

39. Unterliegen die Mietzinsse eines mehreren Miteigentümern gehörigen städtischen Miethauses dem Zugriffe der Gläubiger eines Miteigentümers?

BGB. §§ 741, 743, 744, 1010 Abs. 1.

VII. Zivilsenat. Urtr. v. 1. November 1916 i. S. des gerichtlichen Verwalters H. (Kl.) w. Geschwister B. (Bekl.). Rep. VII. 96/16.

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

Im Dezember 1914 wurde die Zwangsverwaltung eines den Brüdern Hans und Max B. je zur Hälfte gehörigen städtischen Miethauses angeordnet und der Kläger zum Zwangsverwalter bestellt. Kurz vorher hatten die Geschwister B., Kinder des Max B., als Gläubiger des Hans B. auf Grund eines Arrestbefehls Mietzinsforderungen gegen Mieter pfänden lassen. Der Zwangsverwalter erhob gegen sie Klage auf Freigabe der Mieten. Die Klage wurde abgewiesen, die Berufung des Klägers wurde zurückgewiesen.

Auf Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil aufgehoben und unter Abänderung des Urteils nach dem Klageantrag erkannt.

Gründe:

... „Den Gegenstand der auf Antrag der Beklagten bewirkten Arrestpfändung bilden Mietzinsansprüche aus elf von den beiden Miteigentümern des Mietgrundstücks, Hans und Max B., abgeschlossenen Mietverträgen. Der Kläger macht in seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter des Grundstücks seinen Widerspruch gegen die Zwangsvollstreckung im Wege der Klage geltend (§ 771 BPO., §§ 148, 152 ZwOG.).

Der Berufungsrichter ist zur Zurückweisung der Berufung des Klägers gegen die erstinstanzliche, die Klage abweisende Entscheidung gelangt. Er führt aus, es komme darauf an, ob die Mietzinsansprüche dem Schuldner der Beklagten, Hans B., zur Hälfte zustehen oder ob er sie nur gemeinschaftlich mit dem anderen Miteigentümer, Max B., geltend machen könne. Für die Entscheidung dieser Frage sei nicht das Miteigentum der Gebrüder B., sondern ihr schuldrechtliches Verhältnis zu den Mietern maßgebend. Nun enthielten aber die Mietverträge keinen Hinweis auf ein zwischen den beiden Vermietern bestehendes Gemeinschaftsverhältnis; es werde auch nicht behauptet, daß eine vom Wortlaute der schriftlichen Verträge abweichende Vereinbarung getroffen worden sei. Hiernach sei gemäß § 420 BGB. jeder der beiden Miteigentümer zur Hälfte forderungsg-

berechtigt. Die Vorschrift in § 746 BGB. stehe dem Kläger nicht zur Seite, weil nach § 1010 Abs. 1 BGB. beim Miteigentum an einem Grundstücke die über dessen Verwaltung und Benutzung getroffene Bestimmung gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur wirke, wenn sie im Grundbuch eingetragen sei und eine solche Eintragung fehle. Diesen Ausführungen läßt sich nicht beipflichten.

Zwischen Miteigentümern eines Grundstücks besteht eine Gemeinschaft nach Bruchteilen im Sinne des § 741 BGB. Der einzelne Miteigentümer kann zwar über seinen Anteil am Grundstücke, nicht aber über dieses selbst verfügen, er ist auch zum Gebrauche des Grundstücks nur insoweit befugt, als dadurch nicht die Mitbenutzung der übrigen Miteigentümer beeinträchtigt wird. Auch die Verwaltung steht den Miteigentümern gemeinschaftlich zu. Dem einzelnen Miteigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte. Nach diesen gesetzlichen Bestimmungen kann es zunächst nicht zweifelhaft sein, daß die Vermietung eines im Miteigentum mehrerer befindlichen Mietgrundstücks nicht dem einzelnen Miteigentümer, sondern der Gemeinschaft zusteht und daß mithin der einzelne Miteigentümer ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer zur Vermietung des Grundstücks nicht berechtigt ist. Ein ohne diese Zustimmung abgeschlossener Mietvertrag greift in unzulässiger Weise in das Mitbenutzungs- und Mitverwaltungsrecht der übrigen Miteigentümer ein und hat ihnen gegenüber keine Wirkung. Ohne die Zustimmung der anderen ist der einzelne Miteigentümer gar nicht in der Lage, einen von ihm über das gemeinschaftliche Grundstück abgeschlossenen Mietvertrag seinerseits zu erfüllen, und ebensowenig vermag der Mieter einen solchen Mietvertrag den übrigen Miteigentümern gegenüber durchzusetzen. Mit Rücksicht hierauf ist es nicht zu billigen, wenn der Berufsrichter bei seinen Erwägungen davon ausgeht, daß für die Entscheidung nicht das Miteigentum der beiden Gebrüder B., sondern ihr schuldrechtliches Verhältnis zu den Mietern maßgebend sei. Den Ausgangspunkt hat vielmehr die Frage zu bilden, ob und inwieweit das Benutzungs- und Verwaltungsrecht am Grundstücke und weiterhin das Verfügungsrecht über die Mieten dem einzelnen Miteigentümer zusteht und welchen Beschränkungen es im Hinblick auf die Rechte der übrigen Miteigentümer unterliegt.

Soweit solche Beschränkungen bestehen, sind die Beklagten an sie in derselben Weise gebunden, wie ihr Schuldner Hans B., dessen Rechte sie in ihrer Eigenschaft als Vollstreckungsgläubiger gegenüber dem Zwangsverwalter des Grundstücks geltend machen. Auch die Bezugnahme des Berufungsrichters auf § 1010 Abs. 1 BGB. greift fehl. Diese Rechtsvorschrift hat lediglich sachenrechtliche Bedeutung. Sie bezieht sich auf die Sondernachfolger im Miteigentum eines einzelnen Miteigentümers und kommt im vorliegenden Falle, wo es sich nicht um solche, sondern um bloße Gläubiger eines Miteigentümers und um Rechte handelt, die diese durch Arrestpfändung an angeblichen Mietzinsansprüchen ihres Schuldners erlangt haben wollen, überhaupt nicht in Frage.

Weiter ist aber auch darin dem Berufungsrichter nicht beizupflichten, daß in den in Betracht kommenden Mietverträgen kein Hinweis auf das zwischen den Brüdern B. bestehende Gemeinschaftsverhältnis enthalten sei. Die Verträge sind ihrem klaren Wortlaute nach von beiden Brüdern B. gemeinschaftlich abgeschlossen, von ihnen auch unterschrieben worden, in einigen sind überdies beide als Miteigentümer des Grundstücks bezeichnet. Mit voller Deutlichkeit kam hierdurch die Absicht der beiden Miteigentümer, das ihnen gehörige Grundstück gemeinschaftlich zu vermieten, sowohl nach innen als auch nach außen hin zum Ausdruck. Daß in den meisten Verträgen das Eigentumsverhältnis nicht ausdrücklich erwähnt ist, ist ohne Bedeutung. Wenn nicht besondere Umstände vorlagen, die eine andere Auffassung begründeten, mußten die Mieter davon ausgehen und sind zweifellos auch davon ausgegangen, daß sie in den beiden als Vermieter auftretenden Brüdern B. die beiden Eigentümer des Mietgrundstücks vor sich hatten, da es durchaus der Regel entspricht, daß eben der Eigentümer es ist, von dem oder in dessen Namen Mietverträge über ein solches Grundstück abgeschlossen werden. Daß im gegebenen Falle irgendwelche Veranlassung für die Mieter vorgelegen habe, in dieser Beziehung Zweifel zu hegen oder sich eine abweichende Meinung zu bilden, ist nicht behauptet und auch vom Berufungsrichter nicht angenommen worden. Damit aber ist der Begründung des Berufungsurteils auch in tatsächlicher Hinsicht die Grundlage entzogen.

In Frage kann jedoch noch kommen, ob und inwieweit dem Schuldner der Beklagten Hans B. als Miteigentümer die gepfändeten

Mietzinsansprüche in ihrer Eigenschaft als Früchte des Grundstücks gebühren. Soweit dies der Fall ist, stehen seine Rechte auf die Mieten auch dem Zugriff seiner Gläubiger offen. Nach § 743 BGB. gebührt dem Teilhaber einer Gemeinschaft ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte. Zu diesen gehören die durch Vermietung eines Grundstücks erzielten Mietzins, mag man darunter nun die Ansprüche gegen die Mieter auf Zahlung der Mieten, oder die eingehobenen Mietbeträge selbst verstehen. Streitig ist die Frage, ob als Früchte im Sinne des § 743 BGB. der Rohertrag oder der nach Abzug der Unkosten und sonstigen notwendigen Ausgaben verbleibende Reinertrag anzusehen ist. Diese Frage braucht hier nicht entschieden zu werden. In jedem Falle wird man entsprechend der allgemeinen Verkehrsanschauung nicht nur die Vermietung eines städtischen Miethauses, wie ein solches hier in Frage steht, sondern auch die Einhebung und Verwendung der Mieten zur Verwaltung, soweit damit die Lasten und Abgaben sowie die sonstigen notwendigen Auslagen für das Grundstück, insbesondere die Hypothekenzinsen, zu bestreiten sind, und, wenn sich das Grundstück im Miteigentum mehrerer befindet, ihre Einhebung und Verwendung zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Grundstücks zu rechnen haben. Jeder Miteigentümer muß sich danach gefallen lassen, daß die Mietzins von der Gemeinschaft eingehoben und zunächst für die Bestreitung der notwendigen Ausgaben für das Grundstück verwendet werden. Nur auf den danach als Reinertrag verbleibenden Überschuß steht ihm ein Anspruch zu und nur dieser Anspruch kann von seinen Gläubigern zu ihrer Befriedigung beschlagnahmt und verwertet werden. Es geht nicht an, daß der einzelne Miteigentümer oder statt seiner einer seiner Gläubiger den seinem Miteigentumsrecht entsprechenden Teil der Früchte des Grundstücks, insbesondere der Mietzins, ohne Rücksicht auf die Rechte der übrigen Teilhaber für sich in Anspruch nimmt und die Bezahlung der Lasten und Abgaben und sonstigen Unkosten den andern überläßt.

Im Vorstehenden ist die Frage nicht entschieden, ob die erwähnten Beschränkungen, denen der einzelne Teilhaber hinsichtlich der Mietzins als Früchte des Grundstücks unterliegt, nur in dem inneren Verhältnis der Teilhaber zu einander Geltung haben, oder ob sie auch den Mietern gegenüber zur Geltung zu bringen sind. Auch auf diese gleichfalls bestrittene Frage braucht nicht eingegangen zu werden.

da die Beklagten nicht den Mietern, sondern dem Zwangsverwalter des Grundstücks und damit der durch seine Person vertretenen Gemeinschaft der Miteigentümer gegenüberstehen. Wollte man selbst annehmen, dem Schuldner der Beklagten, Hans B., und damit auch den Beklagten selbst stehe den Mietern gegenüber das Recht zu, den ihm nach Verhältnis seines Miteigentums am Grundstücke zustehenden Anteil an den Mieten geltend zu machen und die Mieten einzuheben, so würden die Mieterträge doch von ihm an die Gemeinschaft zum Zweck der gemeinschaftlichen Verwaltung des Grundstücks, mithin jetzt an den Kläger als den Zwangsverwalter des Grundstücks, abzuliefern sein, und dieser Pflicht würden sich auch die Beklagten nicht entziehen können. Der ihnen etwa zustehende Anspruch auf den nach Abzug der Lasten und Unkosten verbleibenden Reinertrag aber richtet sich nicht gegen die Mieter, sondern gegen die Gemeinschaft und kann nur dieser gegenüber, nötigenfalls im Wege neuer Pfändung, zur Geltung gebracht werden.

Dies führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und, da die Sache sich als zur Endentscheidung reif darstellt, zugleich zur sachlichen Entscheidung nach dem vom Kläger in der Berufungsinstanz gestellten Antrage.“ . . .