

# ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE LERNBEITRAG ZIVILRECHT · WICHTIGE ZWANGSVERSTEIGERUNGSFÄLLE

RiLG Jan Kaiser, Wirtschaftsjurist (Univ. Bayreuth), Freiburg i. Br.\*

## Wichtige Zwangsversteigerungsfälle im Assessorexamen

Nachdem das ZVG jahrelang jenseits der Wahrnehmungsschwelle der Prüfungsämter im Assessorexamen lag und hier – bis auf einige wenige Klassiker – bedenkenlos „auf Lücke“ gelernt werden konnte, hat seit 2010 ein wahre Welle von Assessorklausuren mit Zwangsversteigerungsbezug eingesetzt, die noch immer nicht verebbt ist. So wurden im „Ringtausch“ der Prüfungsämter unter anderem im Januar, August und September 2010, im März 2012, im Juli, August und Oktober 2013 sowie im Juli 2014 und jüngst wieder im Januar 2015 Klausuren aus dem Dunstkreis des ZVG ausgegeben, wobei diese Aufzählung nur dazu dienen soll, die gestiegene Prüfungsbedeutung des ZVG zu verdeutlichen. Dieser Lernbeitrag will die wichtigsten drei Fallkonstellationen und das nötige Kernwissen skizzieren.

### A. DIE HERAUSGABEKLAGE DES GRUNDSTÜCKSERSTEIGERERS

#### I. Ausgangslage

Die wichtigste und auch bereits vor der Renaissance der ZVG-Klausuren häufig im Assessorexamen anzutreffende Fallvariante ist die Herausgabeklage des Grundstücksersteigerers (das ZVG spricht vom „Erstehender“) aus § 985 BGB. In der Regel verlangt der Ersteigerer in diesen Klausuren vom Besitzer eine bewegliche Sache heraus, die dieser nach dem Zuschlag vom Grundstück an sich genommen hat, wobei hier zuletzt etwa Mopeds, Viehzeug oder Landmaschinen in den Klausuren anzutreffen waren.

#### II. Prüfungsfolge

Die Prüfungsfolge bei dieser Herausgabeklage ist unschwer zu erkennen und orientiert sich an § 985 BGB. Das demnach zuallererst erforderliche Eigentum des Klägers an der Sache – nehmen wir beispielhaft die Kuh Berta – birgt bereits das zentrale Problem dieser Klausuren, nämlich die Frage, ob dem Ersteigerer mit dem Zuschlag in der Zwangsversteige-

rung neben dem Eigentum am Grundstück und seinen wesentlichen Bestandteilen (zB Gebäude, Zentralheizung, Fenster, Fensterrahmen, Markisen), das er unproblematisch nach § 90 I ZVG erworben hat, auch das Eigentum an der Kuh Berta zugewachsen ist. Die Antwort richtet sich nach der Vorschriftenkette der §§ 90 II, 55, 20 ZVG, die jeder Referendar im Examen parat haben muss. Ihre Subsumtion hat es jedoch in sich, da zwei Erwerbsvarianten streng zu unterscheiden sind.<sup>1</sup>

### III. Erste Prüfungskette

Ein Szenario dieser Fälle ist über die Kette §§ 90 II, 55 I, 20 ZVG, §§ 1120 ff. BGB zu lösen. Demnach erwirbt der Ersteigerer mit dem Zuschlag neben dem Eigentum an Grund und Boden und den wesentlichen Grundstücksbestandteilen auch das Eigentum am schuldnereigenen Zubehör iSd §§ 97, 98 BGB, soweit dieses nicht vor dem Zuschlag nach Maßgabe der §§ 1121 f. BGB enthaftet wurde. Wichtigstes Kriterium ist hier die Zugehörigkeit des Zubehörs zum Schuldnervermögen, also zum Eigentum des früheren Grundstückseigentümers. Nur schuldnereigenes Zubehör geht somit im Wege des Zuschlags nach Maßgabe der §§ 90 II, 55 I, 20 ZVG, §§ 1120 ff. BGB auf den Ersteigerer über. Da landwirtschaftliches Vieh, wie die hier beispielhaft herangezogene Kuh Berta, als Zubehör iSd §§ 97, 98 Nr. 2 BGB zu qualifizieren ist, wäre der Ersteigerer demnach auch Eigentümer der Kuh Berta geworden, wenn diese dem Schuldner gehörte und sich zum Zuschlagszeitpunkt auf dem versteigerten Hofgrundstück befand.

\* Der Verfasser ist Richter am Landgericht Lüneburg sowie geschäftsführender Gesellschafter und Dozent der Kaiserseminare im Bereich des materiellen Zivilrechts und des Zwangsvollstreckungsrechts. Er beginnt mit diesem Beitrag eine in unregelmäßigen Abständen erscheinende Reihe von Lernbeiträgen zu typischen Zivilrechtsfällen im Assessorexamen.

<sup>1</sup> Vgl. dazu Kaiser/Kaiser/Kaiser, Materielles Zivilrecht im Assessorexamen, 7. Aufl. 2014, Rn. 35 sowie die instruktive Übungsklausur von Graja JA 2013, 525.

#### IV. Zweite Prüfungskette

Etwas anderes gilt für schuldnerfremde Zubehörstücke. Diese sind über die sehr viel kürzere Vorschriftenkette der §§ 90 II, 55 II ZVG zu behandeln. Demnach gilt, dass der Ersteigerer auch fremdes Zubehör des Grundstücks erwirbt, obwohl dieses gar nicht dem Schuldner und früheren Grundstückseigentümer gehörte, wenn der Schuldner zumindest Besitzer war und der Zubehöreigentümer, also der Dritte, sein Eigentum vor dem Zuschlag nicht durch einen Antrag auf Aufhebung oder einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 37 Nr. 5 ZVG geltend gemacht hat. Nach einer etwaigen Gut- oder Bösgläubigkeit wird in dieser Konstellation aus Gründen der Rechtssicherheit sowie wegen der Formalisierung der Zwangsvollstreckung gar nicht gefragt. Gehörte die auf dem Hofgrundstück des Schuldners grasende Kuh Berta in unserem Beispielfall also gar nicht dem Schuldner, so wird der Ersteigerer gleichwohl mit dem Zuschlag nach §§ 90 II, 55 II ZVG Eigentümer, es sei denn, Bertas Eigentümer hat rechtzeitig die Anträge iSd § 37 Nr. 5 ZVG gestellt.

#### V. Restliche Voraussetzungen

Hat der Bearbeiter also das Eigentum des Klägers an der herausverlangten Kuh iSd § 985 BGB durch inzidenten Rückgriff auf die beiden Ketten §§ 90 II, 55 I, 20 ZVG, §§ 1120 ff. BGB einerseits oder §§ 90 II, 55 II ZVG andererseits geprüft, so dürften in der Folge die restlichen Merkmale der §§ 985, 986 BGB (Besitz des Gegners, kein Recht zum Besitz) regelmäßig unproblematisch sein.

#### VI. Sonstiges

Und noch ein wichtiger Hinweis zu diesem Prüfungsklassiker: Scheinbestandteile und Scheinzubehör iSd §§ 95, 97 II BGB gehen unter keinen Umständen in das Eigentum des Ersteigerers über, sie fallen bei beiden Erwerbsketten durch das Raster und verbleiben im Eigentum desjenigen, dem sie ursprünglich gehörten. Im Ergebnis sind Klausuren dieser Art also reine Subsumtionsklausuren, bei denen die Begriffe wesentlicher Bestandteil, Zubehör, Scheinbestandteil und Scheinzubehör sauber herauszuarbeiten und am Sachverhalt zu prüfen sind. Und woher weiß der Bearbeiter, ob das Pferd, die Einbauküche, der Traktor, die Alarmanlage usw. das ein oder andere sind? Die Antwort gibt Freund Palandt unter den §§ 94 ff. BGB!

#### VII. Abwandlung

Eine beliebte Abwandlung der Herausgabeklage des Ersteigerers ist das Schadensersatzverlangen. Hier verlangt der Ersteigerer Ersatz wegen der Beschädigung einer Sache vom Grundstück, auf deren Erwerb durch Zuschlag er sich beruft. Hier muss die Eigentumslage an der beschädigten Sache dann in der Regel innerhalb des § 823 I BGB inzident geprüft werden.

### B. DER STREIT ZWISCHEN GRUNDSTÜCKERSTEIGERER UND GRUNDSTÜCKSMIETER

#### I. Ausgangslage

Seitdem die Prüfungsämter die ZVG-Fälle aus ihrem Dornröschenschlaf wachgeküsst haben, ist eine neuer Klausurtypus auf den Plan getreten, der seitdem in zwei Varianten abgeprüft wurde und sicher auch weiter abgeprüft wird. Ausgangslage ist in beiden Varianten die Versteigerung eines vom ursprünglichen Grundstückseigentümer, also dem Schuldner, an einen

Dritten vermieteten Grundstücks, wobei der Ersteigerer (wie in der Praxis auch) den Mieter schnellstmöglich „vom Hof jagen“ möchte.

#### II. Kündigung und Räumungsklage

In einer Klausurvariante kündigt der Ersteigerer treu und brav den auf ihn übergegangenen Mietvertrag und erhebt die klassische Räumungsklage gegen den Mieter aus §§ 546, 985 BGB. Hier konzentriert sich die Prüfung in beiden Anspruchsgrundlagen rasch auf die Frage nach dem Fortbestand des alten Mietvertrages bzw. der Wirksamkeit der ersteigerer-seits ausgesprochenen Kündigung. Einziger „Clou“ dieser Klausuren ist es nun zu erkennen, dass zum einen der Ersteigerer selbstverständlich den Mietvertrag übernimmt, da eine Versteigerung genau so wenig wie ein Verkauf einen bestehenden Mietvertrag „brechen“ kann, § 566 BGB. Demnach kann der Ersteigerer als neuer Vermieter ohne Weiteres die mietrechtlichen Kündigungsgründe in den §§ 542, 573 ff. (ordentliche Kündigung) bzw. §§ 543, 569 BGB (außerordentliche Kündigung) aktivieren. Zum anderen jedoch – und dies macht diese Klausuren so spannend – kann er auf spezielle Sonderkündigungsrechte in den §§ 57 ff. ZVG zurückgreifen, die ihm den „Rausschmiss“ des lästigen Mieters erheblich erleichtern. Klausurrelevant sind hierbei insbesondere die §§ 57 a, 57 b ZVG, weiter vorne im ZVG können auch §§ 23, 24 ZVG eine Rolle spielen.<sup>2</sup>

#### III. Räumung und Drittwiderspruchsklage

In der zweiten Variante hält sich der Ersteigerer gar nicht lange mit einer umständlichen Räumungsklage auf, sondern geht sogleich forsch zur Zwangsäumung nach § 885 ZPO über. Da der Zuschlagsbeschluss gemäß § 93 I 1 ZPO einen Räumungstitel darstellt, begegnet dies erst einmal keinen Bedenken. In der Klausur wird der Mieter als Dritter in diesen Fällen jedoch Drittwiderspruchsklage iSd § 771 ZPO erheben und dabei mit seinem Mietvertrag „wedeln“. Diesen nur wenigen Referendaren bekannten Spezialfall einer Drittwiderspruchsklage erlaubt § 93 I 3 ZVG ausdrücklich. Der auf dem versteigerten Grundstück wohnende Mieter ist hierbei der „Dritte“ und Kläger, der die Räumung betreibende Ersteigerer und neue Vermieter ist der Beklagte dieser exotischen Drittwiderspruchsklage.<sup>3</sup> In der Begründetheit der Klage dreht sich sodann alles um das „Interventionsrecht“, hier also den Mietvertrag und dessen Kündigung, die der Beklagte/Ersteigerer auch in diesen Fällen spätestens im laufenden Klageverfahren aussprechen wird. Und schon landet der Bearbeiter in seiner Falllösung wieder bei der inzidenten Prüfung der miet- und zwangsversteigerungsrechtlichen Kündigungsmöglichkeiten (siehe oben B.II.).

#### IV. Sonstiges

Gut vorbereitete und kritische Referendare werden sich an dieser Stelle fragen, warum der Ersteigerer des vermieteten Grundstücks zulässigerweise Räumungsklage erheben kann (B.II.), wenn er doch wegen § 93 I 1 ZVG in der Lage ist, sogleich die Räumung zu betreiben (B.III.). Dieser Einwand klingt berechtigt, da dem Ersteigerer wegen der direkten Räumungsmöglichkeit aus dem Zuschlagsbeschluss ggf. in der Tat das Rechtsschutzbedürfnis für die Räumungsklage fehlen könnte, sodass diese unzulässig wäre. Allerdings hält die

<sup>2</sup> Kaiser/Kaiser/Kaiser (Fn. 1) Rn. 86.

<sup>3</sup> Vgl. Kaiser/Kaiser/Kaiser, Die Zwangsvollstreckungsklausur im Assessorexamen, 5. Aufl. 2013, Rn. 30.

Rechtsprechung dem Ersteigerer eines vermieteten Grundstücks trotz § 93 I 1 ZVG weiter auch die Räumungsklage offen, um diesen in die Lage zu versetzen, den Bestand des Mietvertrages mit einem eigenen Rechtsbehelf zu klären und damit die ansonsten drohende Drittwiderspruchsklage des Mieters nach § 93 I 3 ZVG, § 771 ZPO zu umgehen.<sup>4</sup>

### C. DER VERSTOß GEGEN § 865 ZPO

#### I. Ausgangslage

In der Zwangsvollstreckungsklausur spielt die schwer zu verstehende Vorschrift des § 865 ZPO eine wichtige Rolle. Demnach darf der für die Mobilarvollstreckung, also die Vollstreckung in das bewegliche Vermögen nach §§ 803 ff. ZPO zuständige Gerichtsvollzieher neben dem Grundstück selber und seinen wesentlichen Bestandteilen auch das schuldner eigene Zubehör nicht pfänden, solange sich dieses auf dem Grundstück befindet und nicht nach §§ 1121 f. BGB enthaftet ist. Denn das Zubehör soll – insoweit übereinstimmend mit der oben deutlich gewordenen Wertung der §§ 90, 55, 20 ZVG – immer das Schicksal des Grundstücks teilen und daher mit in die Zwangsversteigerung „rutschen“. Auf Scheinbestandteile und Scheinzubehör hingegen kann der Gerichtsvollzieher im Wege der Sachpfändung zugreifen, diese gelten als bewegliches Vermögen. Hintergrund dieser Aufteilung des Grundstücksverbandes in unbewegliche und bewegliche Teile ist der Schutz der „großen Gläubiger“, also in erster Linie der Banken, die bei bereits vorliegenden oder ggf. später aufzunehmenden Krediten für ihre dinglichen Sicherheiten (unter anderem Hypothek, Grundschuld) in Gestalt des Grundstücks ein werthaltiges Zugriffsobjekt zur Verfügung haben wollen und sollen, welches nicht im Wege der „Rosinenpickerei“ von den „kleinen Gläubigern“ durch Sachpfändung ausgeweidet und ausgehöhlt werden kann. Der Referendar wird in der Klausur also wiederum die betroffenen Gegenstände sauber unter die §§ 94 ff. BGB subsumieren müssen. Diese Ausgangslage führt ebenfalls zu zwei Varianten der Vollstreckungsklausur.<sup>5</sup>

#### II. Vollstreckungserinnerung

In einigen Fällen rügt der betroffene Grundstückseigentümer als Vollstreckungsschuldner im Wege der Erinnerung nach § 766 I ZPO den Verstoß des Gerichtsvollziehers gegen § 865 ZPO, der etwa den Traktor des Schuldners aus der Scheune

gepfändet hat. Weil der Traktor Zubehör iSd §§ 97, 98 Nr. 2 BGB darstellt, wäre ein Verfahrens- bzw. Zuständigkeitsverstoß des Vollstreckungsorgans zu bejahen, da anstelle des Gerichtsvollziehers (Sachpfändung) wegen § 865 ZPO der Rechtspfleger beim Versteigerungsgericht (Immobilienvollstreckung) zuständig gewesen wäre. Die Erinnerung wäre demnach zulässig und auch begründet. Die Erinnerung kann anstelle oder neben dem Grundstückseigentümer/Schuldner auch dessen finanzierende Bank erheben, der eine Grundschuld oder Hypothek an dem Grundstück zusteht. Dann entfaltet § 865 ZPO aufgrund der dargelegten Schutzrichtung drittschützenden Charakter zugunsten der Bank als Inhaberin des Grundpfandrechts, die Dritterinnerung wäre ebenfalls zulässig und begründet.

#### III. Drittwiderspruchsklage

In anderen Fällen begnügt sich die Bank des Grundstückseigentümers nicht mit dem recht schwachen Rechtsbehelf der Dritterinnerung iSd § 766 I ZPO. Vielmehr greift sie zum „scharfen Schwert“ der Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO. Die Rechtsprechung qualifiziert das Grundpfandrecht der Bank und ihren durch § 865 ZPO erweiterten Zugriffsbereich als ein „die Veräußerung hinderndes Recht“ iSd § 771 I ZPO, da die Hypothek/Grundschuld quasi einen „Eigentumsplitter“ darstellt. Zudem bietet die Drittwiderspruchsklage gegenüber der Erinnerung für die Bank, der ein Grundpfandrecht an dem Grundstück zusteht, eher die Gewähr effektiven Rechtsschutzes. Die Drittwiderspruchsklage der Bank wäre daher in der Tat zulässig und bei einem Verstoß des Gerichtsvollziehers gegen § 865 ZPO – etwa durch Pfändung des schuldner eigenen Traktors auf dem Grundstück – wegen eines unzulässigen Eingriffs in den Haftungsverband der Hypothek bzw. der Grundschuld der klagenden Bank auch begründet.

#### D. FAZIT

Fälle mit Bezug zum ZVG im Assessorexamen nehmen zu. Wer die hier skizzierten drei Grundkonstellationen beherrscht, der hat jedoch nichts zu befürchten und kann sich stattdessen sogar auf diese Fälle freuen.

<sup>4</sup> Vgl. etwa OLG Frankfurt a.M. Urt. v. 9.2.2011 – 2 U 230/10, das bereits Vorlage einer Examensklausur im Jahr 2013 war.

<sup>5</sup> Vgl. *Kaiser/Kaiser/Kaiser* (Fn. 3) Rn. 82.