



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 160/04

Verkündet am:
9. Juni 2005
Preuß
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 1124 Abs. 2

- a) Ist ein Mietzinsanspruch bereits vor Begründung des Grundpfandrechts, aus dem ein Gläubiger die Beschlagnahme erwirkt hat, abgetreten worden, fällt er gleichwohl in den Haftungsverband.
- b) Die Abtretung des Anspruchs auf den Mietzins für eine unbewegliche Sache an einen bevorrechtigten Grundpfandrechtsgläubiger wird selbst im Falle der Beschlagnahme durch einen nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger diesem gegenüber unwirksam.

BGH, Urteil vom 9. Juni 2005 - IX ZR 160/04 - KG Berlin

- 2 -

LG Berlin

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juni 2005 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Fischer und die Richter Dr. Ganter, Raebel, Kayser und Cierniak

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 15. Juli 2004 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der Kammer für Handelssachen 94 des Landgerichts Berlin vom 4. Juli 2003 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin der im Sondereigentum des D. N. stehenden Gewerberäume und Freiflächen auf dem Grundstück H. Straße 173 in B. . Die Immobilie ist unter Pos. III/1 und III/2 belastet mit Grundschulden in Höhe von 1,4 Mio. DM und 550.000,-- DM zugunsten der B.

Bank. Die Klägerin ist Inhaberin einer Grundschuld über 730.000,-- DM unter Pos. III/3.

Am 3. Juni 1993 trat N. sicherungshalber sämtliche gegenwärtigen und künftigen Mietforderungen an die B. Bank ab. Am 15. März 2002 ließ die Klägerin wegen ihres vollstreckbaren dinglichen Anspruchs die Ansprüche N. gegen die Beklagte auf Zahlung der fälligen und der künftig fällig werdenden Mietzinsen pfänden und sich zur Einziehung überweisen. Der Pfändungs- und Überweisungsbeschluß wurde am 6. Juni 2002 zugestellt. Mit Beschluß vom 11. März 2003 wurde wegen eines Teilbetrags des dinglichen Anspruchs der B. Bank die Zwangsverwaltung der Immobilie angeordnet. Mit Schreiben vom 22. April 2003 forderte die Zwangsverwalterin die Beklagte auf, künftig den Mietzins an sie zu zahlen.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung des Mietzinses für den Zeitraum Juli 2002 bis einschließlich April 2003 (76.259,20 €) nebst Zinsen. Ferner beansprucht sie die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet ist, auch künftig die Mietzahlungen an sie zu erbringen, soweit keine Zwangsverwaltung besteht. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Kammergericht hat sie abgewiesen. Mit ihrer zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat sein Urteil wie folgt begründet: Der Mietzinsanspruch sei von der Klägerin nicht wirksam gepfändet worden, weil er bereits zuvor an die B. Bank abgetreten worden sei. Die Vorschrift des § 1124 Abs. 2 BGB gelte für Verfügungen zugunsten eines Grundpfandrechtsgläubigers, wenn ein rangbesserer Grundpfandrechtsgläubiger später eine Beschlagnahme erwirke. Eine solche zugunsten eines rangschlechteren Grundpfandrechtsgläubigers reiche für die Anwendung der Vorschrift nur aus, wenn die Beschlagnahme im Wege der Zwangsverwaltung erfolge. Eine Pfändung genüge nicht. Es widerspreche dem Sinn des Gesetzes, wenn die Mietzinsen dem nachrangigen Grundpfandgläubiger zufließen, obwohl sie zeitlich vorher dem vorrangigen abgetreten worden seien. Für diese Auffassung sprächen auch praktische Gesichtspunkte, weil sonst der vorrangige Grundpfandgläubiger gezwungen werde, selbst noch eine Beschlagnahme zu erwirken, um die "normale Ordnung der Dinge" wieder in Kraft zu setzen.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Die Revisionserwiderung meint, auf die Rechtsfrage, die das Berufungsgericht in den Mittelpunkt gerückt habe, komme es nicht an. Da die Grundschild, aus der die Klägerin vorgehe, erst nach der Abtretung eingetragen worden sei, falle die Mietzinsforderung, die bereits vor Begründung der

Grundschild durch Abtretung "vom Eigentum getrennt" worden sei, ohnedies nicht in den Haftungsverband der Grundschild. Diese Ansicht ist unzutreffend.

a) Bereits aus der Vorschrift des § 1124 BGB ergibt sich, daß es auf den Zeitpunkt, in dem der Beschlagnehmende ein dingliches Recht erworben hat, nicht ankommen kann.

aa) Allerdings ist der Wortlaut des § 1124 Abs. 2 BGB nicht eindeutig. Zwar wird die Unwirksamkeit von Vorausverfügungen über die Miete oder Pacht lediglich an die Beschlagnahme geknüpft, und daraus wird teilweise gefolgert, die Abtretung der Miet- oder Pachtforderung habe selbst bei einem zunächst unbelasteten Grundstück nur begrenzte Wirkung (Erman/F. Wenzel, BGB 11. Aufl. § 1124 Rn. 5; Merkel, in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch 2. Aufl. § 94 Rn. 89). Indes heißt es in § 1124 Abs. 1 Satz 2 BGB, auf dem der Absatz 2 aufbaut, daß die Haftung einer Forderung "erlischt", sobald diese übertragen wird. Dies könnte darauf hindeuten, daß eine Haftung zuvor bestanden haben muß.

bb) Auch wird die Vorschrift des § 1124 Abs. 1 BGB teilweise so verstanden, daß die Beschlagnahme nach § 1124 Abs. 2 BGB eine Enthftung, die durch eine Verfügung nach Absatz 1 eingetreten sei, wirkungslos mache (MünchKomm-BGB/Eickmann, 4. Aufl. § 1124 Rn. 1; Soergel/Konzen, BGB 13. Aufl. § 1124 Rn. 10). Danach könnte sie keine Haftung bewirken, die vor dieser "Enthftung" nicht (mehr) bestanden hatte. Ein Vermögensgegenstand, der schon vor der Verfügung nicht für das Grundpfandrecht haftete, könnte nicht durch die Beschlagnahme in den Haftungsverband "zurückgeholt" werden.

cc) Für die Anwendung des § 1124 Abs. 2 BGB zugunsten eines Grundpfandgläubigers, der sein Recht erst nach der Abtretung des Miet- oder Pachtzinsanspruchs erworben hat, spricht jedoch entscheidend Folgendes: Die Zwangsverwaltung stellt in jedem Fall eine Beschlagnahme des Grundstücks dar, gleichgültig ob sie ein persönlicher oder dinglicher Gläubiger betreibt. In einem solchen Fall ist § 1124 Abs. 2 BGB anzuwenden (OLG Hamburg JW 1932, 193; OLG Köln JW 1935, 3058; OLG Celle JR 1955, 267; Staudinger/Wolfsteiner, BGB Bearbeitung 2002 § 1124 Rn. 37; BGB-RGRK/Mattern, 12. Aufl. § 1124 Rn. 24; Soergel/Konzen, aaO § 1124 Rn. 10; Erman/F. Wenzel, aaO § 1124 Rn. 5 a.E.). Wenn aber selbst ein lediglich persönlicher Gläubiger, der überhaupt kein dingliches Recht hat, durch Beschlagnahme im Wege der Zwangsverwaltung eine Vorausverfügung zu entkräften vermag, kann es auf den Zeitpunkt, in dem der Beschlagnahmende ein dingliches Recht erworben hat, nicht ankommen.

b) Zudem bestätigt eine Gesamtschau mit anderen Vorschriften, denen dieselbe Wertung zugrunde liegt wie dem § 1124 Abs. 2 BGB, dieses Ergebnis.

aa) Aus der Vorschrift des § 566b Abs. 1 BGB folgt, daß Vorausverfügungen über Mietzins im Falle der Veräußerung der Mietsache nur wirksam sind, soweit sich die Miete auf den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat, allenfalls noch den folgenden Kalendermonat, bezieht. Daraus wird deutlich, daß die Wirksamkeit der Abtretung des Mietzinsanspruchs unter dem Vorbehalt einer späteren Veräußerung der Mietsache steht. Allerdings muß der Erwerber eine Vorausverfügung gegen sich gelten lassen, wenn er sie zum Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums kennt (§ 566b Abs. 2 BGB). Ge-

mäß § 1056 Abs. 1 BGB findet § 566b Abs. 1 BGB - nicht dessen Absatz 2 - entsprechende Anwendung, wenn ein Nießbraucher ein Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet hat. Mit der Aufhebung des Nießbrauchs verliert der Zessionar die ihm vom Nießbraucher abgetretene künftige Miet- oder Pachtzinsforderung, soweit sie sich auf einen späteren als den durch § 566b BGB bestimmten Zeitraum erstreckt (Palandt/Bassenge, BGB 64. Aufl. § 1056 Rn. 1). In gleicher Weise werden Vorausverfügungen eines Vorerben über den Miet- oder Pachtzins eines zum Nachlaß gehörenden Grundstücks unwirksam, wenn der Nacherbfall eintritt (§ 2135 BGB i.V.m. § 1056 BGB; vgl. Palandt/Edenhofer, aaO § 2135 Rn. 2).

Diese Bestimmungen bezwecken nicht nur den Schutz des Mieters/Pächters vor einer Doppelzahlung, sondern auch den Schutz des nächsten Berechtigten (Erwerbers im Falle der §§ 566 ff BGB; Eigentümers nach Beendigung des Nießbrauchs; Nacherben) vor dem Verlust des Miet- oder Pachtzinsanspruchs (Erman/Jendrek, aaO § 566b Rn. 2; Palandt/Weidenkaff, aaO § 566b Rn. 1). Dieser soll, weil er den Wert der Miet- oder Pachtsache maßgeblich bestimmt, dann nicht mehr von dem Eigentum an derselben getrennt bleiben und dessen Wert aushöhlen, wenn die Rechtszuständigkeit desjenigen endet, der über den Anspruch verfügt hat.

bb) Zusätzlich belegt wird dies durch die Vorschriften über das Schicksal von Vorausverfügungen über den Miet- oder Pachtzins in der Einzelzwangsvollstreckung und der Insolvenz. Von dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung an gebühren dem Ersteher die Nutzungen des versteigerten Grundstücks (§ 56 Satz 2 ZVG). Vorausverfügungen des Schuldners über den Miet- oder Pachtzins, insbesondere dessen Abtretung, sind unwirksam, soweit sie sich auf

einen späteren Zeitraum beziehen als den laufenden Monat, in dem die Beschlagnahme stattgefunden hat, oder äußerstenfalls den darauffolgenden Monat (§ 57b Abs. 1 Satz 1 ZVG). Ob der Ersteher die Vorausverfügung gekannt hat, ist unerheblich (Steiner/Teufel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 9. Aufl. §§ 57-57d Rn. 94; Stöber, ZVG 17. Aufl. § 57b Anm. 2.2). Die durch die Vorausverfügung über die Miete oder Pacht begründete Berechtigung eines Dritten - etwa eines Zessionars - endet mit dem Zuschlag (Steiner/Teufel, aaO; Stöber, aaO § 57b Anm. 2.1). Auch in der Insolvenzordnung wird die Wertung der § 566b Abs. 1, § 1124 Abs. 2 BGB aufgenommen. Nach § 110 Abs. 1 Satz 1 InsO ist die vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens getroffene Verfügung des Schuldners über den Miet- oder Pachtzins für eine Immobilie spätestens ab dem übernächsten Kalendermonat nach der Verfahrenseröffnung unwirksam. Diese Regelung ist an den §§ 1124 f BGB ausgerichtet (Kübler/Prütting/Tintelnot, InsO § 110 Rn. 2; MünchKomm-InsO/Eckert, 2002 § 110 Rn. 3; Nerlich/Römermann/Balthasar, InsO § 110 Rn. 2; Braun/Kroth, InsO 2. Aufl. § 110 Rn. 1), weil sich die Insolvenzgläubiger "in einer ähnlichen Lage wie der Hypothekengläubiger, der die Beschlagnahme des Grundstücks bewirkt hat, befinden" (so schon die Begründung der Konkursnovelle 1898 S. 16). Der Schutz, den die Hypothekengläubiger nach § 1124 Abs. 2 BGB genießen, sollte auch den Konkurs- bzw. Insolvenzgläubigern zuerkannt werden (RGZ 127, 116, 118; BGHZ 6, 202, 205 f). Auf deren Kenntnis kann es naturgemäß nicht ankommen; auf § 566b Abs. 2 BGB wird deshalb nicht verwiesen. § 110 InsO bezweckt somit die Gleichbehandlung der Insolvenzgläubiger und die Erhaltung der Masse. Derjenige, der bisher in den Genuß der Vorausverfügung über den Miet- oder Pachtzins gekommen war, insbesondere der Zessionar, hat das Nachsehen.

c) Zwar ist der vorliegende Fall dadurch gekennzeichnet, daß das Recht, welches mit der Vorausverfügung kollidiert, kein Vollrecht, sondern - als Pfandrecht - ein beschränkt dingliches Recht ist. Dieser Unterschied ist jedoch rechtlich ohne Bedeutung. Wie die Ausführungen zu § 1056 BGB zeigen, kommt es lediglich darauf an, ob der Anspruch auf den Miet- oder Pachtzins von beiden kollidierenden Rechten erfaßt wird. Dies ist hier der Fall. Das Pfändungspfandrecht aufgrund des dinglichen Anspruchs der Klägerin aus ihrer Grundschuld erstreckt sich auf den Mietzins.

2. Damit ist die Rechtsfrage erheblich, ob die Vorschrift des § 1124 Abs. 2 BGB, die grundsätzlich auch für Grundschulden gilt (§ 1192 BGB; dazu Staudinger/Wolfsteiner, BGB Bearbeitung 2002 § 1124 Rn. 38), auf die Beschlagnahme einer Forderung durch einen nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger Anwendung findet, wenn die Forderung zuvor an einen bevorrechtigten Grundpfandrechtsgläubiger abgetreten wurde. Diese Frage ist seit je her in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten (bejahend OLG Frankfurt OLGE 18, 169, 171; Planck/Strecker, BGB 5. Aufl. § 1124 Anm. 2c; BGB-RGRK/Mattern, 12. Aufl. § 1124 Rn. 23; Soergel/Konzen, BGB 13. Aufl. § 1124 Rn. 9; Erman/F. Wenzel, BGB 11. Aufl. § 1124 Rn. 5; Palandt/Bassenge, BGB 64. Aufl. § 1124 Rn. 8; Merkel, in: Schimansky/Bunte/Lwowski, aaO § 94 Rn. 88; verneinend OLG Hamburg OLGE 18, 165, 168 f; Staudinger/Wolfsteiner, aaO § 1124 Rn. 36; Stillschweig JW 1915, 376, 379). Höchstrichterliche Rechtsprechung ist bisher dazu nicht ergangen.

Nach Auffassung des Senats ist die Frage zu bejahen.

a) Gemäß § 1124 Abs. 1 BGB erlischt die Haftung der Forderung auf Miete oder Pacht, wenn die Forderung auf einen Dritten übertragen wird, bevor sie zugunsten des Hypothekengläubigers in Beschlag genommen wird. Indes bestimmt der Absatz 2 der Vorschrift, daß die Verfügung dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam ist, soweit sie sich auf die Miete oder Pacht für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden, allenfalls noch den folgenden Kalendermonat bezieht. Seinem Wortlaut nach stellt § 1124 Abs. 2 BGB allein auf die Beschlagnahme durch den Grundpfandgläubiger ab, ohne zu unterscheiden, welche Rangstelle das Grundpfandrecht hat. Der Beschlagnahme gegenübergestellt wird die Verfügung. Das Gesetz erwähnt beispielhaft die Einziehung der Miete oder Pacht und die Übertragung der darauf gerichteten Forderung auf einen Dritten. Diese Beispielsfälle machen deutlich, daß das Gesetz in erster Linie das Spannungsverhältnis zwischen rechtsgeschäftlicher Verfügung und Beschlagnahme betrifft.

b) In diesem Verhältnis soll die Beschlagnahme den grundsätzlichen Vorrang haben. § 1124 Abs. 2 BGB schützt den Grundpfandgläubiger vor einer Aushöhlung des Werts seiner Sicherheit durch Verfügungen des Eigentümers. Dem Grundpfandgläubiger soll die laufende Miete oder Pacht als Haftungsobjekt dienen (BGB-RGRK/Mattern, § 1123 Rn. 1; vgl. ferner MünchKomm-BGB/Eickmann, 4. Aufl. § 1124 Rn. 1). Deshalb schränkt § 1124 Abs. 2 BGB das Prioritätsprinzip ein.

c) Für den Vorrang der Beschlagnahme ist es grundsätzlich unerheblich, ob derjenige, zu dessen Gunsten verfügt wird, seinerseits Grundpfandgläubiger ist und eine Beschlagnahme hätte erwirken können. Es kommt allein darauf an, daß der Grundpfandgläubiger, dem die Mietforderungen abgetreten worden

sind, seinen dinglichen Anspruch nicht geltend gemacht hat. Ohne Beschlagnahme kann sich ein Grundpfandgläubiger aus dem Grundstück nicht befriedigen. Der rechtsgeschäftliche Erwerb der Miet- oder Pachtforderung, die als mittelbare Sachfrucht des Grundstücks im Sinne des § 99 Abs. 3 BGB anzusehen ist (BGHZ 109, 111, 116), kann dessen Beschlagnahme nicht ersetzen.

d) Es ist ferner ohne Bedeutung, welches Rangverhältnis gegebenenfalls zwischen den beiden Grundpfandgläubigern bestünde. Da derjenige, zu dessen Gunsten verfügt worden ist, keine Beschlagnahme bewirkt hat, kann er auch keinen Vorrang vor dem Pfändungspfandgläubiger beanspruchen. Die abgetretene Miet- oder Pachtforderung nimmt an diesem Rangverhältnis keinen Anteil. Die Vorschrift des § 879 BGB greift erst ein, wenn mehrere Beschlagnahmen miteinander konkurrieren (vgl. RGZ 103, 137, 140).

e) Die Wirkung des § 1124 Abs. 2 BGB zugunsten des rangschlechteren Hypothekars oder Grundschuldgläubigers kann nicht auf den Fall beschränkt werden, daß die Beschlagnahme gerade durch Anordnung der Zwangsverwaltung bewirkt wird (so jedoch Stillschweig aaO; Staudinger/Wolfsteiner, aaO § 1124 Rn. 36). Eine Beschlagnahmewirkung im Sinne der genannten Vorschrift entfaltet auch die Pfändung aufgrund des dinglichen Anspruchs (RGZ 103, 137, 139).

f) Diese Auffassung benachteiligt den rangbesseren Grundschuldgläubiger nicht unzumutbar. Zwar hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat im Ansatz zutreffend darauf hingewiesen, daß der Sicherungszessionar von der Pfändung des abgetretenen Anspruchs durch einen Dritten unter Umständen zunächst keine Kenntnis erlangt und dann nicht rechtzeitig

reagieren kann. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch anders, weil es sich um eine offene Sicherungszession handelte und die Drittschuldner um Zahlung auf das Konto N. bei der Zessionarin gebeten wurden. Diese konnte, falls die Zahlungen ausblieben, alsbald sachdienliche Schritte unternehmen, etwa ihrerseits die Zwangsverwaltung erwirken und dadurch ihren Vorrang wahren. Im übrigen muß die Zessionarin die Folgen ihrer Entscheidung, sich mit der Sicherungsabtretung, also einer relativ schwachen Sicherheit, begnügt zu haben, anstatt die ihr durch die Grundschild gebotenen Möglichkeiten auszuschöpfen, auf sich nehmen.

III.

Das Berufungsurteil ist somit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO), kann der Senat unter Zurückweisung der von der Beklagten eingelegten Berufung das Urteil des Landgerichts wiederherstellen. Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch zu. Sie kann auch die Zahlung des Mietzinses für den Monat April 2003 verlangen, weil jener bereits fällig war, bevor die Zahlungsaufforderung der Zwangsverwalterin der Klägerin zuzuging.

Fischer

Ganter

Raebel

Kayser

Cierniak