

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 1124 Abs. 1

Als Einziehung der Mietzinsen im Sinne des § 1124 Abs. 1 Satz 1 BGB müssen die Rechtshandlungen angesehen werden, die eine Erfüllung der Mietzinsschuld bewirken, also auch der Verzicht auf die Rücknahme einer unter den Voraussetzungen des § 372 BGB hinterlegten Geldsumme (Abgrenzung zu RGZ 74, 106).

BGH, Urt. v. 8. Dezember 1988 - IX ZR 12/88 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

27

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 12/88

Verkündet am:
8. Dezember 1988
Schnurr
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Steuerberater Axel M. [REDACTED],
A. [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],
als Zwangsverwalter der Grundstücke Al [REDACTED]
Straße [REDACTED] und [REDACTED] in D [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Beklagten zu

1. ...

2. a) ...

b) ...

3. a) ...

b) ...

4. ...

5. ...

6. Rechtsanwalt Reiner S. [REDACTED],

B. [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

als Verwalter im Konkurs über das Vermögen des

Heinz Gerhard P. [REDACTED] in B. [REDACTED],

Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

7. a) ...

b) ...

8. a) ...

b) ...

WII

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Winter, Dr. Schmitz und Dr. Kreft

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 27. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. Dezember 1987 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Anspruch von 13 Bauherren, auf sie zu Miteigentum zwei mit Wohnungen und einem Supermarkt bebaute Grundstücke in D■■■■, Al■■■■ Straße ■■ und ■■, zu übertragen, war durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am 14. Oktober 1982 gesichert und mit der Verlautbarung des Eigentumswechsels im Grundbuch am 13. Februar 1984 erfüllt worden.

Den Supermarkt hatten die Bauherren ab Juli 1983 für 17.040,49 DM monatlich an die Firma C■■■ AG vermietet. Die Mietzinsansprüche trat der von der Bauherrengemeinschaft zu ihrer Vertretung beim Bauvorhaben 1982 ermächtigte Beklagte

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



zu 7a) am 3. August 1983 und nochmals am 11. Mai 1984 an den Beklagten zu 1) ab. Da die Wirksamkeit der Abtretung bestritten wurde, beantragte die C ■■■ AG bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts, in Teilbeträgen insgesamt 219.439,11 DM, darunter den Mietzins für die Monate Oktober 1983 bis September 1984 in Höhe von 182.219,06 DM, zugunsten der Grundstückseigentümer und des Zessionars anzunehmen, und verzichtete auf die Rücknahme. Die Hinterlegungsstelle verfügte die Annahme jener Teilbeträge in der Zeit von Mai bis 6. September 1984.

Durch den am 13. September 1984 den Miteigentümern zugestellten Beschluß vom 11. September 1984 ordnete das Vollstreckungsgericht wegen des der Westdeutschen Landesbank zustehenden Anspruchs aus einer Grundschuld im Kapitalbetrag von 230.000 DM nebst Zinsen und Nebenleistung die Zwangsverwaltung der beiden Grundstücke an und bestellte (später) den Kläger zum Zwangsverwalter. Auf seine Klage verurteilte das Landgericht die Beklagten zu 1), 3a) und b), 4) bis 6), 7a) und b) sowie 8a) und b) antragsgemäß, gegenüber der Hinterlegungsstelle der Auszahlung des für die Monate Oktober 1983 bis September 1984 hinterlegten Mietzinses in Höhe von 149.183,35 DM zuzustimmen, und stellte die Erledigung der Klage gegen die Beklagten zu 2a) und b) fest. Auf die Berufung des Beklagten zu 6), der Verwalter im Konkurs über das Vermögen eines Miteigentümers der beiden Grundstücke ist, wies das Oberlandesgericht die gegen ihn gerichtete Klage ab. Mit der Revision beantragt der Kläger, die Berufung des Beklagten zu 6) zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Klage des Zwangsverwalters könnte nur Erfolg haben, wenn der auf Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) gestützte Anspruch gegen den Beklagten zu 6), der Auszahlung eines Teils des hinterlegten Betrages zuzustimmen, zu den Ansprüchen gehörte, auf welche sich die am 11. September 1984 zugunsten einer Grundschuldgläubigerin angeordnete, als Beschlagnahme geltende Zwangsverwaltung (§§ 146 Abs. 1, 20 ZVG) erstreckt (§ 152 Abs. 1 2. Halbs. ZVG). Das träfe nur dann zu, wenn die Grundschuld der die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigerin sich (noch) auf die Mietzinsforderungen der Grundstückseigentümer gegen die Coop AG aus dem Jahr vor der Beschlagnahme (Oktober 1983 bis September 1984) erstrecken würde. Die Haftung dieser Mietzinsforderungen für die Grundschuld (§§ 1192, 1193 Abs. 1 BGB) war jedoch bereits vor der Beschlagnahme zugunsten der Grundschuldgläubigerin erloschen, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat.

1. Gemäß § 372 BGB kann der Schuldner von Mietzinsforderungen die zu ihrer Tilgung erforderlichen Geldbeträge bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgericht (§ 1 Abs. 2 HinterlO) hinterlegen, wenn der Gläubiger im Verzug der Annahme ist oder der Schuldner aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund oder infolge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewißheit über die Person des Gläubigers nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann. Auch wenn die Hinterlegungsstelle durch formal

wirksame Verfügung nach § 6 Nr. 1 HinterlO die Annahme zur Hinterlegung angeordnet hat, setzt der Eintritt der schuldrechtlichen Wirkungen der Hinterlegung voraus, daß einer der Tatbestände des § 372 BGB erfüllt ist (Senatsurt. v. 14. Februar 1985 - IX ZR 76/84, ZIP 1985, 525, 526; v. 30. Oktober 1984 - IX ZR 92/83, ZIP 1985, 18, 22). Das war hier der Fall, wie die Revision nicht bezweifelt. Ohne Fahrlässigkeit war die Schuldnerin, die C [REDACTED] AG, außerstande zu klären, ob der Beklagte zu 1) aufgrund der Abtretungen vom 3. August 1983 und 11. Mai 1984 oder die Miteigentümer zu Bruchteilen oder der Beklagte zu 7a) als Miteigentümer und Treuhänder zum Einzug der Mietforderungen berechtigt waren. Infolge der sich daraus ergebenden Ungewißheit über die Person des Berechtigten konnte die Schuldnerin die Mietzinsansprüche nicht, jedenfalls nicht mit Sicherheit erfüllen. Da die Schuldnerin auch auf die Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet hat, mithin ihre Rücknahme ausgeschlossen war (§ 376 Abs. 2 Nr. 1 BGB), trat die schuldrechtliche Wirkung des § 378 BGB ein: Die C [REDACTED] AG wurde durch die Hinterlegung von ihren Mietverbindlichkeiten für die Monate Oktober 1983 bis September 1984 in gleicher Weise frei, wie wenn sie zur Zeit der Hinterlegung an den Gläubiger geleistet hätte. Die Hinterlegung und der Verzicht auf die Rücknahme wirken wie die Erfüllung zugunsten des wahren Gläubigers, selbst wenn dieser erst nach dem Verzicht auf die Rücknahme gegenüber der Hinterlegungsstelle benannt wird (BGH, Urt. v. 2. Februar 1960 - VIII ZR 43/59, NJW 1960, 1003). Danach sind, obwohl gemäß § 7 HinterlO das Land, in dem die Hinterlegungsstelle ihren Sitz hat, Eigentümerin des hinterlegten Geldes geworden ist, die Mietzinsansprüche gegen die

C ■ AG vor dem 7. September 1984 erloschen, weil bis dahin die Annahme des gemäß § 372 Satz 2 BGB hinterlegten Betrages verfügt und der Verzicht auf die Rücknahme erklärt waren.

2. Aufgrund dieser Rechtsfolge, die vor der am 11. September 1984 angeordneten Zwangsverwaltung eingetreten war, sind die Mietzinsforderungen von der Haftung für die Grundschuld der die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigerin frei geworden.

Zwar erstreckt sich die Grundschuld nach §§ 1192, 1123 Abs. 1 BGB auf Mietzinsforderungen aus der Vermietung des belasteten Grundstücks, die noch nicht fällig und die nicht länger als ein Jahr fällig sind (§ 1123 Abs. 2 BGB). Diese zunächst nur potentielle Haftung verwirklicht sich aber erst, wenn die Zwangsverwaltung angeordnet, jene Mietzinsforderungen mithin beschlagnahmt worden sind (§§ 146 Abs. 1, 20 Abs. 1 u. 2, 148 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Aus § 1124 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB ergibt sich, daß fällige Mietzinsforderungen von der Haftung für das Grundpfandrecht frei werden, wenn die Erfüllungswirkung, auch durch ein Erfüllungssurrogat, eingetreten war, bevor die Beschlagnahme nach §§ 151, 146 Abs. 1, 22 ZVG wirksam geworden ist. Als Einziehung der Mietzinsen im Sinne des § 1124 Abs. 1 Satz 1 BGB müssen die Rechtshandlungen angesehen werden, die eine Erfüllung der Mietzinsschuld bewirken, also auch der Verzicht auf die Rücknahme einer unter den Voraussetzungen des § 372 BGB hinterlegten Geldsumme (allgem. M.: MünchKomm/Eickmann, BGB 2. Aufl. § 1124 Rdnr. 3; Staudinger/Scherübl, BGB 12. Aufl.

§ 1124 Rdnr. 3; RGRK-Mattern, BGB 12. Aufl. § 1124 Rdnr. 3; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 1124 Rdnr. 6; Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. § 1124 Anm. 1 a; Erman/Räfle, BGB 7. Aufl. § 1124 Rdnr. 1).

Die dagegen erhobenen Einwände der Revision greifen nicht durch.

a) Sinn und Zweck der §§ 1124, 378 BGB stehen im Einklang mit der hier vertretenen Auffassung. § 1124 BGB grenzt die Rechte des Grundpfandgläubigers von denen des Gläubigers der Mietzinsforderungen ab. Das Grundpfandrecht soll sich nicht mehr auf die Mietzinsforderung erstrecken, wenn diese eingezogen ist, bevor die Beschlagnahme zugunsten des Grundpfandgläubigers wirksam geworden ist. Das Gesetz stellt mithin auf die zeitliche Abfolge von Einziehung und Beschlagnahme ab. Eingezogen ist die Forderung dann, wenn sie erfüllt ist oder aufgrund eines Erfüllungssurrogats die Erfüllungswirkung durch das Gesetz angeordnet ist. Aus welchen Gründen das Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen die Erfüllungswirkung vorschreibt, ist für die Frage, ob die Enthaftung nach § 1124 Abs. 1 Satz 1 BGB eingetreten ist, unerheblich. Deshalb kann für den Standpunkt der Revision nichts daraus hergeleitet werden, daß die §§ 372 und 378 BGB dem Schuldner die Wahrung seiner Interessen erleichtern. Bloße Schuldnerschutzvorschriften, wie die Revision meint, sind sie ohnehin nicht. Sie dienen auch dem wahren Gläubiger. Dieser kann nach der Hinterlegung sein Recht gegen die nichtberechtigten Prätendenten durchsetzen, ohne befürchten

zu müssen, daß ihm gegenüber die Leistung des Schuldners an einen Nichtberechtigten wirksam oder der Schuldner zur nochmaligen Leistung an ihn außerstande ist.

b) Der Schuldner kann auch nach Verzicht auf die Rücknahme des hinterlegten Betrages gemäß § 242 BGB ausnahmsweise verpflichtet sein, den Forderungsprätendenten die Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die einer Klärung der Rechtslage zu dienen geeignet sind. Das rechtfertigt nicht, den Fortbestand der nach § 378 BGB erloschenen Mietzinsforderung und dann auch die Fortdauer der Haftung für das Grundpfandrecht zu fingieren. Nach dem Sinn und Zweck des § 1124 BGB soll die Mietzinsforderung von der Haftung frei werden, wenn vor der Beschlagnahme der Eigentümer seine Stellung als Gläubiger der Mietzinsforderung durch Erfüllung, Erfüllungssurrogate oder Abtretung verloren hat oder diese Stellung durch Pfändung oder Verpfändung der Mietzinsansprüche beeinträchtigt worden ist; welche Pflichten den Schuldner noch treffen, ist für die Abgrenzung der Interessen des Mietzinsgläubigers und des Grundpfandgläubigers nach § 1124 BGB ohne Belang.

c) Das Reichsgericht hat in RGZ 74, 106 die Auffassung vertreten, daß der Anspruch auf Entschädigung für die in einer Gebäudebrandversicherung mitversicherten Einrichtungsgegenstände auch dann der Hypothek haftet, wenn die Entschädigungssumme unter Verzicht auf die Rücknahme nach § 372 ff BGB hinterlegt worden war, bevor die Zwangsversteigerung angeordnet wurde. Die Grundsätze dieses Urteils können nicht auf den zu entscheidenden Fall übertragen werden.

Mit der Hinterlegung des Mietzinses für die Zeit von Oktober 1983 bis September 1984 zugunsten der Eigentümer sowie des Beklagten zu 1) als Zessionar und mit dem Verzicht auf die Rücknahme war schon vor Anordnung der Beschlagnahme am 11. September 1984 die Erfüllungswirkung eingetreten. Diese zeitliche Abfolge ist, wie bereits dargelegt, für die Enthaftung der Ansprüche auf den Mietzins wesentlich. Während dieser eine bestimmte zeitliche Nutzung des Grundstücks entgelt, stellt die Leistung aus der Gebäudebrandversicherung die Entschädigung für einen Substanzverlust dar. Unter welchen Voraussetzungen der Anspruch auf eine solche Entschädigung nach den §§ 1127 ff BGB der Hypothek noch oder nicht mehr haftet, ist für die Entscheidung der Frage, ob sich ein Grundpfandrecht gemäß § 1124 BGB nicht mehr auf das Entgelt für die zurückliegende Nutzung des Grundstücks erstreckt, unerheblich.

3. Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge
des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Merz

Fuchs

Winter

Schmitz

Kreft