

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

BGB §§ 571, 573, 574, 555;
KO § 21; ZVG § 57, 57 a

- a) Ist in einem Mietvertrag der Mietzins nach periodischen Zeitabschnitten (hier Monaten) bemessen, so ist eine Vorausentrichtung des Mietzinses dem Ersterher gegenüber auch dann nur im Rahmen des § 574 BGB wirksam, wenn der vorausbezahlte Mietzins schon im Mietvertrag selbst vereinbart und fällig gestellt worden ist, es sei denn, daß die Mietvorauszahlung als Baukostenzuschuß verwendet werden sollte und verwendet worden ist.
- b) Nur in diesem Umfang ist der Ersterher bei einer Kündigung nach § 57 a ZVG zur Rückzahlung der Vorauszahlung an den Mieter verpflichtet.

BGH, Urt.v. 11. Juli 1962 VIII ZR 98/61 OLG Celle
LG Hildesheim

Verkündet am 11. Juli 1962
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma C. W O H G, I , H
Straße 428, vertreten durch ihren Gesellschafter
F W ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Eheleute G in L , H s t r a ß e ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1962 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin werden unter entsprechender Aufhebung des Urteils des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 16. März 1961 und unter Abänderung des Teilurteils der 6. Zivilkammer des Landgerichts in Hildesheim vom 7. Juni 1960 die Beklagten verurteilt, an die Klägerin 209,72 DM nebst 9 % Zinsen seit dem 27. Mai 1959 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen.
Von den bisher entstandenen Kosten des ersten Rechtszuges hat die Klägerin 3/5 zu tragen.
Die Kosten beider Rechtsmittelrechtszüge fallen der Klägerin zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kinobesitzer K W junior, über dessen Vermögen am 28. Juni 1955 der Konkurs eröffnet wurde, war Eigentümer eines Grundstücks, auf dem zwei Scheunen standen. Diese Scheunen hatte er ab 1. Juni 1951 an eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Rechtsnachfolgerin die Klägerin ist, vermietet. Unter Aufhebung aller früheren Vereinbarungen schloß der jetzige Gemeinschaftschuldner mit der Klägerin am 23. Juni 1954 über die Scheunen notariell einen Mietvertrag ab, nach dem die Mietzeit - beginnend am 1. Januar 1954 - unkündbar bis zum 31. Dezember 1978 dauern sollte. § 3 dieses Vertrages lautet:

- "1. Der Mietzins beträgt monatlich DM 98,50 und ist im voraus zu leisten.
2. Der Mietzins für die Zeit vom 1.1.1954 bis zum 31.12.1978 in Höhe von 29 550 DM ist bereits gezahlt."

Nach ihrer Darstellung leistete die Klägerin den Mietzins nicht in bar, sondern durch Aufrechnung mit einer ihr gegen den jetzigen Gemeinschaftschuldner zustehenden fälligen Darlehensforderung. Nach Behauptung der Beklagten soll diese Verrechnung nur geschehen sein, weil die Klägerin damit ihre Forderung gegen den damals schon finanziell schwachen jetzigen Gemeinschaftschuldner wenigstens in dieser Höhe habe retten wollen.

Der Konkursverwalter verkaufte durch notariellen Vertrag vom 20. Februar 1958 den Grundbesitz mit den Scheunen im Wege der freiwilligen Veräußerung an die beiden Beklagten je zur ideellen Hälfte. Die Übergabe



des Grundbesitzes sollte am 31. Dezember 1958 erfolgen und vom 1. Januar 1959 ab sollten sämtliche Nutzungen und Lasten auf die Beklagten übergehen (§ 3). § 5 des Vertrages enthält u.a. folgende Bestimmungen:

"....

.... ist den Vertragsparteien bekannt, daß die Scheune für Lagerzwecke auf Grund des Pachtvertrages vom 23. Juni 1954 an (= Klägerin) bis 31. Dezember 1978 verpachtet ist und daß insoweit die Miete von 98,50 DM durch Aufwendungen von 29 500 DM aufgerechnet sein soll

Auf Grund dieses Erwerbes aus dem Konkursverfahren steht den Erwerbern ein vorzeitiges Kündigungsrecht nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zu. Von diesem Kündigungsrecht soll alsbald nach Abschluß dieses Vertrages zum nächstzulässigen Termin Gebrauch gemacht werden.

Sollten die Pächter auf Grund der Kündigung Schadensersatzansprüche gegen die Konkursmasse geltend machen und Beträge gezahlt werden, so verpflichten sich Herr und Frau Grote (= Beklagte), die Hälfte der von der Konkursmasse auf Grund rechtlicher Verpflichtungen erstatteten Beträge dem Konkursverwalter ... zur Masse zu erstatten."

Die Auflassung wurde bei Vertragsabschluß erklärt (§ 7). Die Beklagten wurden jedoch erst am 26. Mai 1959 als Eigentümer je zur ideellen Hälfte im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 31. März 1958 kündigte der beurkundende Notar im Auftrage der Beklagten unter Hin-

weis darauf, daß diese den Grundbesitz vom Konkursverwalter käuflich erworben hätten, der Klägerin den Mietvertrag vom 23. Juni 1954 gemäß § 21 Abs. 4 KO in Verbindung mit § 57 ff ZVG und § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB zum 30. Juni 1958. Nach einem Schriftwechsel, in welchem die Klägerin die Zulässigkeit der Kündigung innerhalb der Zeit, für die der Mietzins bereits durch Verrechnung gezahlt war, bestritt und die Beklagten für den nicht abgewohnten Mietzins haftbar zu machen erklärte, räumte die Klägerin die Scheunen zum gesetzten Termin (30.6.1958).

Mit Schreiben vom 28. Juni 1958 forderte die Klägerin die Beklagten u.a. auf, den für die Zeit vom 1. Juli 1958 bis 31. Dezember 1978 vorausgeleisteten Mietzins, in Höhe von 24 231 DM, zurückzuerstatten. Diesen Betrag und weitere 16 000 DM für vorgenommene Einbauten klagte die Klägerin im gegenwärtigen Rechtsstreit ein. Sie begehrt Verurteilung der beiden Beklagten zur Zahlung von je 20 115,50 DM, hilfsweise ihre Verurteilung zur Zahlung von 40 231 DM als Gesamtschuldner, jeweils mit Verzugszinsen.

Das Landgericht verurteilte die Beklagten durch Teilurteil zur Zahlung von 24 231 DM (nicht abgewohnter Mietzins) nebst Verzugszinsen. Wegen der weiter eingeklagten 16 000 DM ist der Rechtsstreit noch beim Landgericht anhängig.

Auf die Berufung der Beklagten wies das Berufungsgericht in Änderung des landgerichtlichen Urteils die Klage ab, soweit ihr das Landgericht stattgegeben hatte. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagten

beantragen, erstrebt die Klägerin Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Beklagten seien nicht in den zwischen dem Gemeinschuldner und der Klägerin abgeschlossenen Mietvertrag eingetreten. Die Veräußerung des Grundstücks im Sinne von § 21 Abs. 4 KO sei erst mit der vom 26. Mai 1959 erfolgten Grundbucheintragung der Beklagten zustande gekommen. Die Parteien hätten über den Mietvertrag schon vorher durch Vereinbarung zum 30. Juni 1958 aufgehoben. Dem kann nicht gefolgt werden.

I. Richtig ist allerdings der von der Revision angegriffene Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß für eine Veräußerung auch im Sinne von § 21 Abs. 4 KO nicht schon der Abschluß des (obligatorischen) Kaufvertrages, auch nicht in Verbindung mit der Auflassung genügt, sondern daß dazu noch Eigentumsübertragung erforderlich ist, zu der auch die Eintragung ins Grundbuch gehört; denn der Veräußerungsbegriff im Sinne der genannten Bestimmung kann nicht anders aufgefaßt werden als Veräußerung im Sinne von § 571 BGB. Auch für die Anwendung dieser Vorschrift ist der Eigentumsübergang wesentlich. Nichts anderes besagt die von der Revision für ihre abweichende Meinung in Bezug genommene Stelle bei Jaeger KO § 21 Anm. 15 (jetzt 8. Aufl. § 21 Anm. 16); auch dort heißt es eindeutig: "Veräußerung im Sinne von

Absatz 4 § 21 KO ist Übereignung". Dazu bedarf es neben der Auflassung noch der Eintragung ins Grundbuch (§ 873 BGB).

II. Rechtlich unhaltbar ist jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten die Aufhebung des Mietvertrages vom 23. Juni 1954 mit Wirkung vom 30. Juni 1958 vereinbart und die Klägerin habe dadurch, daß sie sich durch vorbehaltlose Räumung der Scheunen an diesem Tage auf die Kündigung eingelassen habe, auch alle etwaigen Ansprüche aus dem Mietvertrag gegen die Beklagten verloren. Diese Auslegung des Parteiverhaltens, insbesondere des Schriftwechsels, verstößt gegen §§ 133, 157 BGB und allgemeine Erfahrungssätze. Sie widerspricht auch dem unstreitigen Sachverhalt (§ 286 ZPO).

Die Klägerin hat sich lediglich der von den Beklagten ausdrücklich auf §§ 21 Abs. 4 KO (in Verbindung mit § 57 ZVG) gestützten Kündigung gebeugt, aber nicht die Rechte, die ihr aus einer Kündigung nach diesen Bestimmungen erwachsen sein konnten, aufgegeben. Das ergibt eindeutig ihr Schreiben vom 28. Juni 1958. Danach ist die Räumung gerade nicht vorbehaltlos, sondern unter ausdrücklicher Aufrechterhaltung des (etwaigen) Rechtes auf Rückforderung der Mietvorauszahlung erfolgt. Auch die Beklagten haben ihrerseits mit dem Schreiben vom 31. März 1958 nur eine Kündigung nach den genannten Bestimmungen ausgesprochen, aber nicht ein Angebot auf Abschluß eines Mietaufhebungsvertrages machen wollen. Dabei sind sie, ebenso wie der beurkundende Notar, der die Kündigung für sie erklärt hat, und der Konkursverwalter bei Abschluß des Kaufvertrages vom 20. Februar 1958

offensichtlich davon ausgegangen, eine "Veräußerung" im Sinne von § 571 BGB, § 21 Abs. 4 KO sei bereits durch den Kaufvertrag (in Verbindung mit der Auflassung) auch ohne Eintragung ins Grundbuch erfolgt. Diesen Rechtsirrtum haben ersichtlich auch die Klägerin und ihr Prozeßbevollmächtigter damals nicht erkannt.

Für die Entscheidung des Rechtsstreites kommt es nicht darauf an, ob die am 31. März 1958 zum 30. Juni 1958 ausgesprochene Kündigung (zunächst) rechtsunwirksam war. Es kann auch dahingestellt bleiben, zu welchem Zeitpunkt sie rechtswirksam geworden ist. Auch wenn man davon ausgeht, daß die Beklagten zu dieser Kündigung (noch) nicht befugt waren, so kann doch die Klägerin durch sie hinsichtlich ihres Anspruchs auf Rückerstattung des im voraus entrichteten Mietzinses nicht schlechter gestellt werden, als sie dann stünde, wenn die Beklagten den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend gekündigt hätten. Diese könnten sich jedenfalls im Verhältnis zur Klägerin, ohne sich dem Einwand der Arglist auszusetzen, nicht darauf berufen, ihre Kündigung vom 31. März 1958 sei, weil sie vorzeitig erfolgt sei, rechtsunwirksam mit der Folge, daß sie deshalb nicht zu einer Zurückzahlung der Mietvorauszahlung verpflichtet seien. Der Rückerstattungsanspruch der Klägerin ist vielmehr so zu beurteilen, wie wenn die Beklagten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gekündigt hätten.

B.

I. Die Klägerin stützt ihren Anspruch auf Zahlung von 24 231 DM in erster Reihe auf § 555 BGB. Danach hat der Vermieter, welcher von dem ihm nach §§ 553, 554 zustehenden Kündigungsrecht (fristlose Kündigung bei ver-

tragswidrigem Gebrauch oder bei Zahlungsverzug des Mieters) Gebrauch macht, dem Mieter den für eine spätere Zeit im voraus entrichteten Mietzins zurückzuerstatten.

1. Die unmittelbare Anwendung des § 555 BGB beschränkt sich hiernach auf bestimmte Kündigungsgründe. Wie allgemein anerkannt ist, kann aber der Mieter die Rückerstattung des vorausentrichteten Mietzinses gemäß § 555 BGB auch bei einer vertraglichen außerordentlichen Kündigung verlangen. Nach den überzeugenden Ausführungen des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (BGHZ 16, 31, 36 m.w.N.) ist § 555 BGB auch bei einer Kündigung nach § 57 a ZVG entsprechend anwendbar.

2. Schwieriger ist die Frage zu beurteilen, ob und inwieweit in entsprechender Anwendung des § 555 BGB auch die Beklagten als verpflichtet anzusehen sind, der Klägerin Mietvorauszahlungen zurückzuerstatten.

§ 555 BGB selbst hat als Verpflichteten den Vermieter im Auge, der die Mietvorauszahlungen erhalten hat. Im vorliegenden Falle wird der Rückzahlungsanspruch jedoch gegen die Beklagten als neue Eigentümer geltend gemacht, die den Grundbesitz vom Konkursverwalter gemäß § 21 Abs. 4 KO erworben haben und deshalb wie Ersteher in der Zwangsversteigerung zu behandeln sind.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in BGHZ 16, 31 anerkannt, daß § 555 BGB entsprechend anwendbar ist, wenn der Ersteher kraft des ihm gegebenen außerordentlichen Kündigungsrechts das Mietverhältnis gemäß § 57 ZVG kündigt. Diese Entscheidung beschränkt sich aber ausdrücklich auf eine zum Bau verwendete Mietvorauszahlung, die abgewohnt werden sollte. Für sie hatte derselbe Senat schon in BGHZ 15, 276, 304 (in

Anlehnung an RGZ 136, 407, 414) ausgesprochen, für ihre Wirksamkeit gegenüber dem Ersteher sei maßgebend, daß durch die Zuschußleistung ein sachlicher Wert geschaffen wurde, die eine mindestens später sich auswirkende Besserstellung des späteren Eigentümers und der Gläubiger herbeiführe. Der erkennende Senat ist dieser Rechtsprechung beigetreten. Er hat sie weiter entwickelt und dahin ergänzt (Urt. vom 25. November 1958 - VIII ZR 151/57 - WM 1959, 120 = MDR 1959, 207 (mit zustimmender Anmerkung Thieme, MDR 1959, 387) = NJW 1959, 380), die Verpflichtung zur Zurückzahlung bestehe für den Ersteher nur, wenn der gezahlte Betrag, sei es auch nur mittelbar, tatsächlich zum Aufbau verwendet worden sei, was der Mieter jeweils zu beweisen habe.

Um eine solche Art von Mietvorauszahlung handelt es sich hier jedoch nicht. Nach dem Mietvertrag steht die von der Klägerin vorgenommene Vorauszahlung des Mietzinses in keinerlei Zusammenhang mit irgendwelchen Verwendungen auf das Mietgrundstück. Auf eine solche nicht als Baukostenzuschuß gegebene Mietvorauszahlung ist jedenfalls die angeführte Rechtsprechung des V. Zivilsenats und des erkennenden Senats nicht anwendbar.

3. Die Entscheidung der Frage, ob und inwieweit der Ersteher eines Grundstücks, der das Mietverhältnis nach § 57 a ZVG gekündigt hat, verpflichtet ist, dem Mieter eine nicht als Baukostenzuschuß gegebene Mietvorauszahlung zurückzuerstatten, ergibt sich aus dem nach § 57 ZVG entsprechend anwendbaren § 574 BGB. Diese Bestimmung legt fest, inwieweit eine Vereinbarung über eine Vorausentrichtung des Mietzinses dem Erwerber gegenüber wirksam ist. Soweit hiernach der Ersteher eine Miet-

vorauszahlung gegen sich gelten lassen muß, ist er in entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens des § 555 BGB auch als verpflichtet anzusehen, die Vorauszahlung dem Mieter bei Kündigung zurückzuerstatten, und zwar auch insoweit, als es sich, wie im Streitfall, um eine nicht als Baukostenzuschuß gegebene Mietvorauszahlung handelt; denn andernfalls würde er die Rechtslage des Mieters, der bei Fortbestand des Mietverhältnisses für die Dauer der Wirksamkeit der Vorauszahlung, also im Rahmen des § 574 BGB keinen Mietzins zu zahlen braucht, durch die Kündigung ungerechtfertigt verschlechtern. Soweit dagegen eine zwischen dem früheren Vermieter und dem Mieter getroffene Vereinbarung über die Vorausentrichtung des Mietzinses nach § 574 BGB dem Ersterer gegenüber nicht wirksam ist, kann sie für ihn auch keine Verpflichtung zur Rückerstattung der Vorauszahlung nach § 555 BGB begründen. Die Entscheidung über den Rückerstattungsanspruch des Klägers hängt also davon ab, inwieweit die zwischen der Klägerin und dem früheren Vermieter vereinbarte Mietzinsvorauszahlung nach § 574 BGB den Beklagten gegenüber wirksam ist.

4. Das Reichsgericht hat die Auffassung vertreten, eine nach den §§ 573, 574 BGB dem Erwerber gegenüber unwirksame Vorausverfügung oder Vorausentrichtung des Mietzinses liege dann nicht vor, wenn der Mietzins nach dem Mietvertrag nicht jeweils nach dem Ablauf periodischer Zeitabschnitte, sondern in voller Höhe zu einem vor der Veräußerung des Grundstücks liegenden Zeitpunkt zu entrichten gewesen und gezahlt worden sei, weil dann der Erwerber bei seinem nach § 571 BGB erfolgten Eintritt in das Mietverhältnis überhaupt keine Mietzinsansprüche

erworben habe (RGZ 94, 279, 281, 282; 127, 116, 117, 118; 136, 407, 413 f; 144, 194, 196 f; SeuffArch 79, 41 Nr. 23). Diese Rechtsprechung des Reichsgerichts ist nicht ohne Widerspruch geblieben (u.a. Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. § 63 Anm. 2 S. 409, § 111, 7 S. 691, 692, Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl. § 57 Anm. 7, 8, dort insbesondere das Interesse des Realkredits betonen, Reinhard/Müller/Dahsler/Schiffhauer, ZVG, 9. Aufl. § 57 b, Anm. 8 mit weiteren Nachweisen). Andererseits wird die Auffassung des Reichsgerichts im Schrifttum vielfach als (nunmehr) herrschende Meinung behandelt (Palandt 21. Aufl. §§ 573 Anm. 1 b. 574 Anm. 2 a; BGB RGRK 11. Aufl. § 571, Anm. 6, 3 a, § 573 Anm. 1, 1 a; Staudinger 11. Aufl. § 573 Anm. 11; Enneccerus/Lehmann, Lehrbuch, § 133, III, 2 S. 542; Jaeger, KO, 8. Aufl. § 21 Anm. 7; anderer Ansicht offenbar noch 6./7. Aufl. Anm. 9; Mentzel/Kuhn, KO, 7. Aufl. § 21 Anm. 9; Böhle-Stamschräder, KO, 6. Aufl. § 21 Anm. 4; Steiner/Riedel, ZVG, Anm. 6 g zu §§ 57 ff S. 397 ff). Dabei wird aber auch - zum Teil ausschließlich - Rechtsprechung über Mietvorauszahlungen zu Aufbauzwecken (sog. Baukostenzuschüsse) angeführt, ohne zu beachten, daß solche Vorauszahlungen die schon angeführten rechtlichen Besonderheiten aufweisen.

5. Im vorliegenden Streitfall war im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart, daß der Mietzins monatlich 98,50 DM betragen sollte. Die Vertragsparteien haben hier also den Mietzins, wie das auch sonst regelmäßig geschieht, für die gesamte Dauer des Mietvertrages nach periodischen Zeitabschnitten, nämlich nach Monaten, bemessen. Es bedarf keiner Prüfung, ob das Reichsgericht auch in einem solchen Fall in der in § 3 Ziff. 2 des Mietvertrages enthaltenen weiteren Bestimmung, daß der

Mietzins für die Zeit vom 1. Januar 1954 bis zum 31. Dezember 1978 bereits gezahlt sei, eine Mietzinsvorauszahlung "in Gemäßheit des Mietvertrages" gesehen und mit dieser Begründung die Anwendbarkeit des § 574 BGB verneint hätte. Sollte dies die Auffassung des Reichsgerichts gewesen sein, so könnte ihr jedenfalls der erkennende Senat insoweit nicht folgen. Er hält vielmehr in einem solchen Falle die Anwendung des § 574 BGB für unausweichlich.

Diese Bestimmung geht ebenso, wie § 573 BGB, davon aus, daß nach dem Mietvertrag der Mietzins für die Dauer des Mietverhältnisses - oder doch jedenfalls (auch) für die Zeit nach dem Eigentumsübergang - nach periodischen Zeitabschnitten bemessen ist. Ist dies der Fall, so braucht der Erwerber Vorausverfügungen und Vorauszahlungen, die sich (auch) auf den Mietzins für die Zeit nach dem Übergang des Grundstückseigentums beziehen, nur in den in diesen Bestimmungen festgelegten engen Grenzen gegen sich gelten zu lassen. Wie bereits der V. Zivilsenat (BGHZ 15, 296, 303, 304) mit überzeugenden Gründen dargelegt hat, läßt sich hierbei kein Unterschied machen, ob die Vorauszahlung bereits in dem ursprünglichen Mietvertrag selbst oder erst später von den Parteien des Mietvertrages vereinbart worden ist. Auch in dem zuerst genannten Fall liegt jedenfalls dann, wenn, wie hier, der Mietzins im Mietvertrag in der angeführten Weise nach periodischen Zeitabschnitten bemessen ist, in der Vereinbarung der Vorauszahlung ein Rechtsgeschäft im Sinne von § 574 BGB. Zu dieser Folgerung zwingen auch Sinn und Zweck der §§ 571, 573, 574 BGB. Nach § 571 BGB tritt der Erwerber in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und

Pflichten ein. Ist das Mietverhältnis so gestaltet, daß der Mietzins nach periodischen, auch noch nach dem Eigentumsübergang laufenden Zeitabschnitten bemessen ist, -so gehört zu den in § 571 BGB aufgeführten Rechten des Erwerbers auch das Recht auf den Mietzins für die Dauer seines Eigentums und dieses sein Recht kann durch eine vorherige Vereinbarung zwischen dem früheren Vermieter und dem Mieter nur in den in §§ 573, 574 BGB gezogenen engen Grenzen eingeschränkt werden. Liegen die genannten Voraussetzungen vor, so kann es auch nicht darauf ankommen, wann die Parteien des Mietvertrages bei ihrer Vereinbarung über die Vorauszahlung des Mietzinses diesen fällig gestellt haben. Andernfalls könnte die Bestimmung des § 574 BGB durch entsprechende Abreden zwischen dem früheren Vermieter und dem Mieter umgangen werden.

C.

I. Die Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall ergibt:

1. Nach § 574 BGB war die vereinbarte Mietzinsvorauszahlung den Beklagten gegenüber wirksam, soweit sie nicht den Mietzins für eine spätere Zeit als den Kalendermonat betraf, in dem die Klägerin von dem Übergang des Eigentums auf die Beklagten Kenntnis erlangten. Wenn die Klägerin diese Kenntnis nach dem 15. Tage des Monats erhielt, so mußten die Beklagten die Vorauszahlung auch noch für den Mietzins des folgenden Monats gegen sich gelten lassen. Nach ihrem Schriftsatz vom 3. Juli 1959 hat die Klägerin vor diesem Tage von der Grundbucheintragung und damit auch von dem durch sie vollendeten Übergang des Grundstückseigentums auf die

Beklagten Kenntnis erlangt. Andererseits besteht kein Anhalt dafür, daß sie davon schon vor dem 15. Juni 1959 erfahren habe. Auch die dafür beweispflichtigen Beklagten haben das nicht behauptet.

Demgemäß brauchten die Beklagten der Klägerin die Mieträume nach dem 31. Juli 1959 nicht mehr unentgeltlich zu belassen. Sie sind infolgedessen auch nicht verpflichtet, ihr für die Zeit danach Miete zurückzuerstatten.

Dabei ist unerheblich, daß sie, wie sich aus § 5 des Kaufvertrages ergibt, die Mietvorauszahlung kannten. Nach § 573 Satz 2 BGB spielt zwar die Kenntnis des Erwerbers bei einer Veräußerung nach § 571 BGB eine Rolle. § 573 Satz 2 BGB ist aber bei einem Verkauf durch den Konkursverwalter nach § 21 Abs. 4 Satz 1 KO in Verbindung mit § 57 ZVG nicht anwendbar. § 57 Satz 1 ZVG läßt nämlich ausdrücklich nur § 573 Satz 1 BGB entsprechende Anwendung finden.

2. Die Beklagten sind dagegen zur Zurückzahlung der Miete für die Zeit vom 27. Mai 1959 bis 31. Juli 1959 verpflichtet, das sind: 2 x 98,50 DM für Juni und Juli und für 4 Tage im Mai (4 x 3,18 DM = 12,72 DM) = insgesamt 209,72 DM. Diesem Anspruch steht auch § 21 Abs. 2 KO nicht entgegen; denn diese Bestimmung ist neben § 21 Abs. 4 KO in keiner Weise, auch nicht entsprechend anwendbar (RGZ 127, 116; Mentzel/Kuhn, KO 7. Aufl., § 21 Anm. 13, Jaeger, KO 8. Aufl., § 21 Anm. 16 unter Bezugnahme auf das RG aaO, anders, jedoch ohne nähere Begründung, Anm. 13).

3. Den geschuldeten Betrag müssen die Beklagten nach § 288 BGB wegen Verzuges ab 27. Mai 1959 verzinsen.

Der Erstattungsanspruch gegen sie ist nach den §§ 555, 347, 187 BGB am Tage nach der Eintragung der Eigentumsübertragung fällig geworden. Da die Beklagten nach § 571 BGB erst mit dem Erwerb des Eigentums an dem Grundstück in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten sind, können sie erst von da ab als Empfänger der Leistung im Sinne des § 347 BGB angesehen werden. Sie sind seit dem 27. Mai 1959 auch in Verzug, weil die schon vorher erfolgte Klageerhebung als Mahnung fortwirkte. Die Höhe des von der Klägerin als Verzugschaden geltend gemachten Zinssatzes von 9 % ist unstreitig.

II. Weitergehende Ansprüche stehen der Klägerin nicht zu.

Sie hat für die Zeit vom 1. Juli 1958 bis 26. Mai 1959 auch keine Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung. Solche Ansprüche sind für die Zeit bis zum 31. Dezember 1958 schon deshalb nicht gegen die Beklagten begründet, weil diese nach dem Vertrage vom 20. Februar 1958 Besitz erst am 31. Dezember 1958 und Nutzungen erst ab 1. Januar 1959 erlangt habe. Für die folgende Zeit bis zum Übergang des Eigentums auf die Beklagten scheitert ein Bereicherungsanspruch daran, daß insoweit keine unmittelbare Vermögensverschiebung zwischen den Parteien erfolgt ist; denn die Beklagten erlangten die Möglichkeit einer Nutzung der Scheunen nicht von der Klägerin, sondern vom Konkursverwalter, der die Scheunen bereits seit der Räumung durch die Klägerin in Besitz hatte.

III. Ohne Rechtsirrtum hat schon das Berufungsgericht ausgeführt, daß die Klägerin den geltend gemachten Zahlungsanspruch, soweit er in diesen Rechtszug gelangt ist, auch

nicht auf Vermögensübernahme (§ 419 BGB) oder auf unerlaubte Handlung (§§ 823 f BGB) stützen kann).

D.

Die Revision konnte hiernach nur wegen eines Betrages von 209,72 DM nebst Zinsen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92, 97 ZPO. Die Voraussetzungen des § 92 Abs. 2 ZPO liegen für die Rechtsmittelrechtszüge vor.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Mormann