

Das rechtliche Schicksal des Nichtzubehörs nach der Aneignung der mit der Hypothek belasteten Sache

Art. 300 GZGB, der den Ausnahmefall von dem Verbot von *lex commissoria* regelt,¹ lässt die Befriedigung des Hypothekengläubigers durch den Erwerb des Eigentums an dem mit der Hypothek belasteten Sache (Aneignung).... Diese Vorschrift regelt aber nicht, was nach dieser Aneignung mit den Sachen passieren soll, die sich in der belasteten Wohnung befinden. Ihr rechtliches Schicksal ist von dem Verhältnis dieser Sachen zu der belasteten Sache und von dem Willen des Eigentümers bezüglich der Eigentumsaufgabe abhängig.

I. Sachen außerhalb des Haftungsverbands

Die in Art. 300 GZGB geregelte Einigung über die Befriedigung des Hypothekengläubigers durch den Eigentumserwerb an der belasteten Sache, schafft nur eine zusätzliche Befriedigungsmöglichkeit nach dem Verzug des Schuldners und insoweit darf nur auf den belasteten Gegenstand, d. h. auf den Haftungsverband der Hypothek.... Die anderen Sachen sind natürlich aus dieser Haftung rausgelassen. Der Haftungsverband erfasst primär die belastete Sache mit allen seinen wesentlichen² und unwesentlichen

Bestandteilen.³ Zu dem Haftungsverband gehört auch das Zubehör der Sache, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben, was dem Prinzip der Erhaltung der wirtschaftlichen Einheit und Funktionsfähigkeit der Sache dient.⁴ Das Zubehör, das noch vor Hypothekenbestellung in das Eigentum des Anderen übergegangen ist, fällt nicht in die Hypothekmasse.⁵ Anders ist der Fall mit demjenigen Zubehör, das zwar von Anfang an Eigentum des Andren gewesen ist, der Grundstückseigentümer (Hypothekenschuldner) aber darauf ein Anwartschaftsrecht gehabt hat.⁶

Die restlichen beweglichen Sachen, die sich in der belasteten unbeweglichen Sache befinden, gehören nicht zu dem Zubehör und werden mit dem in Art. 300 GZGB geregelten Eigentumsübergang nicht erfasst. Das Eigentum geht nur an der belasteten Sache und an ihrem Zubehör an den Gläubiger über.

¹ *Lieder*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 1149 Rn. 1-2; *Rusiashvili*, in: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band II, Chanturia (Hgrs.), 2018, Art. 300 Rn. 1 (Auf Georgisch).

² Natürlich dürfen die belasteten Sachen gar nicht der Gegenstand des eigenen selbständigen Rechts sein, *Strese-*

mann, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018, § 93 Rn. 32.

³ *Lieder*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 1120 Rn. 11.

⁴ *Rusiashvili*, in: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band II, Chanturia (Hgrs.), 2018, Art. 293 Rn. 5 (Auf Georgisch).

⁵ *Lieder*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 1120 Rn. 25.

⁶ *Lieder*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 1120 Rn. 25.

II. Die Identifizierungspflicht des Eigentümers von anderen (eingebrachten) beweglichen Sachen

Wer aus Sicht des Hypothekengläubigers als Eigentümer von den eingebrachten Sachen gilt, soll nach den sachenrechtlichen Vermutungen entschieden werden. Der Besitz an der Wohnung oder dem Grundstück, erfasst auch die dort eingebrachten Sachen. D. h. es wird vermutet, dass der Hypothekengläubiger von der Aneignung nach Art. 300 GZGB vermuten darf, dass die in dem belasteten Raum befindliche Sachen im Eigentum des Hypothekenschuldners stehen. Dem Hypothekengläubiger obliegt keine Erforschungspflicht, wer der wahre Eigentümer ist – die Auferlegung dieser Pflicht würde die Eigentumsvermutung ihren Sinn berauben und den Publizitätsgedanken ins Leere laufen lassen. Um das Auffinden des Eigentümers der beweglichen Sachen soll sich nicht einmal der Finder von verlorenen Sachen kümmern.⁷ Der soll sich anstatt auf die Vermutungen zu verlassen die Sache gleich bei der Polizei abgeben. Derjenige, der an der unbewegliche Sache das Eigentum erwirbt, darf vermuten, dass darin befindliche Sachen dem früheren Eigentümer gehören. Diese Argumentation darf auf dem ausdrücklich fixierten Willen des Gesetzgebers bei der Regelung von Vollstreckungsmaßnahmen gestützt werden: nach Art. 40 VI des Vollstreckungsverfahrensgesetzes ist nach der Beschlagnahme von beweglichen Sachen ihre Aufhebung nur dann möglich, wenn der mutmaßliche Rechtsinhaber ein Dokument vorlegt, das sein Eigentum beweist und der Gläubiger seine Zustimmung äußern wird. Somit darf, nach dem Willen des Gesetzgebers, der Gerichtsvollzieher vermuten, dass die Sachen, die er in der Wohnung des Schuldners vor-

findet (auch dieser Tatbestand ist durch die Vorschrift erfasst), eben diesem Schuldner gehört. Eine Erforschungspflicht obliegt nicht einmal dem Vertreter des staatlichen Exekutionsapparates. Umso mehr darf das nicht vom Hypothekengläubiger gefordert werden, der über wesentlich weniger Möglichkeiten für eine solche Überprüfung besitzt.

III. *Post contractum finitum*

Aufgrund der nach Beendigung des Vertrages entstandenen Verpflichtung (*post contractum*

finitum)⁸ ist der Hypothekengläubiger verpflichtet, nach der Aneignung und Inbesitznahme der belasteten Sache dem Hypothekenschuldner, die Entfernung von dort hinterlassenen Sachen anzubieten. Eine eindeutige Zurückweisung dieses Angebots soll als Eigentumsaufgabe gedeutet werden, wonach der ehemalige Hypothekengläubiger und jetzige Eigentümer von unbeweglicher Sache auch das Eigentum an dieser beweglichen Sachen erwirbt nach Art. 190 I GZGB.

Auf dem ersten Blick problematisch könnte der Fall sein, wenn der Wille zur Eigentumsaufgabe nicht (nicht einmal durch Auslegung) feststellbar ist, aber in diesen Umständen jeder objektive Beobachter hätte erkennen können, dass der Eigentümer kein Interesse mehr an dieser Sachen hat und auch künftig diese nicht zurückfordern wird. Die Dereliktion ist keine empfangsbedürftige Willenserklärung und seine Auslegung aus dem Empfängerhorizont scheidet aus, da dies dem Empfänger nicht möglich ist.⁹ Der Eigentumserwerb durch Ersitzung nach Art. 165 I GZGB ist ausgeschlossen, wenn der Hypotheken-

⁷ Totladze, in: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band II, Chanturia (Hgrs.), 2018, Art. 191 Rn. 10 (Auf Georgisch).

⁸ Bachmann, in Münchner Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 241, Rn. 109.

⁹ Oechsler, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 959 Rn. 6.

gläubiger weiß, dass die Sachen dem anderen gehören. Deswegen sollen seine Interessen dahingehend geschützt werden, dass er der reale Wille des Eigentümers nicht erforschen soll, sondern, dass Schweigen und Untätigbleiben des Eigentümers als konkludentes Angebot zum Abschluss des Schenkungsvertrages gedeutet wird, die genauso konkludent und Zugang der Annahme beim Eigentümer angenommen werden darf. Hier erwirbt der Hypothekengläubiger das Eigentum nach Art. 186 I GZGB.

Wenn weder Dereliktion noch das oben erwähnte Schenkungsangebot seitens des Eigentümers vorliegt und wenn dem Hypothekengläubiger aus irgendeinem Grund nicht zugemutet werden darf diese bewegliche Sache in seinem Haus aufzubewahren, darf er von seiner Rückgabeverpflichtung mittels der Hinterlegung sich nach Art. 434 I GZGB befreien.

Der Hypothekengläubiger ist nicht verpflichtet die Begründetheit der Ansprüche von Dritten zu überprüfen, deswegen, wenn die Herausgabe der Sache sowohl von dem ehemaligen Eigentümer der belasteten Sache als auch von einem Dritten gefordert wird, darf er nach der oben erwähnten Vermutung die Sache dem ehemaligen Hypothekenschuldner und Eigentümer herausgeben. Die nachvertraglichen Pflichten sollten keine große Last für den ehemaligen Kontrahenten darstellen, da er nach der Beendigung des Vertrages ein legitimes Interesse daran hat, grundsätzlich jegliche Verpflichtung aus dem

Vertrag in der Vergangenheit zu belassen.¹⁰ Eben deswegen soll der Hypothekengläubiger von dem Streit zwischen den ehemaligen Eigentümern und den Dritte rausgelassen werden. Eine Ausnahme bildet der Fall, in dem die Herausgabe der hinterlassenen Sache von derjenigen Person verlangt wird (selbst wenn diese der ehemalige Eigentümer der belasteten Wohnung ist), die sicher kein Recht an diese Sache hat und die Herausgabe an sie offensichtlich als pflichtwidriges Verhalten bewertet werden darf.

IV. Der Untergang von hinterlassenen beweglichen Sache

Wenn der Hypothekengläubiger die Sachen vernichtet hat, die er aus oben genannten Gründen für eigen gehalten hat, diese aber tatsächlich noch im Eigentum des Anderen standen, kommt seine deliktische Haftung mangels Verschuldens trotzdem nicht in Betracht. Der Schaden darf nicht als vorsätzlich zugefügt angesehen werden, da durch den Vorsatz auch die Rechtswidrigkeit erfasst werden soll.¹¹ Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn der Hypothekengläubiger gewusst hätte, dass die Sache einem anderen gehört bzw. verpflichtet gewesen sei dies zu erforschen.¹² Das Gleiche gilt für die Annahme einer fahrlässigen Vernichtung dieser Sachen. Somit ist in diesem Falle, der Vernichtung der unbeweglichen Sache, die Deliktische Haftung des Hypothekengläubigers ausgeschlossen.

Nino Kavshbaia

¹⁰ *Bachmann*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 241, Rn. 109.

¹¹ *G. Rusiashvili/D. Egnatashvili*, Fälle zu den gesetzlichen Schuldverhältnissen, Tbilisi 2016, 117 ff. (auf Georgisch).

¹² Ander sieht der Fall aus, wenn der tatsächliche Eigentümer der Sache die Rückgabe schon verlangt hat. Dann haftet der Hypothekengläubiger nach Art. 992 GZGB.