfer, Komm. zum ZwBG. S. 114; Reinhard, Komm. Bd. I S. 114, 115 und im Zentr.-Bl. für freiw. Ger. Bd. 2 S. 555; Eccius in Gruchot's Beiträgen Bd. 44 S. 530, und

in ausführlicherer Darlegung Meyn, im Sächf. Archiv Bd. 13 S. 603.

Aus den Ausführungen namentlich von Pland und Meyn aber geht hervor, daß sie sich bei ihrer Entscheidung wesentlich durch praktische Erwägungen, die angeblichen Unzuträglichkeiten, die die entgegengesetzte Annahme für den betreibenden Gläubiger zur Folge habe, leiten lassen. Nun ist aber nicht einzusehen, warum Unzuträglichkeiten, die ein unvorsichtiger oder ungeschickter Prozeßbetrieb für den betreibenden Gläubiger nach sich ziehen würde, dadurch vermieden werden sollen, daß andere Personen in ihren Rechten verkürzt werden. Sodann aber liegen die fraglichen Unzuträglichkeiten gar nicht vor. Gegenüber Jaekel, der die Hypothek des betreibenden persönlichen Gläubigers überhaupt nicht berücksichtigen, sondern durch den Zuschlag erlöschen lassen will, weist Gütke in der dritten Auflage von Jaekel ZwVB. Anm. 11 zu § 16 S. 84 mit Recht darauf hin, daß die Hypothek, wie gewöhnlich, in das geringste Gebot aufzunehmen und zu übernehmen ist. Der betreibende Gläubiger kann die Übernahme nach § 53 ZwVB. § 416 BGB. genehmigen; dann erlischt seine persönliche Forderung gegen den Schuldner und er kann aus dem Schuldtitel nichts mehr liquidieren. Oder er genehmigt nicht und liquidiert aus dem Schuldtitel, wie gewöhnlich und wie im Falle der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen gegenüber dem etwaigen barem Überschuß des Versteigerungserlöses. Dann erlischt, soweit er befriedigt wird, mit der Forderung aus dem Schuldtitel auch die persönliche Hypothekenforderung, und es entsteht zwar nicht, wie Gütke annimmt, nach § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB. eine Eigentümergrundschuld zugunsten des früheren Eigentümers, weil dieser nicht mehr Eigentümer ist; wohl aber erwirbt dieser, wie schon Busch a. a. O. mit Recht hervorgehoben hat, nach § 1164 BGB. die Hypothek. Das Ergebnis ist also durchaus befriedigend.

Geht man hiervon aus, so fehlt es beim Mangel eines dinglichen Schuldtitels der Klägerin, an einer Beschlagnahme im Sinne des § 1124 BGB. Die Klägerin muß die Abtretung der Mietzinsen zugunsten der Beklagten gelten lassen, und ihre Klage ist auch insoweit, als sie nicht bereits abgewiesen ist, unbegründet.“