
Lösung: Der Haftungsverband

Entscheidungsentwurf

Amtsgericht Berlin

- 2 C 362/16 -

IM NAMEN DES VOLKES!

Urteil

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

des Kaufmanns Peter Merkel, Aachener Straße 45, 10173 Berlin

- Verfügungskläger -

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Mangold, Berlin

gegen

die Firma Heinrich Windeck KG, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Herrn Dipl.-Kfm. Michael Windeck, Heinrich-Heine-Straße 7, 10179 Berlin

- Verfügungsbeklagte -

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Stolte, Berlin

hat das Amtsgericht Berlin auf die mündliche Verhandlung vom 22.09.2016

durch die Richterin am Amtsgericht Dr. Clemens

für Recht erkannt:

1. Der Verfügungsbeklagten wird im Wege der einstweiligen Verfügung untersagt, die auf dem Grundstück in Berlin, Flur 62, Flurstück 140, eingetragen im Grundbuch von Berlin, Blatt 1008, (Johanniterstraße 19) befindliche Horizontalsägevorrichtung, älteres Baujahr, zu demontieren und von dem Grundstück zu verbringen.
2. Der Verfügungsbeklagten wird für den Fall der Zuwiderhandlung gegen das vorbeschriebene Verbot die Verhängung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 € und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, die Verhängung von Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten angedroht.
3. Die Kosten des Verfahrens trägt die Verfügungsbeklagte.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Verbringung einer Sägevorrichtung.

Der Verfügungskläger ist Eigentümer des Grundstückes in Berlin, Johanniterstraße 19 (Flur 62, Flurstück 140), das im Grundbuch von Berlin, Blatt 1008 eingetragen ist. Dieses Grundstück hat der Verfügungskläger im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 07.07.2016 erworben.

Voreigentümer der Grundstücke, auf denen sich ein Sägewerk befindet, war der Bauunternehmer Wilfried Albrecht. Mit Vertrag vom 02.10.2015 verpachtete dieser das Grundstück bis einschließlich September 2016 an die Verfügungsbeklagte, und zwar mit allen fest eingebauten Maschinen und mit allem Zubehör. Zu den auf dem Betriebsgelände befindlichen Maschinen gehört auch die hier in Rede stehende Horizontalsägevorrichtung, bei der es sich um eine im Boden verankerte Sägewerkmaschine handelt, die bereits vom Bauunternehmer Albrecht in dessen Betrieb, den dieser im September 2015 aufgegeben hat, eingesetzt worden ist.

Am 05.11.2015 veräußerte der Bauunternehmer Albrecht die Sägevorrichtung zusammen mit anderen auf dem Grundstück befindlichen Maschinen und Fahrzeugen an die Verfügungsbeklagte. Der gleichzeitig erklärten Übereignung stimmte die Volksbank Berlin e.G., der die Maschinen bereits zuvor zur Sicherung eines Darlehens übereignet waren, zu.

Am 11.03.2016 ordnete das Amtsgericht Berlin-Mitte in dem Verfahren 4 K 19/16 die Zwangsversteigerung des Grundstückes an. Im Rahmen dieser Zwangsversteigerung erwarb der Verfügungskläger das Grundstück, ohne dass irgendwelche der Versteigerung entgegenstehenden Rechte geltend gemacht wurden.

In der Folgezeit entfernte die Verfügungsbeklagte zahlreiche der auf dem Betriebsgelände befindlichen Gegenstände von dem Grundstück und verbrachte sie an einen unbekanntem Ort. Das Gleiche beabsichtigt sie am 28.09.2016 mit der Horizontalsägevorrichtung zu tun.

Der Verfügungskläger ist der Ansicht, durch den Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Berlin-Mitte sei er Eigentümer der Horizontalsägevorrichtung geworden, da es sich um Zubehör des Grundstückes handele. Dies gelte umso mehr, als er zu diesem Zeitpunkt zwar von der Sicherungsübereignung der Maschinen an die Volksbank Berlin und von der Verpachtung des Grundstückes, nichts aber von der Veräußerung der Maschine an die Verfügungsbeklagte gewusst habe. Aufgrund dieser Umstände sei die Verfügungsbeklagte nicht berechtigt, die Sägevorrichtung von dem Grundstück zu entfernen.

Der Verfügungskläger beantragt,

der Verfügungsbeklagten wird bei Vermeidung eines Ordnungsgeldes in Höhe von bis zu 250.000,00 € oder einer ersatzweise zu verhängenden Haftstrafe bis zur Dauer von 6 Monaten für jeden Fall der Zuwiderhandlung verboten, das auf dem Grundstück, Grundbuch von Berlin, Blatt 1008, Hof- und Gebäudefläche Johanniterstraße 19, Flur 62, Flurstück 140, in dem dort befindlichen Sägewerk befindliche, mit dem Boden verbundene Horizontalsägevorrichtung, älteres Baujahr, abzumontieren und von dem Grundstück zu verbringen.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

Sie meint, die Sägevorrichtung habe bereits seine Zubehöreigenschaft verloren, als der Bauunternehmer Albrecht seinen Betrieb aufgegeben habe. Aus diesem Grunde sei der Verfügungskläger durch den Zuschlagsbeschluss auch nicht Eigentümer der Maschine geworden. Vielmehr habe sie – die Verfügungsbeklagte – selbst bereits zuvor aufgrund des Vertrages vom 05.11.2015 Eigentum an der Maschine erworben. Dies müsse dem Verfügungskläger auch bekannt gewesen sein, wie sich aus seinem Gesamtverhalten ergebe.

Entscheidungsgründe

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit der der Kläger die einstweilige Sicherung der Horizontalsägevorrichtung gemäß § 935 ZPO begehrt, ist zulässig und begründet.

Gegen die Zulässigkeit des einstweiligen Verfügungsverfahrens ergeben sich keine durchgreifenden Bedenken.

Insbesondere ist das erkennende Gericht für das Verfahren sachlich und örtlich zuständig. Nach §§ 937 Abs. 1, 943, 802 ZPO ist für den Erlass einer einstweiligen Verfügung in erster Linie das Gericht der Hauptsache zuständig, so dass hier mangels Rechtshängigkeit der Hauptsache das Gericht des ersten Rechtszuges, bei dem die Hauptsache anhängig zu machen ist, zur Entscheidung befugt ist. Dies ist das erkennende Amtsgericht Berlin-Mitte, wobei sich die sachliche Zuständigkeit in Anbetracht des Gegenstandswerts von 4.500,00 € aus § 23 Nr. 1 GVG und die örtliche Zuständigkeit aus dem dinglichen Gerichtsstand des § 24 Abs. 1 ZPO und überdies auch aus dem allgemeinen Gerichtsstand der Verfügungsbeklagten gemäß § 17 Abs. 1 ZPO ergibt.

Auch das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis für das vorliegende Verfahren ist gegeben. Dem Verfügungskläger steht namentlich kein einfacherer Rechtsweg zur Erlangung des begehrten Rechtsschutzes zur Verfügung. Dabei wird nicht verkannt, dass der im Zwangsversteigerungsverfahren ergangene Zuschlagsbeschluss vom 07.07.2016 nach § 93 Abs. 1 S. 1 ZVG einen Vollstreckungstitel darstellt, aus dem grundsätzlich gegen den Besitzer des Grundstücks oder einer mitversteigerten Sache die Zwangsvollstreckung auf Räumung oder Herausgabe betrieben werden kann. Der hierdurch eröffnete Weg einer sofortigen Herausgabevollstreckung steht dem Verfügungskläger derzeit jedoch nicht zur Verfügung. Denn mit Rücksicht auf den bestehenden Pachtvertrag, der erst am 30.09.2016 ausläuft und dem insoweit auch Schutzwirkung für die vom Pächter zwischenzeitlich erworbenen Pachtgegenstände zukommt, kann hier eine Herausgabevollstreckung aufgrund des Zuschlagsbeschlusses gemäß §§ 93 Abs. 1 S. 2, 57 ZVG erst nach dem

30.09.2016 erfolgen, da die Verfügungsbeklagte bis dahin aufgrund des Pachtvertrages zum Besitz berechtigt ist. Dem Verfügungskläger kommt es jedoch gerade darauf an, bereits jetzt – also vor Ablauf des Pachtvertrages – den von ihm geltend gemachten Herausgabeanspruch zu sichern.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist auch begründet.

Mit der beantragten einstweiligen Verfügung erstrebt der Verfügungskläger die Sicherung eines Herausgabeanspruchs bezüglich der Horizontalsägevorrichtung. Dieser Herausgabeanspruch steht ihm nach § 985 BGB zu, wobei es nach § 936 ZPO in Verbindung mit einer analogen Anwendung des § 916 Abs. 2 ZPO für den Erlass einer einstweiligen Verfügung unschädlich ist, dass der geltend gemachte Anspruch auch nach dem Vorbringen des Verfügungsklägers erst in der Zukunft, nämlich bei Wegfall des Besitzrechts der Verfügungsbeklagten im Zeitpunkt der Pachtbeendigung, fällig wird.

Die Voraussetzungen des Herausgabeanspruchs nach § 985 BGB liegen vor. Die Verfügungsbeklagte ist unmittelbare Besitzerin der Sägevorrichtung und als solche nach Wegfall ihres durch den Pachtvertrag vermittelten Besitzrechts zur Herausgabe der Sägevorrichtung an den Verfügungskläger verpflichtet, da dieser Eigentümer der Sägwerkmaschine geworden ist.

Der Verfügungskläger ist gemäß § 90 Abs. 1 ZVG durch den Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 07.07.2016 Eigentümer des im Grundbuch von Berlin auf Blatt 1008 eingetragenen Grundstückes geworden. Gemäß § 90 Abs. 2 ZVG hat er damit zugleich alle Gegenstände erworben, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat. Dies wiederum ergibt sich aus § 55 ZVG, wonach die Versteigerung sich zum einen auf die Gegenstände erstreckt, deren Beschlagnahme noch wirksam ist, und zum anderen auf das sogenannte Fremdzubehör, welches nicht der Beschlagnahme unterliegt, aber wegen der Besitzlage mitversteigert wird, wenn der Eigentümer sein Recht nicht gehörig geltend macht gemäß § 37 Nr. 5 ZVG.

Vorliegend erstreckt sich die Versteigerung allerdings nicht schon nach § 55 Abs. 1 ZVG auf die Horizontalsägevorrichtung, weil diese nach Maßgabe des § 20 ZVG von

der infolge der Anordnung der Zwangsversteigerung vom 11.03.2016 eingetretenen Beschlagnahme erfasst worden ist, denn bei dieser Maschine handelt es sich nicht um einen Gegenstand, der nach § 20 Abs. 1 ZVG bzw. nach § 20 Abs. 2 ZVG i.V.m. §§ 1120 ff BGB von der Beschlagnahme erfasst wird.

Bei der Horizontalsägevorrichtung handelt es sich insbesondere nicht um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks bzw. des darauf befindlichen Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB, der gegebenenfalls nach § 1120 BGB in den sogenannten Haftungsverband der Hypothek fiel. Auch wenn die Sägewerksmaschine im Boden verankert ist, stellt die Verankerung keine feste Verbindung im Sinne des § 94 Abs. 1 S. 1 BGB dar, da hierfür Voraussetzung ist, dass eine Trennung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre. Davon kann aber bei einer Arbeitsmaschine der vorliegenden Art gerade nicht ausgegangen werden angesichts der Tatsache, dass sie offenbar vom Grund und Boden getrennt werden kann, ohne dass sie zerstört oder schwer beschädigt wird. Gerade eine solche Trennung hat die Verfügungsbeklagte unstreitig auch vor.

Bei der Sägevorrichtung handelt es sich vielmehr um Zubehör im Sinne der §§ 97 Abs. 1, 98 Nr. 1 BGB, da sie zum Zwecke des Betriebes des auf dem Grundstück dauerhaft befindlichen Sägewerks installiert worden ist. Als solches gehört die Maschine zu den nach § 1120 BGB mithaftenden Gegenständen, sofern sie in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt ist. Hierbei ist nach § 1120 BGB grundsätzlich auf die Eigentumslage bei oder nach der Hypothekenbestellung abzustellen, so dass Gegenstände, die schon vor Entstehung der Hypothek wirksam an einen Dritten veräußert worden sind, von vorneherein nicht in den Haftungsverband der Hypothek fallen, und zwar auch dann nicht, wenn sie auf dem Grundstück verbleiben. Gleiches gilt auch für den Umfang der Beschlagnahme nach § 20 ZVG, wobei mit Rücksicht auf den Umstand, dass diese selbst erst den Haftungsverband der Hypothek entstehen lässt, die Eigentumszuordnung zu Beginn der Zwangsversteigerung, also im Zeitpunkt der Beschlagnahme, maßgebend ist. Im vorliegenden Fall hat die Verfügungsbeklagte das Eigentum an der Sägevorrichtung nach Maßgabe der §§ 929 S. 2, 185 Abs. 1 BGB durch die seitens des Schuldners Albrecht mit Zustim-

mung der Volksbank Berlin vorgenommene Eigentumsübertragung erworben; dies geschah bereits am 05.11.2015 und damit vor der am 11.03.2016 erfolgten Anordnung der Zwangsversteigerung, so dass sich folglich die Beschlagnahme nicht auf die Sägevorrichtung erstreckte und ein Eigentumserwerb des Verfügungsklägers nach Maßgabe der §§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 1, 20 ZVG somit ausscheidet.

Selbst wenn man indes einer Ansicht in der Literatur folgend davon ausgehen möchte, dass es für § 55 Abs. 1 ZVG ausreichend ist, wenn sich das Zubehörstück zu irgendeinem Zeitpunkt im Eigentum des Grundstückseigentümers befunden hat, so ändert dies nichts an dem Eigentumserwerb des Verfügungsklägers. In diesem Falle hätte sich zwar die Maschine im Haftungsverband der Hypothek nach § 1120 Abs. 1 BGB befunden und dieser wäre durch die Veräußerung der Maschine nicht aufgehoben und noch immer zugunsten des Klägers zum Zeitpunkt seines Eigentumserwerbs am Grundstück wirksam gewesen, weil eine Enthftung nach §§ 1121, 1122 BGB nicht stattgefunden hätte. Die Sägevorrichtung ist nämlich nicht gemäß § 1121 Abs. 1 BGB von dem Grundstück entfernt worden und die Veräußerung von Zubehör stellt keine ordnungsgemäße Wirtschaft im Sinne des § 1122 BGB dar. Nach dem hier vertretenen Ansatz greifen die Vorschriften der §§ 55 Abs. 1 ZVG, 1120 ff BGB jedoch – wie bereits ausgeführt – nicht ein.

Gleichwohl ist im Ergebnis auch die Horizontalsägevorrichtung von der Versteigerung umfasst worden und damit in das Eigentum des Verfügungsklägers gelangt. Dies folgt aus den §§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 2 ZVG, wonach von der Versteigerung auch sogenanntes Fremdzubehör, also die einem Dritten gehörenden Zubehörstücke erfasst werden, sofern sich die Gegenstände im Besitz des Schuldners befinden und der Dritte nicht seine Rechte nach § 37 Nr. 5 ZVG geltend gemacht hat.

Da Letzteres im Streitfall nicht geschehen ist, kommt es hier also darauf an, ob es sich bei der Sägevorrichtung um ein im Besitz des Schuldners Albrecht befindliches Fremdzubehörstück handelt. Dies ist zu bejahen.

Durch die Sicherungsübereignung der Maschine an die Volksbank Berlin ist sie Fremdzubehör geworden.

Was die Besitzverhältnisse angeht, steht die Maschine freilich nicht einmal mehr im mittelbaren Besitz des Schuldners Albrecht, weil das durch den Pachtvertrag begründete Besitzmittlungsverhältnis in Bezug auf die anschließend veräußerten Gegenstände – einschließlich der Horizontalsägevorrichtung – beendet worden ist und ein etwa bestehendes Verpächterpfandrecht als besitzloses gesetzliches Pfandrecht auf die Besitzverhältnisse keinen Einfluss hat.

Gleichwohl ist die Maschine hier so zu behandeln, als stehe sie weiterhin im mittelbaren Besitz des Schuldners Albrecht. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass § 55 Abs. 2 ZVG nach seinem Sinn und Zweck dem Verkehrsbedürfnis Rechnung tragen und deshalb dem Bieter in der Zwangsversteigerung unzumutbare Nachforschungen hinsichtlich der Rechtslage ersparen soll. Aus diesem Grunde reicht auch ein sogenannter Scheinbesitz aus, der dann vorliegt, wenn es für den Bieter den Anschein hat, als stünde die Sache im Besitz des Vollstreckungsschuldners. Im vorliegenden Fall hat der Verfügungskläger in der mündlichen Verhandlung im Einzelnen dargelegt, dass er zum Zeitpunkt der Versteigerung lediglich von der Sicherungsübereignung der Maschine und der Verpachtung des Grundstücks, nicht aber von dem Erwerb der Sachen durch die Verfügungsbeklagte Kenntnis hatte. Da die Verfügungsbeklagte diesen Vortrag durch ihre bloßen Mutmaßungen und Spekulationen im Schriftsatz vom 14.09.2016 letztlich unbestritten gelassen hat im Sinne des § 138 Abs. 3 ZPO, ist hier ein Eigentumsübergang nach §§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 2 ZVG ausreichender Scheinbesitz zu bejahen.

Die Horizontalsägevorrichtung stellt noch immer ein Zubehörstück des Grundstücks bzw. des Sägewerks gemäß §§ 97, 98 Nr. 1 BGB dar. Insbesondere ist die Zubehörerschaft nicht durch die Aufgabe des Geschäftsbetriebes durch den Schuldner Albrecht im September 2015 aufgehoben worden, denn durch die Verpachtung des Grundstücks ist der wirtschaftliche Zweck der gesamten Liegenschaft erhalten geblieben. Auch die Entfernung des übrigen Inventars vom Grundstück ändert nichts an dieser Rechtslage, denn, wie § 97 Abs. 2 BGB klarstellt, wirken sich vorübergehende Änderungen nicht auf die Zubehörerschaft einer Sache aus, so dass die

entfernten Gegenstände ebenfalls noch immer Zubehörstücke des Grundstücks sind.

Unschädlich ist auch, dass der Verfügungskläger nach seinen Angaben noch an das Sicherungseigentum der Volksbank Berlin glaubte. Denn der Eigentumserwerb des Erstehers nach §§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 2 ZVG vollzieht sich ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder Unkenntnis vom Eigentumsrecht eines Dritten, da der Eigentumserwerb gesetzlich originär erfolgt und die §§ 926 Abs. 2, 932 BGB deshalb nicht anwendbar sind.

Neben dem Verfügungsanspruch besteht zugunsten des Verfügungsklägers auch ein Verfügungsgrund. Mit der vorliegenden Sicherungsverfügung i.S.d. § 935 ZPO soll verhindert werden, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung eines Individualanspruchs des Verfügungsklägers vereitelt oder wesentlich erschwert wird. Da die Verfügungsbeklagte unstreitig beabsichtigt, zum Ende der Pachtzeit die Sägewerksmaschine wegzuschaffen, und sich auch nicht über deren künftigen Verbleib geäußert hat, ist eine solche Gefahr für den Herausgabeanspruch des Verfügungsklägers objektiv vorhanden.

Die Anordnung der Ordnungsmittel für den Fall der Zuwiderhandlung beruht auf § 938 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 890 Abs. 1 ZPO.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Ein Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit war hier entbehrlich, da sich die sofortige Vollstreckbarkeit der Entscheidung aus der Natur der Sache ergibt.

Der Streitwert wird gemäß § 48 I GKG i.V.m. §§ 3, 6 ZPO auf 2.250,00 € festgesetzt, auf den hälftigen Wert der Maschine, weil insofern noch keine Hauptsacheentscheidung getroffen wurde, sondern lediglich eine vorläufige Sicherung angeordnet ist.

Dr. Clemens