

## Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

WS 2014/2015

### 2.2.2015 3. Klausur

Die M-GmbH mietete am 1.3.2013 bei der V-AG Gewerberäume an und stattete die Räume mit Inventar aus. Am 1.10.2013 gewährte die H-Bank der M-GmbH einen Kredit von 50.000 € und ließ sich als Sicherheit dafür das etwa gleichwertige Inventar in den Räumen durch Raumsicherungsübereignungsvertrag übertragen. Zugleich schloss die H.-Bank mit der M-GmbH und der V-AG eine Vereinbarung, nach der die V-AG auf ihr Vermieterpfandrecht am Inventar der Räume verzichtete. Am 1.10.2014 veräußerte die V-AG die Immobilie an K. Am 15.1.2015 wird über das Vermögen der M-GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet. Sowohl K als auch die H-Bank erheben gegenüber dem Insolvenzverwalter des K Anspruch auf das Inventar oder dessen Wert.

Wie ist die Rechtslage?

### Lösungsskizze

Der Klausur liegt ein Urteil des BGH vom 15. Oktober 2014 XII ZR 163/12 zugrunde (s. [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)):

*Der Beklagte ist der Insolvenzverwalter über das Vermögen einer Mieterin von Gewerberaum (im Folgenden: Schuldnerin). Deren Rechtsvorgängerin schloss am 31. August 2006 einen Mietvertrag mit der damaligen Grundstückseigentümerin. Zu diesem Zeitpunkt befand sich bereits das Mieterinventar in den Mieträumen. Die Klägerin kaufte das Objekt mit notariellem Vertrag vom 22. Dezember 2006 und wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Nachdem am 1. Februar 2008 das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Schuldnerin eröffnet und der Beklagte zum Insolvenzverwalter bestellt worden war, machte die Klägerin geltend, ihr stehe das Vermieterpfandrecht an dem Inventar und daher insoweit ein Absonderungsrecht zu. Der Beklagte verwies auf einen Raumsicherungsübereignungsvertrag, der am 6. Oktober 2006 zwischen der Schuldnerin und der H.-Bank zustande gekommen sei, sowie auf eine Vereinbarung zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien und der H.-Bank, die ebenfalls vom 6. Oktober 2006 stamme und mit der die Vermieterin auf ihr Vermieterpfandrecht verzichtet habe*

*In dieser Vereinbarung war zudem ein Sicherungsübereignungsvertrag zwischen der Schuldnerin und der H.-Bank vom 30. August 2006 in Bezug genommen. Die Klägerin stellte eine wirksame Sicherungsübereignung und die Wirksamkeit des Verzichts in Abrede. Gleichwohl zahlte der Beklagte aus dem durch die Veräußerung des Inventars erzielten Erlös einen Betrag von 782.000 € an die H.-Bank aus. In dieser Höhe nimmt die Klägerin ihn auf Schadensersatz in Anspruch.*

Ansprüche bzw. rechtliche Handlungsmöglichkeiten K und H-Bank gegenüber I

## A. Materielle Rechtslage betreffend des Inventars

### I. Eigentum am Inventar:

1. Ursprünglich vermutlich bei M-GmbH (oder deren Lieferant, mit nachfolgender Übereignung an M-GmbH)
2. Eigentumsverlust mit Einbau, § 946 iVm §§ 94, 93: setzt voraus, dass Inventar „wesentlicher Bestandteil“ des Grundstücks (vermittelt durch das Gebäude) geworden ist. Hier nicht anzunehmen, dass Inventar „fest“ verbunden iSv §§ 93, 94 BGB, da Inventar üblicherweise (s.a. Verkehrsauffassung) wieder aus den Räumlichkeiten entfernt werden kann, ohne dass das Inventar oder das Gebäude zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.
3. Sicherungsübereignung von M-GmbH an H-Bank am 1.3.2013 gem. §§ 929, 930
  - a) Sicherungsübereignung als solche zulässig, nicht unwirksam als Umgehung PfandR (arg. § 51 Nr.1 InsO).
  - b) Einigung gem. § 929 S.1 als dinglicher Vertrag
    - aa) Angebot und Annahme §§ 145, 130 problemlos
    - bb) Bestimmtheit der Einigung erforderlich wegen Besonderheiten des SachenR (Rechtsklarheit): Einigung auch in bezug auf Sachgesamtheiten möglich, aber Wirksamkeit Übereignung muss für jeden Einzelgegenstand gesondert geprüft werden. Bei Übereignung von Sachgesamtheiten (hier „Inventar“) genügt Sammelbezeichnung, die den Übereignungswillen auf alle Sachen erstreckt und die gemeinten Sachen klar erkennen lässt, Pal § 930 Rdz.3 und 4. Insbes. auch Raumsicherungsvereinbarung möglich (auch wenn einzelne Sachen unter EV stehen oder als nicht von der Einigung erfasst gekennzeichnet werden). Gilt sogar bei Sachgesamtheiten mit wechselndem Bestand.
    - cc) Für Unwirksamkeit § 138 wg Übersicherung kein Anhalt (s. SV).
  - c) Übergabe § 929 S.1 (-), da H-Bank keinen unmittelbaren Besitz iSv § 854 erhält.
  - d) Aber Übergabesurrogat § 930 Besitzkonstitut möglich. Setzt voraus, dass Veräußerer (der zugleich Besitzer ist, hier Mieter als Besitzer der Räume und ihres Inventars gem. § 854: „Schlüsselübergabe“) im unmittelbaren Besitz verbleibt, aber dem Erwerber mittelbaren Besitz iSv § 868 einräumt: Begründung eines konkreten (nicht notwendig wirksamen) Besitzmittlungsverhältnisses erforderlich: unmittelbarer Besitzer muss aufgrund eines Rechtsverhältnisses seinen Besitz von dem übergeordneten

BesitzR des mittelbaren Besitzers ableiten und die grundsätzliche Herausgabepflicht der Sache an den übergeordneten mittelbaren Besitzer anerkennen, s. Pal § 868 Rdz.6 – 8. Sicherungsvereinbarung ist als „ähnliches Verhältnis“ iSv § 868 anerkannt.

#### 4. Verlust des Sicherungseigentums der H-Bank durch Übereignung des Grundstücks an K

Eigentumsverlust denkbar nach § 926 iVm §§ 873, 925, falls Inventar „Zubehör“ des Grundstücks ist (alternativ kann Zubehör auch nach § 929 ff übereignet werden; dafür aber im SV kein Anhalt). Im Rahmen von § 926 ist Auflassung (=Einigung betr. Eigentumsübertragung einer Immobilie, s. § 925) (+ GB-Eintragung), erforderlich. Auflassung erstreckt sich im Zweifel auch auf Zubehör (s. § 926 I 3; ähnlich wie die zugrundeliegende Verpflichtung, s. § 311 c). Zubehör ist in § 97 definiert. Nach Verkehrsauffassung ist aber nicht davon auszugehen, dass Inventar in Geschäftsräumen als Zubehör des Grundstücks anzusehen ist, welches rechtlich das Schicksal der Hauptsache (Grundstück und Gebäude) teilen soll. → kein Zubehör, damit keine Erstreckung der Auflassung auch auf Inventar des Mieters.

Auf Frage eines etwaigen gutgläubig lastenfreien Erwerbs (s. § 926 II, der auf § 932 – 936 verweist) kommt es daher nicht an.

→ Kein Eigentumsverlust am Inventar durch Grundstückzübereignung von V-AG auf K.

## II. Pfandrecht K am Inventar

### 1. Entstehung PfandR der V-AG an Inventar („eingebrachte Sachen“ der Mieterin M-GmbH), § 562 (gesetzliches PfandR).

- MietV V-AG mit M-GmbH (+)
- Einbringen: gewolltes Hineinschaffen der Sachen in die Räume durch Mieter: (+)
- Sachen „des Mieters“ (iSv Eigentum): hier nach SV ursprünglich anzunehmen

→ Daher PfandR der V-AG entstanden

### 2. Erlöschen des PfandR der V-AG

- a) Durch Entfernung Inventar vom Grundstück, § 562 a (-)
- b) Durch Sicherungsübereignung an H-Bank gem. §§ 929, 930: grds. bleiben beschränkte dingliche Rechte an der Sache auch bei deren Veräußerung erhalten, arg. § 936. Ausnahme u.U denkbar bei gutgläubigem (lastenfreiem) Erwerb. Aber § 936 I 2 setzt bei Veräußerung nach §§ 929, 930 Erlangung des unmittelbaren Besitzes durch den Erwerber, hier die H-Bank, voraus. Daran fehlte es.

- c) Verzicht auf das VermieterpfandR durch V-AG als Gegenstand der Vereinbarung H-Bank, V-AG, M-GmbH am 1.3.2013: grds. ist Verzicht möglich, § 1257 iVm § 1255 I. § 1255 ist wohl durch Wertung § 562 a nicht ausgeschlossen. Nach SV dürfte wirksamer Verzicht zu bejahen sein (von BGH in seiner Entscheidung vom 15.10.2014 nicht erörtert!).

### 3. Entstehung PfandR des K, § 562

- a) MietV K – M-GmbH entsteht nach § 566 durch Veräußerung: nach hM kein Vertragsübergang, sondern Entstehen eines neuen Mietverhältnisses mit dem Inhalt des vorausgehenden Mietverhältnisses mit dem früheren Vermieter, s. Pal § 566 Rdz.13.
- b) Damit entsteht auch neues Vermieterpfand gem. § 562 (nicht Übertragung eines bestehenden PfandR!)
- c) Aber Wertung des § 566 bezieht sich auch auf § 562, d.h. neues VermieterpfandR hat gleichen Inhalt wie bisheriges VermieterpfandR. Bezieht sich auf Sachen, die der Mieter (früher, d.h. vor der Veräußerung des Grundstücks) eingebracht hatte und die in seinem Eigentum standen. Das gilt auch, wenn zwischenzeitlich eine SiÜ erfolgte, die aber das PfandR nicht beseitigt hatte (mangels § 936).
- d) Hier allerdings Problem, dass das alte VermieterpfandR durch Verzicht erloschen war. Verzicht war durch früheren Eigentümer/Vermieter V-AG erfolgt, der neue Eigentümer/Vermieter K hat nicht nach § 1255 verzichtet. Aber wertungsmäßig dürfte Verzicht durch V-AG auch zu Lasten des K wirken, da K durch den Erwerb hinsichtlich seiner Sicherung nicht besser gestellt werden soll als früherer Vermieter V-AG.

Aber aM vertretbar (zB arg. Vermieterschutz, Erkennbarkeit).

**→ Ergebnis damit hier kein VermieterpfandR des K.**

## **B. Durchsetzung ggü Insolvenzverwalter I der M-GmbH**

- I. VermieterpfandR wäre AbsonderungsR gem. § 50 I InsO. VerwertungsR des Insolvenzverwalters gem. § 166 I (hat das Inventar in seinem Besitz) ein VerwertungsR: Erlös aus dem Gegenstand gebührt dem Vermieter, soweit dessen PfandR reicht (s. § 1247) und unter Abzug Kostenbeitrag §§ 170, 171 InsO (idR 9 % des Verwertungserlöses). Aber im vorliegenden Fall zu verneinen, da kein VermieterpfandR besteht.
- II. Sicherungsübereignung gibt ebf. AbsonderungsR, § 51 Ziff.1 1.Alt. InsO.; auch insoweit VerwertungsR des InsVerwalters gem. § 166 I InsO mit Kostenbeitrag §§ 170, 171 InsO.