

Gesetz: ZPO §§ 265, 325

Rechtssatz: Weder der Ersteher eines Grundstücks, das nach vorangegangener Zwangsverwaltung zwangsversteigert worden ist, noch ein Grundschuldgläubiger sind Rechtsnachfolger des früheren Zwangsverwalters. Sie können in den vom Zwangsverwalter gegen einen Grundstücksmieter geführten Rechtsstreit nach Beendigung der Zwangsverwaltung nicht als Partei eintreten und nicht selbständig Revision einlegen.

Aktenzeichen: VI ZR 257/52
Urteil des BGH vom 27. Januar 1954

OLG Celle

VI ZR 257/53

Verkündet am 27. Januar 1954
 [REDACTED], Justizassistent als
 Urkundsbeamter der Geschäfts-
 stelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Helfers in Steuersachen Adolf S [REDACTED] in H [REDACTED],
 A [REDACTED]straße [REDACTED],
 in seiner Eigenschaft als gerichtlich bestellter Zwangs-
 verwalter des Grundstücks H [REDACTED], He [REDACTED]-Straße [REDACTED]

Klägers und Berufungsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte [REDACTED] -

2. der N [REDACTED] Landesbank - Girozentrale - H [REDACTED],
 A [REDACTED]platz [REDACTED],

Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Josef R [REDACTED] in H [REDACTED], He [REDACTED]
 Straße [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Erna R [REDACTED] geb. Ri [REDACTED], daselbst,

Beklagten, Berufungsbeklagten
 und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
 liche Verhandlung vom 5. Dezember 1953 unter Mitwirkung des
 Senatspräsidenten Prof. Dr. Meiß und der Bundesrichter
 Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Dr. Meyer und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision der Revisionsklägerin gegen das Urteil
 des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle
 vom 27. Juni 1952 wird als unzulässig verworfen.

Die Kosten der Revision werden der Revisionsklä-
 gerin auferlegt.

Von Rechts wegen

72

- 2 -

Tatbestand:

Im Jahre 1949 baute der Architekt L. [REDACTED] sein in H. [REDACTED], He. [REDACTED] Straße [REDACTED], gelegenes Grundstück wieder auf. Um den Aufbau durchführen zu können, nahm er u.a. Baugelder der Stadtschaft N. [REDACTED] in Höhe von 48 000 DM, der N. [REDACTED] Landesbank in Höhe von 35 000 DM sowie 92 856,49 DM von seinen Mietern auf. Der Stadtschaft und der Landesbank wurden Grundschulden an erster und zweiter Stelle eingetragen. Für die Baukostenzuschüsse der Mieter sind an nachfolgender Stelle Sicherungshypotheken eingetragen worden.

Die Beklagten haben als Mieter für den Ausbau ihrer Wohnung einen Baukostenzuschuß von 11 612,33 DM geleistet. In dem mit dem Eigentümer am 1. September 1949 abgeschlossenen Mietvertrag ist folgendes vereinbart:

- § 3 Der Mietzins beträgt monatlich 100 DM, davon werden 50 DM in bar bezahlt, 50 DM monatlich als Amortisation der Baukosten gem. § 16.
- § 16 Die Kosten des Innenausbaus in Höhe von 11 612,33 DM sind Herrn L. [REDACTED] von Herrn R. [REDACTED] als unverzinsliches Darlehen gegeben und als Sicherungshypothek eingetragen. Von diesem Betrag werden monatlich 50 DM (jährlich 600 DM) in Abzug gebracht. Es sind monatlich Mietzahlungen von 50 DM für 232 Monate ab 15. Mai 1949 zu leisten.

Über das Anwesen ist durch Beschluß vom 27. September 1950 die Zwangsverwaltung angeordnet worden, da die eingehenden Mieten zur Begleichung der Unkosten nicht ausreichten.



Der Zwangsverwalter, der die Auffassung vertritt, daß die über den Baukostenzuschuß getroffenen Vereinbarungen nicht als wirksam anzusehende Mietvorauszahlungen vorsähen, sondern eine Vorausverfügung über den Mietzins darstellten, die gemäß den §§ 1123 ff BGB ihm gegenüber unwirksam sei, hat mit der Klage beantragt

festzustellen, daß die Beklagten nicht berechtigt sind, während der Dauer der Zwangsverwaltung nur 50 % des 100 DM betragenden monatlichen Mietzinses zu entrichten.

Die Beklagten haben gebeten,

die Klage abzuweisen.

Gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts hat der Kläger Berufung mit dem Antrag eingelegt,

das angefochtene Urteil abzuändern und festzustellen, daß die Beklagten im Fall der Zwangsvollstreckung oder bei einer Veräußerung des Grundstücks nicht berechtigt sind, nur 50 % der 100 DM monatlich betragenden Miete zu zahlen,

hilfsweise die Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 950 DM zu zahlen und weitere 50 DM im Monat vom 1.7.1952 an bis zur Höhe von insgesamt 6 100 DM.

Die Beklagten haben um Zurückweisung der Berufung gebeten und der nach ihrer Ansicht vorgenommenen Klageänderung widersprochen. Sie haben bestritten, daß der Kläger ein berechtigtes Interesse an der begehrten Feststellung habe, und halten den Hilfsantrag, soweit er auf künftige Leistung gerichtet ist, für unzulässig.

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil wendet sich die von der N[REDACTED] Landesbank eingelegte Revision. Diese begehrt als "Rechtsnachfolger" des Klägers Verurteilung der Beklagten entsprechend dessen Anträgen in der Berufungsinstanz. Die Beklagten bitten, die Revision zurückzuweisen.

Die Revisionsklägerin trägt nunmehr vor, daß die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet und ihr durch Beschluß des Amtsgerichts in Hannover vom 28. Mai 1952 der Zuschlag erteilt worden sei. Die dagegen gerichteten Beschwerden seien rechtskräftig zurückgewiesen worden (Akten 31 K 68/51 des Amtsgerichts Hannover und 10 T 251/52 des Landgerichts Hannover). Die Zwangsverwaltung sei durch Beschluß vom 30. Juli 1952 aufgehoben worden. Die Revisionsklägerin meint, mit dem Ende der Zwangsverwaltung sei ein Parteiwechsel eingetreten, das Verfahren aber nicht unterbrochen worden, weil die Prozeßvollmacht fortgedauert habe (§§ 239 und 246 ZPO). Das Interesse des Zwangsverwalters an der begehrten Feststellung sei mit der Aufhebung der Zwangsverwaltung weggefallen. Dieser sei nicht berechtigt, nach der Beendigung der Zwangsverwaltung anfallende Erträgnisse geltend zu machen. Von diesem Zeitpunkt an sei nur der Ersteher an der erstrebten Feststellung rechtlich interessiert. Es sei darum unzweckmäßig und rechtlich unzulässig, daß der Zwangsverwalter den Rechtsstreit fortführe.

Die Beklagten bezweifeln die Zulässigkeit des neuen Parteivorbringens. Sie verneinen, daß ein Parteiwechsel eingetreten ist.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unzulässig.

In der Sache selbst kann keine Entscheidung ergehen, da die von der N[REDACTED] Landesbank eingelegte Revision nicht geeignet ist, den Rechtsstreit dem Revisionsgericht zur sachlichen Entscheidung zu unterbreiten. Es handelt sich bei der Revisionsklägerin um eine außerhalb des zwischen den streitenden Parteien anhängigen Prozesses stehende Rechtsperson. Ein Dritter kann aber nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen in einen Rechtsstreit, an dem er ursprünglich nicht beteiligt ist, eingreifen und Rechtsmittel einlegen.

I.

Eine solche Möglichkeit besteht zunächst für einen ursprünglich nicht am Rechtsstreit Beteiligten, wenn er als Nebenintervenient in das Verfahren eintritt. Ob die Voraussetzungen der Nebenintervention hier vorliegen und die Revisionsklägerin als Nebenintervenientin das Urteil hätte anfechten können, kann offen bleiben. Wie sich aus ihren Schriftsätzen und Erklärungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht ganz eindeutig ergibt, wollte sie nicht als Nebenintervenientin den Rechtsstreit fortführen. Demgemäß fehlt bereits in der Revisionsschrift jeder Hinweis auf einen Beitritt als Streitgehilfen, obwohl es nach § 70 ZPO erforderlich gewesen wäre, daß sich schriftsätzlich wenigstens die Stellung der N[REDACTED] Landesbank als Streitgehilfin hätte erkennen lassen (RGZ 102, 276 [278]; 124, 142 [145 f], Stein-Jonas-Schönke § 70 II). Vielmehr betont die Revisionsschrift ausdrücklich, daß die N[REDACTED] Landesbank als Rechtsnachfolgerin des Zwangsverwalters in den Rechtsstreit eintritt und ihn fortführt.

II.

Die Meinung der Revision, die N[REDACTED] Landesbank sei als Rechtsnachfolgerin des Zwangsverwalters in den Rechtsstreit eingetreten und insofern berechtigt, ein Rechtsmittel einzulegen, ist rechtsirrig. Die Revisionsklägerin ist weder als Ersteherin des Grundstücks noch als Grundschuldgläubigerin Rechtsnachfolgerin des Zwangsverwalters, der in dieser seiner Eigenschaft die Klage gegen die Beklagten als Mieter des Grundstücks erhoben hat.

1. Als Ersteherin des Grundstücks in der Zwangsversteigerung ist die Revisionsklägerin mit dem Zuschlag Eigentümerin des Grundstücks geworden. Von diesem Zeitpunkte an gebührten ihr die Nutzungen des Grundstücks und hatte sie auch die Lasten desselben zu tragen (§ 56 Abs 2 ZVG). Die Zwangsverwaltung fand allerdings noch nicht unmittelbar mit der Verkündung des Zuschlags ihr Ende, so daß schon damit jede Befugnis des Zwangsverwalters entfallen wäre. Vielmehr dauerte die Zwangsverwaltung zur Abwicklung der Zwangsverwaltungsgeschäfte, sei es daß Nutzungen aus der Zeit vor dem Zuschlag noch einzuziehen oder daß solche etwa bereits eingezogene Nutzungen noch zu erteilen waren, fort. Erst mit der Aufhebung des Verfahrens (§ 161 ZVG) sind die Wirkungen der durch die Anordnung der Zwangsverwaltung eingetretenen Beschlagnahme des Grundstücks erloschen. Daraus ergibt sich zunächst ohne weiteres, daß die Revisionsklägerin hinsichtlich der Rechte, die vom Zwangsverwalter für die Zeit vor der Erteilung des Zuschlags geltend gemacht worden sind, schon deshalb nicht Rechtsnachfolgerin des Zwangsverwalters sein kann, weil der Zwangsverwalter auch heute noch zur Gel-

tendmachung dieser Rechte allein legitimiert ist. Also auch hinsichtlich der nach dem Zuschlag anfallenden Nutzungen hat kein Rechtsübergang auf die Revisionsklägerin stattgefunden. Die Nutzungsberechtigung des Erstehers entsteht unmittelbar mit dem Zuschlag, durch den der Ersteher Eigentümer des Grundstücks wird (§§ 56 Abs 1, 90 ZVG). Auch im Sinne der §§ 265, 325 ZPO kann insoweit von einer Rechtsnachfolge keine Rede sein, weil die Zwangsverwalterbefugnisse von vornherein auf die Zeit bis zum Zuschlag begrenzt sind und der Ersteher in die Amtsstellung des Zwangsverwalters nicht sukzedieren kann.

Nun hat der Zwangsverwalter in der Berufungsinanz entgegen seinem erstinstanzlichen ausdrücklich nur auf die Dauer der Zwangsverwaltung beschränkten Antrage auch Ansprüche über diese Zeit hinaus geltend gemacht, indem er seinen Feststellungsantrag allgemein auf den Fall der Zwangsvollstreckung oder einer Veräußerung des Grundstücks bezogen und hilfsweise Zahlung an ihm in Höhe von 950 DM und dazu von weiteren 50 DM monatlich vom 1. Juli 1952 an bis insgesamt 6 100 DM begehrt hat. Mit diesem erweiterten Antrag hat der Zwangsverwalter ganz offensichtlich seine Machtbefugnisse überschritten. Die Zwangsverwaltung dient der zwangsweisen Befriedigung des oder der Gläubiger durch, die vom Verwalter vorzunehmende Einziehung und Verteilung der Nutzungen des Grundstücks während der Dauer der Zwangsverwaltung. Der Verwalter hat nach § 152 ZVG die Ansprüche, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt, geltend zu machen, wobei er auch die Rechte der Realgläubiger zu wahren hat. Er darf jedoch nur Ansprüche geltend machen, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt. Rechte, die nicht auf seiner Verwaltung beruhen, darf er nicht geltend machen. Mit der Aufhebung des Verfahrens erlöschen aber die Wirkungen der Beschlagnahme und das Amt des Verwalters endet.

Nach beendigter Zwangsverwaltung darf der Verwalter keinen Rechtsstreit mehr über die künftigen Mieteinkünfte führen. Die von dem Verwalter über die Dauer der Zwangsverwaltung hinaus geltend gemachten Ansprüche betreffen daher keinen von der Beschlagnahme erfaßten Gegenstand. Zu ihrer Geltendmachung ist er nicht befugt. Das hat aber zur Folge, daß die Revisionsklägerin als Ersteherin des Grundstücks auch nicht Rechtsnachfolgerin in Rechte sein kann, welche dem Verwalter nach seiner Stellung gar nicht zustehen.

2. Auch als Grundschuldgläubigerin ist die Revisionsklägerin nicht Rechtsnachfolgerin des Zwangsverwalters. Es ist davon auszugehen, daß der Zwangsverwalter mit seiner Klage gerade auch die Rechte der Realgläubiger geltend machen wollte, da er in dem über den Baukostenzuschuß getroffenen Versicherungen eine ihm gegenüber unwirksame Vorausverfügung über den Mietzins erblickt. Daß er hierzu nach § 152 ZVG befugt ist, wurde bereits hervorgehoben. Der vom Zwangsverwalter zu Gunsten der Realgläubiger und damit auch der Revisionsklägerin erhobene Anspruch findet seine Begründung in § 1124 BGB in Verbindung mit §§ 148 und 21 Abs 2 ZVG. Aber auch hier könnte eine in den Abreden der Mietparteien über die Verrechnung des Baukostenzuschusses etwa zu erblickende Vorausverfügung über den Mietzinsanspruch nur eine für die Dauer der in der Anordnung der Zwangsverwaltung liegende Beschlagnahme den Realgläubigern gegenüber unwirksame Verfügung sein. Der Zwangsverwalter könnte also ebenfalls nur für die Dauer der Zwangsverwaltung die Unwirksamkeit der Verfügung zu Gunsten der Realgläubiger gegenüber den Mietern geltend machen. Nach dem Wegfall der Beschlagnahme infolge des in der Zwangsversteigerung erteilten Zuschlags bleibt somit für die Anwendung des § 1124 BGB kein Raum mehr. Im vorliegenden Falle kommt noch hinzu, daß die Ansprüche der

Revisionsklägerin als betreibender Gläubigerin aus § 1124 BGB überdies mit dem Zuschlag erloschen sind. Schließlich müßte eine Rechtsnachfolge der Revisionsklägerin als Grundschuldgläubigerin hinter dem Zwangsverwalter auch schon um deswillen ausscheiden, weil der Zwangsverwalter nicht allein deren Rechte, sondern auch die der übrigen Realgläubiger, von denen die Stadtschaft N. der Revisionsklägerin auch im Range vorgeht, mit der Klage verfolgt.

III.

Es bleibt noch zu untersuchen, ob die Revisionsklägerin, wennschon sie nicht als Rechtsnachfolgerin des Zwangsverwalters anzusprechen ist, sich nicht sonst auf ein Eintrittsrecht kraft Parteiwechsels berufen kann. Es wäre daran zu denken, daß die Revisionsklägerin ähnlich wie der Gemeinschaftschuldner bei Beendigung des Amtes des Konkursverwalters nach aufgehobenem Konkurse ohne weiteres den bisher vom Verwalter geführten Prozeß fortführen würde. Hier ist aber zu beachten, daß der Konkursverwalter kraft seines Amtes für den durch die Eröffnung des Konkurses zwar nicht der Prozeßfähigkeit, aber seiner Legitimation zur Sache und jedenfalls seiner Prozeßführungsbefugnis hinsichtlich seines dem Konkurse unterliegenden Vermögens beraubten Gemeinschaftschuldners befugtermaßen zu handeln legitimiert ist. Für und gegen den Gemeinschaftschuldner werden, gleichgültig wie die rechtliche Stellung des Gemeinschaftschuldners zu beurteilen ist, letzten Endes im Ergebnis die Masseprozesse geführt. Nun führt der Zwangsverwalter allerdings auch wie der Konkursverwalter ein Amt. Seine Aufgabe ist die sachgemäße Führung der Verwaltung während der Dauer der Beschlagnahme, nicht aber die Wahrnehmung von Rechten eines etwaigen späteren Erstehers oder eines Realgläubigers nach Aufhebung der Zwangsverwaltung und nach dem Fortfall der Beschlagnahme. Da der Zwangsverwalter hierzu,

anders als der für den vorübergehend während der Dauer des Konkursverfahrens sachlich nicht legitimierten Gemeinschuldner handelnden Konkursverwalter, überhaupt nicht befugt ist, kann auch hier ein Übergang der Parteirolle nicht in Erwägung gezogen werden.

Nach alledem besteht für die Revisionsklägerin keine Möglichkeit eines Eintritts in den Prozeß als Partei nach dem klagenden Zwangsverwalter. Die von ihr eingelegte Revision war deshalb als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

MeiB Dr. Kleinewefers Dr. Gelhaar Dr.K.E.Meyer Dr.Kaul