itm

Prof. Dr. Thomas Hoeren

Sachenrecht
Arbeitspapier 11: Der Umfang der Hypothekenhaftung

Literaturhinweise:

- *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 39;
- *Wellenhofer*, Sachenrecht, 37. Aufl., München 2022, § 26 IV;
- *Vieweg/Lorz*, Sachenrecht, 9. Aufl., München 2022, § 15 Rn. 16.
- *Braun/Schultheiß*, Grundfälle zu Hypothek und Grundschuld, JuS 2013, 871;
- *Fervers*, Die wichtigsten Fälle zu Hypothek und Grundschuld – Teil I und II, JA 2019, 658, 742;

Theoretische Grundlagen:

1. Rechte des Hypothekengläubigers

Der Hypothekengläubiger (Hypothekar) kann das mit der Hypothek belastete Grundstück durch Zwangsversteigerung (§§ 15 ff. ZVG) oder Zwangsverwaltung (§§ 146 ff. ZVG) verwerten. Im ersten Fall wird das Grundstück durch das Vollstreckungsgericht versteigert und der Erlös dem Gläubiger ausgehändigt, im zweiten Fall setzt das Vollstreckungsgericht einen Verwalter ein, der die Nutzungen des Grundstücks in Geld umsetzen muss, das dem Gläubiger übergeben wird.

2. Haftungsumfang

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung des Grundstücks zu ermöglichen, erstreckt sich die Haftung nicht nur auf das Grundstück selbst. Die Hypothekenhaftung erfasst in ihrem Umfang zusätzlich folgende Gegenstände, die sich alle dadurch auszeichnen, dass sie mit dem Grundstück eine wirtschaftliche Einheit bilden:

a) die wesentlichen (§§ 93, 94 BGB) und unwesentlichen Bestandteile des Grundstücks;

b) die Erzeugnisse des Grundstücks (gem. §§ 1120, 99 BGB, sobald sie nicht mehr mit dem Boden des Grundstücks zusammenhängen; davor Schutz gem. §§ 93, 94 BGB), sofern sie nicht mit der Trennung nach §§ 954 - 957 BGB in das Eigentum eines anderen als des Eigentümers fallen;

c) das dem Eigentümer gehörende Grundstückszubehör (§§ 1120, 97 BGB), ferner das Anwartschaftsrecht des Eigentümers am Zubehör, selbst wenn er dieses Recht als Sicherheit an einen Dritten überträgt (s.u. unter 5.; Baur/Stürner, § 39 Rn. 33 ff ; Medicus, Rn. 484; Grüneberg/Herrler, § 1120 Rn. 8);

d) die Miet- und Pachtzinsforderungen (§ 1123 Abs. 1 BGB) und die Versicherungsforderungen hinsichtlich solcher Gegenstände, auf die sich die Hypothekenhaftung erstreckt (§§ 1127 ff. BGB).

3. Enthaftung

a) Vor der Beschlagnahme
Vor der Beschlagnahme (d.h. vor der Anordnung einer Zwangsversteigerung oder einer Zwangsverwaltung sowie der Pfändung der Bestandteile) erlischt die bis dahin nur potentielle Haftung durch:

aa) Veräußerung und Entfernung der Bestandteile, Erzeugnisse und Zubehörstücke (§ 1121 Abs. 1 BGB, Fall 1), zeitliche Folge also:

	1.Veräußerung	2.Entfernung	3.**Beschlagnahme**
oder	1.Entfernung	2.Veräußerung	3.**Beschlagnahme**

bb) lediglich die Entfernung vom Grundstück, wenn die Bestandteile, Erzeugnisse, Zubehörstücke im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft auf Dauer entfernt worden sind (§ 1122 Abs. 1 BGB); dies ist grundsätzlich nicht der Fall, wenn das Zubehör lediglich z.B. gem. §§ 929 S. 1, 930 BGB (Sicherungsübereignung) veräußert wird (Fall 7), da der Schuldner im Besitz der Sache bleibt.

Grund für die Enthaftung ist, dass die Hypothekenhaftung bis zur Beschlagnahme nur potentiell ist. Ohne die Möglichkeit der Enthaftung wäre der Eigentümer in seiner wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit sehr stark eingeschränkt.

b) Nach der Beschlagnahme

aa) Grundsätzlich wird die bis dahin nur potentielle Haftung mit der Beschlagnahme zu einer aktuellen (Baur/Stürner, § 39 Rn. 27). Den Eigentümer trifft mit der Anordnung der Zwangsversteigerung ein relatives Veräußerungsverbot i.S.d. §§ 136, 135 BGB (§ 23 Abs. 1 ZVG). Wird eine Zwangsverwaltung angeordnet, so ist dem Eigentümer die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks entzogen.

Trotz bestehenden relativen Veräußerungsverbots kann auch nach der Beschlagnahme wirksam über Grundstücksbestandteile und Zubehör verfügt und damit enthaftet werden, weil die §§ 136, 135 Abs. 2 BGB einen Gutglaubensschutz für die Erwerber zulassen. Der gute Glaube an das Fehlen des relativen Veräußerungsverbots, also der Beschlagnahme, wird aber nur sehr eingeschränkt geschützt. Die Beschlagnahme gilt als bekannt, wenn der Dritte auch nur Kenntnis bzw. grob fahrlässige Unkenntnis von dem Antrag auf Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung hat (§§ 23 Abs. 2 Satz 1, 146 ZVG) oder der Zwangsversteigerungs- bzw. Zwangsverwaltungsvermerk im Grundbuch eingetragen ist (§§ 23 Abs. 2 Satz 2, 146 ZVG, dazu Fall 3).

bb) Zu beachten sind aber hinsichtlich möglicher Enthaftungstatbestände nach erfolgter Beschlagnahme nicht nur die §§ 136, 135 BGB, sondern auch §§ 1121 f. BGB (vgl. dazu Prütting, Sachenrecht, Rn. 658 f.; Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 15 Rn. 20 f.)

(1) §§ 136, 135 Abs. 2 BGB und § 1122 BGB regeln diese zeitlichen Reihenfolgen:

(Veräußerung als letzte Handlung)

1.Entfernung	2.Beschlagnahme	3.Veräußerung
und		
1.Beschlagnahme	2.Entfernung	3.Veräußerung.

(2) § 1121 Abs. 2 BGB regelt diese zeitlichen Reihenfolgen:

(Entfernung als letzte Handlung)

1.Veräußerung	2.Beschlagnahme	3.Entfernung
und		
1.Beschlagnahme	2.Veräußerung	3.Entfernung

4. Eigentumserwerb von Zubehör bei Zwangsversteigerung

Der Eigentumserwerb von Zubehör durch Zuschlag bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks beruht auf folgender Paragraphenkette (hierzu Fall 5):

- § 90 Abs. 1 ZVG: Der Erwerber erwirbt mit Zuschlag das Grundstück.
- § 90 Abs. 2 ZVG: Der Erwerber erwirbt auch die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt.
- § 55 Abs. 1 ZVG: Die Versteigerung erstreckt sich auf die Gegenstände, auf die sich die Beschlagname erstreckt.

Sie umfasst auch schuldnerfremdes Zubehör, das sich im Besitz des Schuldners befindet, wenn der Dritte seine Rechte gem. § 37 Nr. 5 ZVG nicht geltend macht (§ 55 Abs. 2 ZVG).
- § 20 Abs. 2 ZVG: Die Beschlagnahme erfasst den Haftungsverband der Hypothek, d. h. auch das Zubehör (§ 1120 BGB).

5. Anwartschaftsrecht

Die Hypothekenhaftung umfasst auch ein Anwartschaftsrecht. Wenn dieses an einen Dritten übertragen wird und dort zum Vollrecht erstarkt, bleibt es dennoch mit der Hypothekenhaftung belastet (Fall 6), es sei denn, es ist gem. §§ 1121 ff. BGB eine Enthaftung eingetreten.

Sehr streitig ist, ob der Eigentümer durch Aufhebung des Anwartschaftsrechts an Zubehör (auf das sich die Hypothekenhaftung bezieht) dieses der Hypothekenhaftung entziehen kann. Nach der h. L. bedarf der Eigentümer analog § 1276 BGB hierfür der Zustimmung des Hypothekars. Nach der zutreffenden Ansicht des BGH ist eine analoge Anwendung des § 1276 BGB nicht geboten, denn bei den Zubehörstücken an sich kann der Hypothekar die Enthaftung gem. §§ 1120 ff. BGB im Wesentlichen auch nicht verhindern. Es fehlt damit an der vergleichbaren Interessenlage (Medicus, Rn. 484).

Übungsfälle:

1. Kauffrau E hat H eine Hypothek für ein Darlehen von 200.000 Euro bestellt. Am 01.10.2015 veräußert sie ihren 5 Jahre alten PC an K, weil sie ein moderneres Gerät kaufen will. K nimmt das Gerät sofort mit. Am 10.10.2015 beantragt H die Zwangsversteigerung des Grundstücks. Kann er auch in den an K veräußerten PC vollstrecken?

2. Wie wäre es im Fall 1, wenn K das Gerät erst am 12.10.2015 bei E abgeholt hätte, als bereits die Zwangsversteigerung angeordnet, aber ein entsprechender Vermerk noch nicht im Grundbuch eingetragen war und K auch nichts von einem solchen Antrag wusste? (BGH, WM 1991, 92)

3. Ändert sich die Rechtslage im Fall 2, wenn am 12.10.2015 der Versteigerungsvermerk bereits im Grundbuch eingetragen war, K davon aber nichts gewusst hat?

4. A hat an seinem landwirtschaftlichen Grundstück seiner Hausbank B eine Hypothek in Höhe von 50.000 Euro bestellt. Das Grundstück ist an die P für einen Jahresbetrag von 7.000 Euro verpachtet. Am 05.08.2015 beantragt B die Zwangsversteigerung des Grundstücks, die am 15.08.2015 auch angeordnet wird. Am 02.09.2015 erntet die P das Getreide, das sie auf dem gepachteten Hof lagert. B will in das eingelagerte Getreide vollstrecken. Mit Recht?

5. Die Fabrikantin F hat bei B ein Darlehen über 200.000 Euro aufgenommen und zu Gunsten des B eine Hypothek am Firmengrundstück bestellt. Als F das Darlehen nicht mehr bedienen kann, betreibt B die Zwangsversteigerung. Bei der Zwangsversteigerung erhält Z den Zuschlag. Hat Z durch die Zwangsversteigerung auch Eigentum an den auf dem Grundstück aufgestellten Maschinen erworben?
Abwandlung: Was gilt hinsichtlich einer Maschine, die zur Reparatur kurzfristig weggebracht worden ist?

6. Im Fall 5 hat F eine Maschine von V zum Preis von 50.000 Euro unter Eigentumsvorbehalt gekauft. Als der Kaufpreis bis auf einen Rest von 10.000 Euro getilgt ist, verschafft sie sich bei ihrem Geschäftspartner G ein Darlehen in Höhe von 30.000 Euro und überträgt ihm unter Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses sein Anwartschaftsrecht an der Maschine. Kurz darauf wird F insolvent. Sowohl B als auch G sind bereit, den Restkaufpreis von 10.000 Euro an V zu zahlen, und beanspruchen die Maschine für sich. (dazu BGHZ 35, 85 = WM 1961, 668; BGH, NJW 1965, 1475; Baur/Stürner, § 39 Rn. 33 ff.)

7. Im Fall 6 hat F die Maschine vollständig bezahlt und sie unter Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhält-

nisses an G veräußert. Kann B trotzdem in diese Maschine vollstrecken? (dazu BGH, NJW 1979, 2514)