

## **BGE 80 II 228**

Bundesgericht (BGE), 1954-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_80\\_II\\_228](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_80_II_228)

FR: ATF 80 II 228

IT: DTF 80 II 228

### **Regeste**

Regeste Grundpfandrecht, Erstreckung auf die Zugehör (Art. 805, 644 /5 ZGB). Nur solche Sachen können als Zugehör gelten, die für die Bewirtschaftung oder Benützung oder Verwahrung der Hauptsache oder für die auf ihr selbst sich abspielende gewerbliche oder industrielle Tätigkeit nötig oder dienlich sind. Wenn ein Bauunternehmer auf seinem Grundstück, wo sich sein Bureau befindet, Baugerätschaften und -materialien aufbewahrt, die anderswo für Bauarbeiten verwendet werden, so sind diese Sachen nicht Zugehör seines Grundstückes.

Regeste Hypothèque, extension aux accessoires (art. 805, 644, 645 CC). Ne peuvent être considérées comme accessoires que les choses nécessaires ou utilisables pour l'exploitation, l'utilisation et la conservation de la chose principale ou pour l'activité artisanale ou industrielle exercée sur la chose principale elle-même. Lorsqu'un entrepreneur conserve sur son fonds, où se trouve son bureau, un outillage ou des matériaux qui seront utilisés ailleurs pour la construction, ces choses-là ne sont pas des accessoires de l'immeuble.

Regesto Diritto di pegno immobiliare. Estensione agli accessori (art. 805, 644, 645 CC). Sono da considerarsi come accessori solamente le cose necessarie o utili all'uso, al godimento e alla conservazione della cosa principale o all'attività artigianale o industriale esercitata sulla cosa principale stessa. Gli utensili o i materiali lasciati da un imprenditore sul proprio fondo, ove si trova il suo ufficio, e destinati a costruzioni in altro luogo non sono accessori del fondo.

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Dass der Entscheid der Vorinstanz Art. 805 ZGB verletze, wie die Klägerin geltend macht, ist offensichtlich unrichtig. Diese Gesetzesvorschrift bestimmt nicht allgemein, unter welchen Voraussetzungen Sachen als Zugehör zu einem Grundstück zu betrachten sind. In dieser Beziehung schreibt Art. 805 in Abs. 2 lediglich vor, dass solche Sachen, die bei der Verpfändung als Zugehör ausdrücklich angeführt und im Grundbuch angemerkt werden, als Zugehör gelten, solange nicht dargetan ist, dass ihnen diese Eigenschaft nach Vorschrift des Gesetzes nicht zukommen kann. Die Vorinstanz hat nun nicht übersehen, dass die Gegenstände, auf die sich das streitige Pfandrecht BGE 80 II 228 S. 230 bezieht, insgesamt oder teilweise bei der Verpfändung als Zugehör bezeichnet und im Grundbuch angemerkt worden sind. Aber sie hat geprüft, ob bewiesen sei, dass ihnen diese Eigenschaft nach Art. 644/5 ZGB nicht zukommen könne, und damit getan, was Art. 805 Abs. 2 ZGB vorsieht.

#### **E. 4**

Es kann sich somit nur fragen, ob, wie die Klägerin weiter behauptet, nach den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz die streitigen Pfandgegenstände dauernd für die

Bewirtschaftung oder Benützung des Grundstücks des Gemeinschuldners bestimmt und zu diesem durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung gebracht sind, in der sie ihm zu dienen haben ( Art. 644, Abs. 2 ZGB ). Der Zweck der Verwahrung der Hauptsache kommt hier nicht in Frage, da das Grundstück im Gegenteil zur Verwahrung der streitigen Gegenstände dient. Andererseits ist unbestritten, dass die weitere Voraussetzung der Zugehör im Sinne des Art. 644 Abs. 2 ZGB , die Widmung durch den klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache, vorliegt. Wörtlich genommen, fehlt offenbar die wirtschaftliche Zweckbeziehung der als Pfand beanspruchten Gerätschaften und Materialien zum Grundstück des Gemeinschuldners; denn sie dienen nicht zu dessen Bewirtschaftung, sondern für ein Bauunternehmen und zwar für Bauarbeiten, die nicht auf dem Grundstück des Gemeinschuldners vor sich gehen. Lediglich der Sitz und das Bureau der Unternehmung befinden sich hier. Indem die Klägerin Gewicht darauf legt, dass die streitigen Gegenstände dem Baubetrieb des Gemeinschuldners dienten, nimmt sie den irrtümlichen Standpunkt ein, dass Art. 644 ZGB sich auch auf die sog. Unternehmenszugehör beziehe. Diese ist freilich dem schweizerischen Rechte nicht völlig fremd, wird aber von ihm nur in gewissen Fällen auf Grund von Sondernormen anerkannt (vgl. Art. 676 Abs. 1 ZGB , Art. 9 f. BG über Verpfändung und Zwangsliquidationen von Eisenbahnen und Schiffahrtsunternehmungen vom 25. September 1971). BGE 80 II 228 S. 231 Wohl herrscht in Lehre und Rechtsprechung die Auffassung, der Begriff der Zugehör im Sinne des Art. 644 ZGB solle nicht zu eng umschrieben werden, da das Gesetz den Zweck verfolge, die in gewerblichen und industriellen Betriebseinrichtungen festgelegten erheblichen Vermögenswerte auf dem Wege der hypothekarischen Verpfändung ohne Gebrauchsentfremdung der Kreditwirtschaft des Eigentümers nutzbar zu machen. Danach ist es z.B. nicht erforderlich, dass die Hauptsache für sich allein, ohne die Zugehör, überhaupt nicht verwendet werden könne oder dass die Zugehör der Hauptsache als Ganzes und in allen ihren Benützungsarten diene (BGE 45 II S. 190; HAAB, Komm. z. ZGB Art. 644/5 N. 1,9). Aber unter allem Umständen können doch nur solche Sachen als Zugehör gelten, die für die Bewirtschaftung oder Benützung oder Verwahrung der Hauptsache oder für die auf ihr selbst sich abspielende gewerbliche oder industrielle Tätigkeit nötig oder dienlich sind; denn nur unter dieser Voraussetzung besteht eine Beziehung zur Eigenart der Hauptsache, die von Art. 645 ZGB gefordert wird, wie die Vorinstanz hervorgehoben hat (vgl. HAAB a.a.O. Art. 644/5 N. 9). Sachen, die bloss wechselseitig mit einem Grundstück zusammen einem Gewerbebetrieb dienen, aber nicht zur Verwendung auf dem Grundstück oder für dieses selbst bestimmt sind, sind nicht seine Zugehör (LEEMANN, Komm. z. ZGB, 2. Aufl., Art. 644/5 N. 8). In den Fällen, wo die Rechtsprechung für einen Gewerbebetrieb dienende Sachen als Zugehör zu einer Liegenschaft im Sinne des Art. 644 ZGB betrachtet hat, handelte es sich denn auch um solche Sachen, die gerade dazu bestimmt waren, die auf der Liegenschaft selbst vor sich gehende Tätigkeit zu ermöglichen oder sie zweckmässig durchzuführen oder zu ergänzen, so im Fall des Hotelmobiliars (BGE 43 II S. 599 f.), der für eine Maschinenfabrik bestimmten Maschinen (BGE 45 II S. 181 ff.), der zu einer chemischen Fabrik gehörigen Kesseleisenbahnwagen (BGE 54 II S. 115 ff.), der für eine Weinhandlung dienenden Keltereienrichtungen (BGE 56 II BGE 80 II 228 S. 232 S. 185 f.), der für ein Säge- und Hobelwerk bestimmten Wagen (Urteil des sol. Obergerichts vom 26. Mai 1931, Zeitschr. f. Beurkundungs- und Grundbuchrecht 16 S. 215). In keinem dieser Fälle hatte man es mit einer Liegenschaft zu tun, auf der lediglich die Leitung des Unternehmens stattfand, die hierfür nötige Bureauarbeit vor sich ging; sondern die Liegenschaft "verkörperte" in allen Fällen den Unternehmensbetrieb, wie sich die

Vorinstanz ausdrückt, und die als Zugehör bezeichneten Sachen wurden mindestens zu bestimmten Zeiten auf der Liegenschaft für den Betrieb benützt oder standen doch dort dafür zur Verfügung.

#### **E. 5**

Freilich würde eine weitergehende Umschreibung des Zugehörbegriffs, wie sie die Klägerin vertritt, dem Kreditbedürfnis der Betriebsinhaber dienen. Aber andererseits sind die Interessen der Kreditgeber oder Dritter zu beachten. Grundsätzlich soll die Verpfändung von Fahrnis äusserlich sichtbar werden durch den Entzug des Besitzes ( Art. 884 ZGB ). Die gleiche Erkennbarkeit wird von Art. 644/5 in Verbindung mit Art. 805 ZGB für das Grundpfandrecht an der Zugehör insofern gefordert, als der wirtschaftliche und räumliche Zusammenhang zwischen Hauptsache und Zugehör äusserlich sichtbar sein muss. Wenn bewegliche Sachen, die einem auf einer Liegenschaft betriebenen Gewerbe dienen, mit dem Grundstück verpfändet werden sollen, muss deshalb die Dienstleistung sich gerade auf diejenige gewerbliche Tätigkeit beziehen, die auf diesem Grundstück selbst vor sich geht, von diesem "verkörpert" wird. Sonst würde ein Einbruch in den Grundsatz der Sichtbarkeit der Verpfändung vorliegen, und es wäre nicht leicht, praktisch untragbare Folgen durch Aufstellung weiterer, einfacher und klarer Merkmale zu vermeiden. Die Klägerin macht ja unter Berufung auf HAAB, Kommentar z. Sachenrecht, Einleitung N. 63, und OFTINGER, Kommentar z. Sachenrecht, 2. Aufl., Art. 884 N. 198, selbst geltend, das schweizerische Sachenrecht beruhe auf dem Publizitätsprinzip, d.h. auf dem BGE 80 II 228 S. 233 Streben nach äusserer Erkennbarkeit der dinglichen Rechte. Dem entspricht es nicht, das Grundpfandrecht ausser an einer Liegenschaft auch an der darauf befindlichen Fahrnis zuzulassen, wenn diese zwar der auf der Liegenschaft betriebenen industriellen oder gewerblichen Unternehmung dient, aber nicht speziell demjenigen Teil des Unternehmens, der auf der Liegenschaft selbst vor sich geht. Wer einer Baufirma Kredit gibt, die Eigentümerin einer Liegenschaft ist und dort ihr Bureau hat, soll sich darauf verlassen dürfen, dass die auf der Liegenschaft befindlichen Baugerätschaften, die für anderswo vor sich gehende Bauarbeiten verwendet werden, nicht den Grundpfandgläubigern pfandrechlich haften. Für die Annahme des Gegenteils beruft sich die Klägerin zu Unrecht auf HAAB, a.a.O. Art. 644/5 N. 8, 9, 11. Die hier in N. 10 und 11 angeführten Beispiele von Zugehör zu einer Industrie- oder Gewerbeliegenschaft zeigen, dass der Verfasser Sachen im Auge hat, die der auf der Liegenschaft selbst durchgeführten Betriebstätigkeit dienen und dort verwendet werden oder hiefür zur Verfügung stehen, wenn auch ihr ordentlicher Standort sich ausserhalb der Liegenschaft selbst befinden kann. Bei dem dabei zitierten Entscheid des deutschen Reichsgerichts (Reichsger. in Zivils. 47 S. 197 ff.) handelt es sich um Gondeln, die der Eigentümer eines für einen Wirtschaftsbetrieb hergerichteten Grundstücks auf einem hinzugepachteten, benachbarten Teiche hielt, um Gäste in die Wirtschaft zu ziehen und festzuhalten. Das Reichsgericht hebt darin hervor, dass die Gondeln unzweifelhaft der Wirtschaft und damit dem wirtschaftlichen Zwecke des Grundstücks dienen.

#### **E. 6**

Im vorliegenden Falle steht nun fest, dass die Bauarbeiten, für deren Durchführung die als Zugehör zu Pfand beanspruchten Sachen verwendet wurden oder zur Verfügung standen, nicht auf dem Grundstück des Gemeinschuldners ausgeführt wurden, die genannten Sachen also nicht speziell dazu bestimmt waren, der auf diesem Grundstück vor sich gehenden Betriebstätigkeit zu dienen, hiebei BGE 80 II 228 S. 234 verwendet zu werden. Lediglich

die als Bestandteile anerkannten Gegenstände dienten zur Ausführung gewisser Vorarbeiten auf dem Grundstück. Die Klägerin behauptet nicht einmal, dass einzelne Baumaschinen des Gemeinschuldners wenigstens gelegentlich auch zu Arbeiten an Ort und Stelle gebraucht worden seien. Die streitigen, zu Pfand beanspruchten Baugeräte und -materialien befanden sich somit lediglich zur Aufbewahrung zeitweise auf dem Grundstück des Gemeinschuldners. Deshalb können sie, wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, nach Art. 645 ZGB nicht als seine Zugehör gelten, obwohl das Grundstück teilweise auch dem Bauunternehmen diene. Der Vergleich, den die Klägerin mit den im Keller über den Sommer aufbewahrten Vorfenstern zieht, geht fehl; denn diese werden ja während des Winters im Hause selbst benutzt. Die Klägerin bestreitet, dass die streitigen Gegenstände sich nur zur Aufbewahrung auf dem Grundstück des Gemeinschuldners befunden hätten, indem sie darauf verweist, dass dieser hier kein Lagergeschäft betrieben habe. Dieser Einwand ist unverständlich. Es ist nicht einzusehen, wieso ein Grundeigentümer nicht auch eigene Sachen auf seinem Grundstück verwahren könnte, ohne sie hier für seine Lebensbedürfnisse oder für einen Geschäftsbetrieb zu benutzen. Die Aufbewahrung im Sinne des Art. 645 ZGB setzt keineswegs voraus, dass es sich um einen Hinterlegungsvertrag handle. Die Vorinstanz hat also mit Recht entschieden, dass die streitigen Gegenstände nicht Zugehör des Grundstückes des Gemeinschuldners seien und daher nicht vom Grundpfandrecht an dieser Liegenschaft erfasst würden. Dispositiv

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.