

74. Gehen bei dem Zwangsverkaufe eines Hausgrundstückes die in dem Hause befindlichen dem Eigentümer des letzteren gehörigen Möbel auf den Ersteher über?

A. L. R. I. 11 § 88.

Zwangsvollstreckungsgesetz vom 13. Juli 1883 § 1 Abs. 2.

V. Civilsenat. Ur. v. 28. April 1897 i. S. der SchL. Holzindustrie-gesellschaft, vorm. R. & Sch. (Kl.) w. L. (Bekl.). Rep. V. 417/96.

I. Landgericht Hirschberg.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Die Klägerin hat an R., den ehemaligen Besitzer des Weinberg-restaurantes in B., Möbel verkauft und übergeben, sich aber das Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises vorbehalten.

Nach der Behauptung des Beklagten hat R. die sämtlichen Möbel zur Ausstattung der Restaurationsräume und der Fremdenzimmer verwendet, nach der Behauptung der Klägerin dagegen einige, nicht näher bezeichnete Sachen zu seinem persönlichen Gebrauche bestimmt. Das Restaurant des R. kam zur Subhastation. Im Versteigerungstermine meldete die Klägerin, welche behauptete, daß sie den Kaufpreis noch nicht vollständig erhalten habe, ihre Eigentumsansprüche an. Das Grundstück wurde unter Vorbehalt ihrer Rechte ausgeschrieben und mit diesem Vorbehalte dem Beklagten zugeschlagen.

Mit der Klage ward Herausgabe sämtlicher Möbel begehrt. Beklagter verlangte Abweisung der Klage, weil die Möbel Zubehör des Restaurants und mit diesem durch den Zuschlag in sein Eigentum übergegangen seien. Er behauptete auch, daß die Klägerin wegen des Kaufpreises voll befriedigt worden sei. Der erste Richter wies die Klage ab, und die Berufung der Klägerin wurde zurückgewiesen. Auf die Revision der Klägerin ist das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen worden.

Gründe:

„Die seitens der Revision gegen das Berufungsurteil erhobenen Angriffe können nicht für begründet erachtet werden. Sie richten sich gegen die mit der Rechtsprechung des Reichsgerichtes im Einklange stehende Annahme, daß auch die sogenannten tatsächlichen Zubehörsstücke von den Wirkungen des Zuschlages in der Subhastation mit betroffen werden, und daß der bloße Vorbehalt der angemeldeten Rechte des Eigentümers solcher Sachen nicht ausreicht, um jene Wirkungen auszuschließen, daß dazu vielmehr erforderlich sei, daß sie entweder durch die Versteigerungsbedingungen vom Mitverkaufe ausgeschlossen werden, oder Einstellung oder Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens seitens des Eigentümers herbeigeführt wird. Von diesen Grundsätzen abzugehen, liegt umsoweniger Veranlassung vor, als sie im § 55 des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 . . . gesetzliche Anerkennung gefunden haben.

Dagegen bietet das Berufungsurteil nach einer anderen Richtung hin zu Bedenken Anlaß, welche zu seiner Aufhebung führen. Die Klägerin hat nämlich behauptet, daß ein Theil der Möbel nicht zur Ausstattung der Restaurationsräume und Fremdenzimmer, sondern zur

Ausstattung der eigenen Wohnung vom Subhastaten bestimmt und verwendet worden sei. Der Berufungsrichter erklärt dies für unerheblich, weil, selbst wenn diese Behauptung richtig sein sollte, doch auch dieser Teil der Möbel vom Eigentümer zum Zubehör des subhastierten Grundstückes bestimmt sein würde. Der Sinn dieser Ausführung ist schwer verständlich. Es kann damit gemeint sein, auch die zur Ausstattung der Wohnung eines Gasthofsbesitzers dienenden Möbel seien zum Zubehör des Gasthofes zu rechnen. Das wäre falsch, weil nach dem klaren Wortlaute des § 90 A.L.R. I. 2 nur die für den eigentlichen Betrieb der Gastwirtschaft bestimmten Möbel Zubehöreigenschaft haben. Wahrscheinlicher ist es, daß der Berufungsrichter der Ausführung des ersten Richters hat beitreten wollen, auch die zum persönlichen Gebrauche des Restaurateurs bestimmten und verwendeten Möbel seien deshalb mit dem Zuschlage auf den Beklagten übergegangen, weil die Subhastation ein Verkauf in Pausch und Bogen sei, und bei einem solchen Verkaufe eines Hauses nach § 88 A.L.R. I. 11 dem Käufer alle Möbel gehören, welche zur Zeit des geschlossenen Kaufes in dem Hause befindlich und zur bequemen Wohnung erforderlich und dienlich sind. Auch diese Ausführung beruht jedoch auf Rechtsirrtum. Die Möbel eines Wohnhauses und die zum persönlichen Gebrauche eines Gasthofsbesitzers bestimmten und verwendeten Möbel werden von dem Immobilienzwangsverkaufe nicht ergriffen. Gemäß § 757 Abs. 2 C.P.D. bestimmt sich nach Landesgesetzen, welche Sachen und Rechte in Ansehung der Zwangsvollstreckung zum unbeweglichen Vermögen gehören. Im Anschlusse hieran bestimmt § 1 Abs. 2 des Zwangsvollstreckungsgesetzes vom 13. Juli 1883 (in wörtlicher Übereinstimmung mit § 1 Abs. 2 des Gesetzes, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vom 4. März 1879 und in inhaltlicher Übereinstimmung mit §§ 20 Abs. 2. 55 Abs. 2 des Reichsgesetzes über die Zwangsvollstreckung vom 24. März 1897):

„Zu der Immobilienmasse gehören auch diejenigen beweglichen Gegenstände, auf welche das bezüglich eines unbeweglichen Gegenstandes bestehende Pfand- oder Vorzugsrecht kraft Gesetzes sich erstreckt.“
 Daß damit bewegliche Sachen, welche dem Hypothekengläubiger nicht haften, den Wirkungen der Subhastation entzogen sind, ist nicht zweifelhaft. Darüber, auf welche beweglichen Gegenstände die Hypo-

thet sich erstreckt, giebt § 30 Eig.-Erw.-Ges. Auskunft, nach welchem unter anderem das bewegliche, dem Eigentümer gehörige Zubehör, solange bis es veräußert und vom Grundstücke räumlich getrennt worden ist, dem Hypothekengläubiger haftet. Was als bewegliches Zubehör unbeweglicher Sachen anzusehen ist, bestimmen die §§ 48 flg. A.L.R. I. 2. Nur die hier aufgeführten Gegenstände haften also als Zubehör gemäß § 30 Eig.-Erw.-Ges. dem Hypothekengläubiger (§ 444 A.L.R. I. 20),

vgl. Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 1 S. 730. 731 Anm. VII 1. 2, und Dernburg, Hypothekenrecht Bd. 2 S. 151 § 21, und nur sie würden daher an sich von dem Zwangsverkauf des Grundstückes ergriffen werden. Mit Rücksicht auf die Natur der Zwangsversteigerung und die Art, in welcher sie sich vollzieht, ist jedoch eine gewisse Erweiterung des Kreises der Zubehörstücke gegenüber den §§ 48 flg. A.L.R. I. 2 geboten. Nach letzteren haben Sachen, welche ihrer Beschaffenheit nach zu den Zubehörstücken zu rechnen sein würden, dann nicht Zubehöreigenschaft, wenn sie zur Bewirtschaftung der unbeweglichen Sache nicht erforderlich sind (z. B. §§ 49. 53. 54), oder wenn sie Dritten gehören (§§ 60. 108). Nun ist nach dem gewöhnlichen Laufe der Dinge der Bieter beim Zwangsverkauf nicht in der Lage, sich darüber Gewißheit verschaffen zu können, ob die beweglichen auf dem Grundstücke befindlichen Sachen, welche ihrer Natur nach Zubehörstücke sein können, auch wirklich solche sind, ob sie nicht Superinventar sind oder einem Dritten gehören. In Wahrung berechtigter Verkehrsinteressen hat das Reichsgericht mit Rücksicht hierauf angenommen, daß der Bieter in der Subhastation davon ausgehen dürfe, alle beweglichen Sachen, welche ihrer Natur nach unter die §§ 48 flg. A.L.R. I. 2 fallen können, seien auch wirklich Zubehör, daß also insoweit der Zwangsverkauf ein Verkauf in Wausch und Wogen sei. Daher muß nach der Rechtsprechung des Reichsgerichtes,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 19 S. 321 flg., der dritte Eigentümer solcher Sachen dafür sorgen, daß sie von dem Verkaufe in der Subhastation ausgeschlossen werden, widrigenfalls sie mit dem Grundstücke auf den Erstehet übergehen, und daher kann dem Erstehet nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, daß dergleichen im Gewahrsame des Subhastaten befindlich gewesene Sachen vom Eigen-

tümer nicht zum Zubehör bestimmt oder zur Bewirtschaftung des Grundstückes nicht erforderlich seien.

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 28 S. 1171, Bd. 38 S. 958 flg.
 Zu solchen Sachen, welche ihrer Natur nach Zubehör sein können, gehören die in den §§ 83—86 A.L.R. I. 11 aufgeführten, wie eine Vergleichung mit den §§ 49. 52. 66 A.L.R. I. 2 ergibt. Sie gehen, wie bei dem freihändigen Pauschalverkaufe eines Grundstückes, so auch bei der Subhastation auf den Ersteher über. Anders steht es dagegen mit den im § 88 A.L.R. I. 11 aufgeführten Möbeln. Diese haben ihrer Natur nach nicht Zubehöreigenschaft (§§ 77. 78 A.L.R. I. 2), können daher den Hypothekengläubigern als solchen nicht haften und gehören eben daher nicht zu der von der Subhastation allein ergriffenen Immobiliarmasse, wenn sie auch bei einem freihändigen Verkaufe in Bausch und Bogen auf den Käufer des Hauses mit übergehen. Demgemäß, und da der Umfang des zu einem Gasthose nach § 90 A.L.R. I. 2 gehörigen Zubehörs in den §§ 83 flg. A.L.R. I. 11 eine Erweiterung nicht erfahren hat, stellt sich die Entscheidung der Vorinstanzen insoweit als verfehlt dar, als die Behauptung der Klägerin, ein Teil der in Rede stehenden Möbel sei zum persönlichen Gebrauche des Restaurateurs bestimmt und verwendet worden, für unerheblich erklärt worden ist.“ . . .