

32. 1. Was ist bei Miet- und Pachtzinsen unter Beschlagnahme nach §§ 1123, 1124 BGB. zu verstehen?
2. Kann gegen eine vom Hypothekengläubiger erwirkte Pfändung der Mietzinsforderungen der im Range nachstehende Mißbraucher den Einwand erheben, daß er selbst — nicht der Hypothekenschuldner — die Mietverträge abgeschlossen habe?

V. Zivilsenat. Urf. v. 21. Dezember 1912 i. S. P. (Rf.) w. A. (Bett.).
Rep. V. 361/12.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte erwirkte als Hypothekengläubiger (eingetragen seit 16. April 1910) einen Pfändungs- und Überweisungsbeschuß vom 15. Dezember 1911 auf die vom Monat Dezember 1911 an laufenden Mietzinsen der A.'schen Häuser. Der Kläger, gestützt auf den für ihn seit 7. Dezember 1910 auf diesen Grundstücken eingetragenen Nießbrauch, klagte mit dem Antrage, die Zwangsvollstreckung in diese Mietzinsen für unzulässig zu erklären. Vom Beklagten wurde Klageabweisung beantragt, weil die Nießbrauchsbestellung Scheingeschäft sei und angefochten werde und weil seiner Hypothek der Vorrang vor dem Nießbrauche zustehe. Der erste Richter wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers wurde zurückgewiesen. Beide Vorderrichter erachteten die Mietzinspfändung als Beschlagnahme im Sinne der §§ 1123, 1124 BGB. und deshalb das Vorrecht des Beklagten auf die Mietzinsen für gegeben. Die Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Gründe:

„Nach § 1113 BGB. ist die Hypothekensforderung aus dem Grundstücke zu zahlen. Zum Grundstücke gehören auch die dafür anfallenden Miet- und Pachtzinsforderungen, auf die sich gemäß § 1123 Abs. 1 die Hypothek erstreckt. Schon kraft des Gesetzes hat somit der Hypothekengläubiger einen allgemeinen Anspruch auf Befriedigung aus diesen Zinsen, welcher Anspruch allerdings nach Abs. 2 des § 1123 und nach §§ 1124, 1125 BGB. kein unbeschränkter ist und Verfügungen des Eigentümers über die Miet- und Pachtzinsen sowie Zugriffe Dritter auf solche Zinsen nicht unbedingt verhindert. Diesen Zugriffen und Verfügungen soll aber nach den genannten Gesetzesbestimmungen die „Beschlagnahme“ ein bestimmtes Ziel setzen. Erst durch diese gibt der Hypothekengläubiger seinen Willen, jene Zinsen zur Deckung seiner Hypothekensforderung in Anspruch zu nehmen, deutlich zu erkennen, erst hierdurch erlangt er den festen und endgültigen Zugriff auf die Miet- und Pachtzinsforderungen, soweit sie nicht für das zur Zeit der Beschlagnahme laufende und das nachfolgende Kalendervierteljahr fällig werden oder überhaupt schon frei geworden sind. Diese Wirkung hat vor allem die Beschlagnahme des Grundstücks zum Zwecke (nicht der Zwangsversteigerung, sondern)

der Zwangsverwaltung, § 1147 BGB.; §§ 20, 21, 146, 148 ZwVG. Aber es wird fast übereinstimmend angenommen, daß auch die Pfändung der Miet- und Pachtzinsforderungen durch den Hypothekengläubiger nach §§ 828 ff. ZPO., wenigstens wenn sie auf Grund dinglichen Vollstreckungstitels erfolgt, von gleicher Wirksamkeit ist. Dies hat das Reichsgericht für die frühere preußische Gesetzgebung allgemein ausgesprochen. Vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 23 S. 56, Bd. 29 S. 242, Bd. 31 S. 318, Bd. 42 S. 88; Jur. Wochenschr. 1895 S. 78 Nr. 37.

Die neue Gesetzgebung hat, soviel erkennbar, hieran nichts ändern wollen. Insbesondere kann der Ausdruck „Beschlagnahme“ in §§ 1123, 1124 BGB. nicht dahin verstanden werden, daß damit nur die Beschlagnahme zum Zwecke der Zwangsverwaltung gemeint sei. Freilich ist das Wort „Beschlagnahme“ nach dem Sprachgebrauch einzelner Gesetze der Fachausdruck für die Anordnung der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Vgl. §§ 20, 21, 22, 148, 149, 173 ZwVG.; §§ 810, 865 ZPO.; § 13 RD. Aber nach allgemeinem Sprachgebrauche bedeutet es überhaupt die Ergreifung und Festlegung einer Sache oder eines Rechtes zu einem bestimmten Zwecke, insbesondere zum Zwecke der Zwangsvollstreckung, und so wird der Ausdruck namentlich auch vom Bürgerlichen Gesetzbuche gebraucht, das in § 392 geradezu von der Beschlagnahme einer Forderung spricht. Aus diesen Gründen ist es einleuchtend, daß auch im neuen Rechte von Wissenschaft und Rechtsprechung, insbesondere der Oberlandesgerichte, fast einmütig die Mietzinspfändung hinsichtlich ihrer Wirkung zugunsten des Hypothekengläubigers der Beschlagnahme des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsverwaltung gleichgestellt wird.¹

Der erkennende Senat hat sich in den Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 52 S. 138, Bd. 76 S. 116 zwar über die Frage nicht endgültig ausgesprochen, aber in Bd. 76 S. 118 die vorermähnte

¹ Vgl. Turnau-Förster Bd. 1 S. 793, 797 ff.; Kreßschmar, Sachenrecht § 1123 Anm. 4a; Pand. Bem. 3 vor §§ 1120 ff.; Staudinger § 1121 Anm. I 1a; Biermann, Sachenrecht § 1121 Anm. 2; Oberned, Reichsgrundbuchrecht Bd. 2 S. 175; Recht 1908 Nr. 1982, 3425, 1910 Nr. 1975; Rspr. d. OLG. Bd. 18 S. 165, 169. — A. M. Fuchs, Grundbuchrecht S. 417, 422; KammerGerBl. 1909 S. 44.

Meinung für die herrschende erklärt und er nimmt keinen Anstand, sich ihr hiermit vollständig und ausdrücklich mit dem Beifügen anzuschließen, daß die in Rede stehende Wirkung nur einer auf Grund dinglichen Vollstreckungstitels vorgenommenen Mietzinspfändung zugesprochen werden kann. Eine derartige Mietzinspfändung liegt in der gegebenen Sache unbestritten vor, und somit wäre es, vorausgesetzt daß die Pfändung sonst einwandfrei ist, unzweifelhaft, daß sich hierdurch der jetzt verklagte Hypothekengläubiger dem Grundstückseigentümer und Dritten gegenüber die Mietzinsforderungen für die ihm verpfändeten Grundstücke vom Dezember 1911 an, unbeschadet nur etwaiger Vorausverfügungen darüber bis zum 1. April 1912, gesichert hätte.

In allen diesen Richtungen wird das Berufungsurteil vom Kläger auch nicht angegriffen, er will und kann es auch nicht insoweit bekämpfen, als er etwa eine gültige Vorausverfügung über die bestrittenen Mietzinsen bis zum 1. April 1912 zu seinen Gunsten geltend zu machen versucht. Der erkennende Senat hält an seinem in Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 68 S. 10 abgedruckten Urteile fest, wonach die Nießbrauchsbestellung keine Verfügung über Mietzinsforderungen im Sinne des § 1124 BGB. ist.

Dagegen erhebt die Revision als einzigen Angriff den, daß der Beklagte die Forderungen aus Mietverträgen, die nicht der Grundstückseigentümer, sondern er, der Kläger, als Nießbraucher der Grundstücke abgeschlossen habe, als für den Beklagten fremde Rechte überhaupt nicht gültig hätte pfänden lassen können. Dieser Angriff kann aber keinen Erfolg haben. Zunächst ist es gleichgültig, ob der Kläger oder ob der Grundstückseigentümer die Mietverträge abgeschlossen hat. Denn dem Nießbraucher steht nach § 1030 BGB. ein dingliches Recht auf Früchteziehung aus dem Grundstücke zu. Früchte einer Sache sind nach § 99 Abs. 3 auch ihre Erträge, die sie infolge eines Rechtsverhältnisses, z. B. eines Pacht- oder Mietvertrags, gewährt. Der Anspruch auf diese Erträge ist schon mit Bestellung und Eintragung des Nießbrauchs aus dem Vermögen des Grundstückseigentümers ausgeschieden und in das des Nießbrauchers übergegangen. Darauf, ob schon der Eigentümer die betreffenden Verträge abgeschlossen hat, oder ob dies erst der Nießbraucher tut, kommt es nicht an, §§ 571, 577 BGB. Es muß somit dem Revisionskläger zugegeben werden, daß die vom Beklagten im gegebenen

Fälle gepfändeten Mietzinsforderungen an sich dem Kläger zugestanden haben und daß dieser im allgemeinen deren Pfändung für Dritte im Wege des § 771 BPO. abwehren kann. Der Nießbrauch gehört unzweifelhaft zu den Rechten, auf Grund deren die Klage nach dieser Gesetzesstelle gegen den Pfändungsgläubiger erhoben werden kann, vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 32 S. 290. Aber dieses Recht darf nicht ein rein äußerliches und scheinbares, sondern es muß ein in der bürgerlichen Gesetzgebung so begründetes sein, daß es durch Einwendungen des Beklagten nicht sofort entkräftet werden kann. Ein solches einwandfreies Klagerecht hat aber in vorliegender Sache der Kläger nicht für sich. Seinem Nießbrauche steht das oben besprochene, durch die §§ 1113, 1123, 1124, 1147 BGB. verliehene Recht des Hypothekengläubigers gegenüber, sich aus den Mietzinsen des ihm verpfändeten Grundstücks Befriedigung für seine Hypothekenforderung zu verschaffen, und der zwischen beiden Rechten bestehende Widerstreit wird durch die für alle dinglichen Rechte gegebenen Bestimmungen über ihr Rangverhältnis in §§ 879, 880 BGB. gelöst. Hiernach hat das an einem früheren Tage in einer Abteilung des Grundbuchs eingetragene Recht den Vorrang vor dem später eingetragenen Rechte in der anderen Abteilung, § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB. Im Streitfalle ist die Hypothek des Beklagten an einem früheren Tage, als der Nießbrauch des Klägers in das Grundbuch eingetragen worden, und schon an diesem früheren Tage hatte der Beklagte kein allgemeines Hypothekenrecht auf die Mietzinsforderungen gemäß § 1123 Abs. 1 BGB. erworben, und zwar selbst dann, wenn zu dieser Zeit die Grundstücke noch gar nicht vermietet gewesen wären, wofür übrigens nichts vorliegt. Denn das Recht des Hypothekengläubigers erstreckt sich auch auf künftige, aus erst später neu abzuschließenden Verträgen erwachsende Mietzinsen, vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 68 S. 13.

Es wäre ein ungerechtfertigter und unnötiger Umweg, den Hypothekengläubiger, wenn er sein Recht auf die Mietzinsen im Wege der — nach dem oben Ausgeführten zulässigen — Pfändung der Mietzinsforderungen verwirklichen will, auf vorgängige Erwirkung eines Duldungsurteils gegen den später, als er, eingetragenen Nießbraucher zu verweisen. Vielmehr steht ihm ohne weiteres nach § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB. das Vorrecht auf die Mietzinsen vor

dem Nießbraucher zu. Jedenfalls kann er damit die, auf ein in Wahrheit besseres Recht im Sinne des § 771 BPD. nicht zu gründende Klage des Nießbrauchers sofort zurück schlagen.“ . . .