

Leitsätze:

Hat der Grundstückseigentümer Zubehör des Grundstücks unter Eigentumsvorbehalt erworben, so erstreckt sich ein Grundpfandrecht auch auf das Anwartschaftsrecht des Eigentümers auf Erwerb des Eigentums der Zubehörstücke.

Sachverhalt:

Der Kaufmann R. errichtete auf einem ihm gehörenden Grundstück ein Hotel. An dem Hotelgrundstück bestellte er der Beklagten eine Grundschuld für gewährten Kredit. Der Kaufpreis für das Hotelinventar war bei Anschaffung nicht vollständig bezahlt worden. Die Verkäufer hatten sich das Eigentum bis zur Zahlung des Kaufpreises vorbehalten.

Auch der Kläger stand mit R. in Geschäftsbeziehungen und hat ihm Kredit gewährt. Der Kläger und R. schlossen einen Sicherungsübereignungsvertrag, durch den R. dem Kläger die Einrichtungsgegenstände des Hotels übereignete.

Den Restkaufpreis für die Einrichtungsgegenstände hat R. später an die Lieferanten bezahlt, und zwar mit den von der Beklagten gegebenen Kreditmitteln.

Die Beklagte hat als Grundschuldgläubigerin die Zwangsversteigerung des Hotelgrundstücks betrieben. Sie vertritt die Auffassung, daß die Zwangsvollstreckung sich auch auf die dem Kläger zur Sicherheit übereigneten Einrichtungsgegenstände erstreckt habe, da sie Zubehör des Hotelgrundstücks bildeten. Im Zwangsversteigerungsverfahren verlangte der Kläger Freigabe der ihm sicherungshalber übereigneten Einrichtungsgegenstände. Er erstrebte ein Urteil dahin, daß die Zwangsvollstreckung in die im Sicherungsübereignungsvertrag aufgeführten Gegenstände für unzulässig erklärt werde.

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, R. habe mittels Sicherungsübereignungsvertrages kein Eigentum übertragen können, da er wegen des Eigentumsvorbehalts der Verkäufer selbst nicht Eigentümer gewesen sei. Indessen müsse der Vertrag zwischen dem Kläger und R. dahin ausgelegt werden, daß R. sein Anwartschaftsrecht, Eigentum an den Hotelmöbeln zu erwerben, auf den Kläger übertragen habe. Als R. den Restkaufpreis bei seinen Vorbehaltsverkäufern getilgt habe, habe der Kläger unmittelbar das Eigentum an den Möbeln erlangt. Trotzdem könne er als Sicherungseigentümer der Zwangsvollstreckung nicht widersprechen, da das von R. ihm veräußerte Anwartschaftsrecht in entsprechender Anwendung der §§ 1120, 1121 BGB dem Grundpfandrecht der Beklagten unterlegen habe. Bei Zahlung des Restkaufpreises habe sich das hypothekarische Recht der Beklagten am Anwartschaftsrecht in ein solches am Vollrecht umgewandelt.

II. Der Auffassung des Berufungsgerichts ist beizupflichten.

1. Wenn ein Grundstückseigentümer unter Eigentumsvorbehalt erworbene Zubehörgegenstände vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises einem Kreditgeber zur Sicherheit übereignet und ein Besitzmittlungsverhältnis vereinbart, auf Grund dessen die Sachen in seinem Besitz verbleiben, verfügt er, da er noch nicht Eigentümer ist, als Nichtberechtigter. Der Sicherungsnehmer erhält, sobald der Kaufpreis entrichtet ist, das Eigentum nur unter den in § 185 BGB bezeichneten Voraussetzungen. Das hat zur Folge, daß der Erwerber das Eigentum über den verfügungsberechtigten Schuldner mit der hypothekarischen Haftung belastet erwirbt (BGHZ 20, 88, 101). Der Vorbehaltskäufer kann aber auch seine Anwartschaft aus der bedingten Eigentumsübertragung auf einen anderen weiter übertragen, so daß beim Eintritt der Bedingung, also bei Befriedigung des Vorbehaltsverkäufers, das volle Eigentum unmittelbar vom Verkäufer auf den Erwerber der Anwartschaft unter Umgehung des Vorbehaltskäufers als des ersten Anwartschaftsberechtigten übergeht (BGH aaO; BGHZ 28, 16, 22). Im Falle eines solchen unmittelbaren Eigentumsüberganges, bei dem also der Grundstückseigentümer in keinem Augenblick Volleigentümer des Zubehörs geworden ist, soll nach der älteren Meinung von Rechtspre-

chung und Schrifttum das hypothekarische Recht des Hypothekengläubigers nicht zum Zuge kommen und der Sicherungserwerber unbelastetes Eigentum erlangen (RGZ 140, 223). Diese Rechtsfolge, insbesondere die der inneren Berechtigung entbehrende unterschiedliche Behandlung, je nachdem, ob der Schuldner das Eigentum oder das Anwartschaftsrecht auf den Sicherungsnehmer überträgt, ist in der Rechtslehre vielfach als unbefriedigend empfunden worden. Das Schrifttum vertritt zunehmend die Auffassung, schon die Anwartschaft des Vorbehaltskäufers sei ein wie Eigentum zu behandelnder Vermögensgegenstand und werde deshalb von der Mithaftung für die Hypothek erfaßt, so daß auch bei Abtretung der Anwartschaft das Sicherungseigentum in der Hand des Sicherungsnehmers nur belastet mit der Hypothek entstehe (so insbesondere Holtz, JW 1933, 2573; Letzgus, Die Anwartschaft des Käufers unter Eigentumsvorbehalt S. 27 ff; G. Reinicke, Gesetzliche Pfandrechte und Hypotheken am Anwartschaftsrecht aus bedingter Übereignung S. 7 ff, 37 ff, derselbe MDR 1959, 613, 615; Raiser, Dingliche Anwartschaften S. 97 ff; ferner Bartels, JW 1933, 2573; Erman/Westermann, BGB 2. Aufl. § 929 Anm. 15 § 1120 Anm. 4; Palandt/Hoche, BGB 20. Aufl. § 929 Anm. 6 B d; Paulus, JZ 1957, 41, 44; Rutkowsky, NJW 1957, 858; Schlegelberger/Hefermehl, HGB 3. Aufl. § 368 Anm. 14; Schultze-v. Lasaulx, AcP 151, 449, 457; Baur bei Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 1120 Anm. 7; Staudinger/Berg, BGB 11. Aufl. § 929 Anm. 28d f; Westermann, Sachenrecht 4. Aufl. § 98 II 2, § 44, 3). Die Gegenmeinung wird, soweit ersichtlich, von Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl. § 455 Anm. 43; BGB-RGRK 11. Aufl. § 455 Anm. 27 und Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Aufl. § 131 I 1 vertreten. Dieses Schrifttum verweist auf die Entscheidung RGZ 140, 223, ohne im wesentlichen selbst zu der Streitfrage, die gerade durch das genannte Urteil aufgeworfen ist, eingehend Stellung zu nehmen.

2. Die Meinung, dass die Hypothek sich auch auf das Anwartschaftsrecht hinsichtlich des Zubehörs erstrecke, das der Grundstückseigentümer unter Eigentumsvorbehalt des Verkäufers erworben habe, verdient den Vorzug. Sie entwickelt die Auffassung, das Vollrecht könne vom Anwartschaftsberechtigten durch Verfügung über die Anwartschaft mit der Wirkung auf einen Dritten übertragen werden, dass dieser das Eigentum unmittelbar vom Eigentümer erwerbe, folgerichtig fort. Dieser zutreffenden Ansicht liegt eine weitgehende Gleichstellung von Eigentum und Anwartschaft zugrunde. So hat die Rechtsprechung das Anwartschaftsrecht als ein Vermögensstück des Anwartschaftsberechtigten behandelt und ist im Zusammenhang mit der überragenden Bedeutung, die der Kauf unter Eigentumsvorbehalt im Wirtschaftsleben hat, im wachsenden Umfange dazu übergegangen, das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers in die Rechtsordnung so einzubauen, daß der Vorbehaltskäufer seine Rechtsstellung schon vor Zahlung des Restkaufpreises gleichsam wie ein Eigentümer ausnutzen kann. Die für das Eigentum geltenden Vorschriften werden entsprechend auf das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers angewandt. Dieser kann über sein Recht ohne Zustimmung des Vorbehaltsverkäufers nach den für die Übertragung des Eigentums bestehenden Vorschriften verfügen. Das Anwartschaftsrecht ist nicht ein dem System des Sachenrechts fremdes, neuartiges Recht, sondern eine Vorstufe zum Eigentum, ein dem Eigentum wesensgleiches »Weniger« (BGHZ 20, 88, 94; 28, 16, 21).

3. Wird dem Anwartschaftsberechtigten gestattet, sich des Anwartschaftsrechts als Kreditmittels zu bedienen, weil die Interessenlage der beteiligten Personen, d. h. des Eigentümers (Vorbehaltsverkäufers), des Anwartschaftsberechtigten und des Erwerbers der Anwartschaft, dem nicht entgegensteht (BGHZ 20, 88, 99), und stellt so die Rechtsprechung für die Übertragung des Eigentums das Anwartschaftsrecht dem Vollrecht gleich, so müssen auch die Vorschriften des bürgerlichen Rechtes, die die Interessen Dritter im Verhältnis zu den Interessen der an der Eigentumsübertragung beteiligten Personen regeln, in entsprechender Anwendung insoweit auf das Anwartschaftsrecht abgestimmt werden, als die Interessen der Dritten es erfordern. Andernfalls würde sich die vom Gesetzgeber gewollte Ordnung der Rechtsbeziehungen verschieben. Das Gesetz hat dem Hypothekengläubiger hinsichtlich des Zubehörs und den Inhabern bestimmter gesetzlicher Pfandrechte ein Vorzugsrecht eingeräumt. Diesem Grundsatz des Vorranges des Hypothekengläubigers vor späteren Gläubigern des Grundstückseigentümers würde die Annahme, dass durch die Übertragung des Anwartschaftsrechtes der Dritte unbelastetes Eigentum erwerben könne, nicht gerecht werden.

Zwar erstreckt sich nach § 1120 BGB die Haftung nur auf Sachen, die im Eigentum des Schuldners stehen. Das bedeutet indessen nur einen Schutz desjenigen Dritten, der in dem Zeitpunkt Eigentümer ist, zu dem die Sachen in den die Haftung auslösenden Herrschaftsbereich gebracht werden. In bestehende Rechte Dritter will das Gesetz nicht eingreifen. Dagegen hat nach der gesetzlichen Regelung grundsätzlich der Hypothekengläubiger den Vorrang vor Dritten, die später von einem Schuldner, der Eigentümer ist, das Eigentum erwerben; der Erwerber erlangt nur belastetes Eigentum. Aus dem Rechtsatz, dass Hypotheken sich nur auf die dem Schuldner gehörenden Sachen des Zubehörs erstrecken, die Folgerung ziehen, daß auch derjenige, der durch Übertragung des Anwartschaftsrechtes das Eigentum unmittelbar vom Vorbehaltsverkäufer erlangt, das Eigentum frei von Rechten des Hypothekengläubigers erwerbe, hieße, die Vorschrift auf eine Fallgestaltung anzuwenden, für die sie nach dem Gesetz nicht bestimmt ist und auf die sie nicht passt. Diese Eigentumserwerbsart hatte der Gesetzgeber nicht bedacht, sie ist ausschließlich von der Rechtsprechung entwickelt worden. Das Ergebnis wäre auch unbillig. Mag dogmatisch betrachtet das Eigentum unmittelbar vom Vorbehaltsverkäufer auf den Dritten übergehen, so ist doch nicht zu übersehen, daß der Hypothekenschuldner durch Abtretung des Anwartschaftsrechtes mittelbar über das Vollrecht und wie ein Eigentümer über eigenes Vermögen verfügt und dass er sich wirtschaftlich den Wert des Zubehörs zuführt, indem er es als Kreditunterlage benutzt. Sachlich besteht zwischen der Einigung, daß der Dritte Eigentümer werden, und der Einigung, daß das Anwartschaftsrecht zwecks Eigentumsübertragung übergehen solle, kein Unterschied. Ob das eine oder andere erklärt ist, hängt oft von reinem Zufall ab. Dass sich die Rechtsfolgen je nach der einen oder anderen gewählten Übertragungsform verschieden gestalten sollten, erscheint um so fragwürdiger, als die Rechtsprechung die Auffassung vertritt, in einer nach § 933 BGB nicht zum Ziele führenden Übertragung des Eigentums an einer unter Eigentumsvorbehalt verkauften Sache könne die Sicherungsübertragung der Anwartschaft liegen (BGHZ 20, 88, 101; Urt. v. 15. Mai 1957 - V ZR 245/56 - WM 1957, 1057; Urteile des erkennenden Senats vom 25. November 1958 - VIII ZR 57/58 - WM 1959, 52 und vom 21. April 1959 - VIII ZR 148/58 - WM 1959, 813, 815). Es ist nicht einzusehen, weshalb derjenige, der Eigentum über das Anwartschaftsrecht erwirbt, besser stehen sollte als derjenige, dem das Eigentum übertragen wird (Westermann, Sachenrecht 4. Aufl. § 44, 3; Reinicke, Gesetzliche Pfandrechte S. 8 ff). Mit Recht hat schon das Kammergericht (JW 1935, 3168) für einen ähnlich liegenden Fall ausgesprochen, wenn der Eigentumserwerb nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches unzulänglich sei, d. h. nicht die Verschaffung des unbelasteten Eigentums zur Folge haben würde, müsse das auch für den Umweg gelten, der zu demselben Ziel über die Abtretung des Anspruches auf Eigentumsverschaffung (richtiger des Anwartschaftsrechtes) führe.

Die Gegenmeinung kann sich nicht darauf berufen, dass damit der von der Rechtsprechung und dem Schrifttum verfolgte Zweck, dem Anwartschaftsberechtigten die Möglichkeit zu geben, die noch nicht in sein Eigentum gelangten Sachen als Kreditunterlage zu benutzen, erschwert werde. Dem Anwärter soll zwar die Möglichkeit eingeräumt werden, den Wert, der in der Chance auf Erwerb des Vollrechts liegt, bereits in der Gegenwart zu Kreditzwecken für sich auszunutzen (BGHZ 20, 88, 98). Ihm aber mehr als diese Möglichkeit zu geben, ihn nämlich besser als den Volleigentümer zu stellen, liegt kein Anlass vor. Wenn der Grundstückseigentümer das voll bezahlte, in seinem Eigentum stehende Zubehör nur insoweit benutzen kann, um sich Kredit zu beschaffen, als dadurch die Rechte der Hypothekengläubiger nicht beeinträchtigt werden, ist kein Grund ersichtlich, warum der Grundstückseigentümer noch nicht bezahltes Zubehör in weitergehendem Umfange zur Kreditaufnahme sollte verwenden dürfen (Reinicke aaO S. 10). Die Notwendigkeit, zu einer einheitlichen Regelung zu gelangen, zeigt sich insbesondere, wenn ein Warenlager mit wechselndem Bestande, in dem sich unter Eigentumsvorbehalt gelieferte und im Eigentum des Sicherungsgebers stehende Gegenstände befinden, in der Weise zur Sicherheit übereignet wird, dass in erster Linie die Anwartschaft auf das Eigentum an dem Sicherungsgut übergehen soll und außerdem vereinbart wird, es solle das Eigentum an solchen Gegenständen als übertragen gelten, die bereits bei Vertragsschluss oder bei späterer Einbringung in das Lager im Eigentum des Sicherungsgebers standen. Durch eine solche Sicherungsübereignung werden einheitlich alle im Warenlager befindlichen Vorräte übereignet (BGHZ 28, 16, 20,25). Es erschiene wenig sinn-

voll, für den Fall, dass das Warenlager einem hypothekarischen Recht oder einem gesetzlichen Pfandrecht unterliegt, trotz der rechtlich völlig einheitlichen Behandlung der Warenvorräte wiederum zwischen Waren, die der Unternehmer bezahlt hat, und solchen, die nicht voll bezahlt waren, zu unterscheiden und an den ersten dem Sicherungsnehmer ein belastetes, an den zweiten aber ein unbelastetes Eigentum zuzugestehen. Mit Recht ist ferner darauf verwiesen worden, dass der Sicherungsnehmer dadurch, dass der Anwartschaftsberechtigte ihm sein Anwartschaftsrecht überträgt, wirtschaftlich nur eine Art »besitzloses Pfandrecht« an einer nach wie vor zum Vermögen des Anwartschaftsberechtigten gehörenden Sache erlangt hat (Schwister, JW 1933, 1762). Erwürbe der Sicherungsnehmer unbelastetes Eigentum, so wäre der das bürgerliche Recht beherrschende Grundsatz, daß der Rang der Befriedigungsrechte sich nach der Priorität richtet, verletzt. Eine Auffassung, daß der Sicherungsnehmer unbelastetes Eigentum erwerbe, würde, wie Münzel (MDR 1959, 345, 349) zuzugeben ist, dazu führen, daß der Vorbehaltskäufer, indem er seine unsichere Erwerbssaussicht zur Erlangung neuen Kredits benützte, seinen alten Gläubigern den Zugriff auf Werte, die bisher zu seinem Vermögen gehörten, entziehen könnte.

4. Eine der Interessenlage der Hypothekengläubiger und des dritten Erwerbers gerecht werdende entsprechende Anwendung der Vorschriften über die hypothekarische Haftung des Zubehörs auch auf das Anwartschaftsrecht, das dem Grundstückseigentümer an den unter Eigentumsvorbehalt erworbenen Zubehörstücken zusteht, wird durch Rechtsgrundsätze des bürgerlichen Gesetzbuches nicht ausgeschlossen. Das Gesetz sieht ein hypothekarisches Recht (§ 1120 BGB) und ein gesetzliches Pfandrecht (z. B. §§ 559, 647, 704 BGB) zwar nur an Sachen vor. Die Erstreckung des Hypotheken- und Pfandrechts auf die Anwartschaft bedeutet indessen nicht, daß regelwidrig ein Pfandrecht an einem Recht im Sinne des § 1273 BGB begründet werde. Das Pfandrecht an Rechten greift zugunsten des Pfandgläubigers in das Recht des Pfandschuldners ein, von einem Drittschuldner eine Leistung zu verlangen. Die Befriedigung erfolgt aus der vom Dritten geschuldeten Leistung. Das Pfandrecht am Anwartschaftsrecht entspricht dagegen dem Pfandrecht am Eigentum. Das Anwartschaftsrecht ist kein Recht, auf Grund dessen der Berechtigte von einem anderen eine Leistung beansprucht, sondern ein dem Eigentum gleichartiges Recht, eine Vorstufe zum Eigentum. Das Pfandrecht am Anwartschaftsrecht ergreift dieses Anwartschaftsrecht als das sich auf eine Sache beziehende bedingte Eigentumsrecht. Gegenstand der Befriedigung ist daher die Sache, sobald sich die Anwartschaft zum Vollrecht entwickelt hat. Dem entspricht auch die Auffassung, daß die vertragliche Verpfändung der Anwartschaft nach den Vorschriften über die Verpfändung einer Sache durch Besitzübertragung geschieht (Augustin bei Siebert/Soergel, BGB 9. Aufl. § 1204 Anm. 13). Zubehör im Sinne der Vorschriften über die Hypothekenhaftung ist also nicht das Anwartschaftsrecht, sondern die Sache selbst, auf deren Erwerb zu Eigentum der Grundstückseigentümer die Anwartschaft hat.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Rechtslage anders zu beurteilen wäre, wenn ein Dritter auf Anweisung des Vorbehaltskäufers dessen Schuld bei dem Vorbehaltsverkäufer zahlt und sämtliche Beteiligte den Willen haben, der Dritte solle dadurch gesichert werden, daß er das Eigentum des bisherigen Vorbehaltsverkäufers erwerbe, oder wenn der Vorbehaltsverkäufer mit Mitteln befriedigt wird, die ein Dritter zur Verfügung stellt, und dieser dafür durch Übertragung der Anwartschaft gesichert wird. Eine solche Fallgestaltung liegt nicht vor.

III. Die Revision hält eine entsprechende Anwendung der Vorschriften über die hypothekarische Haftung des Zubehörs ferner deshalb für ausgeschlossen, weil der Vorbehaltskäufer die Möglichkeit haben müsse, die unter Eigentumsvorbehalt gekauften Gegenstände vom Grundstück zu entfernen. Dieser Gedankengang steht aber der erwähnten entsprechenden Gesetzesanwendung nicht entgegen. Voraussetzung dem hypothekarischen Haftung ist der Bestand des Anwartschaftsrechtes. Erlischt der Kaufvertrag durch gegenseitige Übereinkunft oder tritt der Verkäufer nach § 455 BGB vom Kaufvertrage zurück, so wird das Anwartschaftsrecht hinfällig. Damit wird auch das hypothekarische Recht an der Anwartschaft gegenstandslos (Raiser, Dingliche Anwartschaften S. 99). Von diesem Sonderfall abgesehen, ist es aber nicht sinnwidrig, anzunehmen, daß der Hypothekengläubiger, ebenso wie er der Entfernung von Zubehör, das dem Grundstückseigentümer gehört, im Rahmen der §§ 1135, 1134 BGB

entgegnetreten kann, dazu berechtigt ist, wenn es sich um Zubehör handelt, das der Grundstückseigentümer unter Eigentumsvorbehalt erworben hat. Mit Recht ist für das entsprechende Gebiet des Pfandrechts an den eingebrachten Sachen des Mieters die Auffassung vertreten worden, daß der Vermieter die Entfernung der vom Mieter unter Eigentumsvorbehalt gekauften Sachen und ihre Überlassung an Dritte im Rahmen der §§ 561, 560 BGB verhindern darf (Reinicke, Gesetzliche Pfandrechte S. 44). Die Schutzwirkung des Eigentumsvorbehalts findet ihren Sinn und ihre Grenze im Verhältnis zwischen Vorbehaltsverkäufer und Vorbehaltskäufer, erstreckt sich aber nicht auf die Beziehungen zwischen Vorbehaltskäufer und einem dritten Erwerber. Vor der vollen Bezahlung des Kaufpreises hat der Hypothekengläubiger zwar nicht die Möglichkeit zur Verwertung der seinem Recht unterliegenden Sachen. Da sich das Recht auf die Anwartschaft erstreckt, ist er aber berechtigt, den Rücktritt des Vorbehaltsverkäufers bei Verzug des Vorbehaltskäufers durch Zahlung des Restkaufpreises abzuwenden. Er erlangt damit ein unbeschränktes Pfandrecht an der endgültig in das Eigentum des Anwärters gefallenen Sache (Raiser, Dingliche Anwartschaften, S. 99). Dabei mag dahingestellt bleiben, ob die Umwandlung des Pfandrechts an der Anwartschaft in ein Pfandrecht an der Sache auf die Wesensgleichheit der Anwartschaft mit dem Eigentum oder, wie Reinicke es will (Gesetzliche Pfandrechte und Hypotheken am Anwartschaftsrecht S. 35 f), auf eine entsprechende Anwendung des § 1287 BGB zurückzuführen ist.