

Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die amtliche Sammlung !

Gesetz: BGB § 94 Abs 2

Rechtssatz: Nach der in Norddeutschland geltenden Verkehrsanschauung muss ein fertiges Wohnhaus mit einer vollständigen Beheizungsanlage in den Zimmern und einer Kochgelegenheit in der Küche versehen sein. Dementsprechend sind auch die an der Sammelheizung angeschlossenen Heizkörper oder, wenn die Wohnung auf Gasheizung abgestellt ist, die Gasradiatoren wesentliche Bestandteile nach § 94 Abs 2 BGB. Dasselbe gilt hinsichtlich des in der Küche aufgestellten Gasherdes.

In einem neuzeitlichen Wohnhaus sind auch die Warmwasserbereiter, die dazu bestimmt sind, das Wasser für das Bad zu erhitzen, wesentliche Bestandteile nach § 94 Abs 2 BGB.

Aktenzeichen: IV ZR 24/53

Urteil des BGH. vom 21. Mai 1953 OLG Hamburg.

IV ZR 24/53

Verkündet
am 21. Mai 1953
Vors. Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] für H [REDACTED] - und I [REDACTED] GmbH, vertre-
ten durch ihren Geschäftsführer, Direktor Dr. M [REDACTED] und
Direktor Dipl. Ing. St [REDACTED], H [REDACTED], Ku [REDACTED] Mü [REDACTED],
Klägerin, Berufungsklägerin, Berufungsbe-
klagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

- 1) B [REDACTED] N [REDACTED] mbH, vertreten durch
ihren Geschäftsführer Georg He [REDACTED] in H [REDACTED],
Or [REDACTED],
- 2) Frau Marianne K [REDACTED] geb. Wa [REDACTED],
minderj. Helga K [REDACTED] } vertreten durch Frau
" Jörg K [REDACTED] } Marianne Kn [REDACTED],
sämtlich wohnhaft in H [REDACTED], Wi [REDACTED] Ma [REDACTED],
als Erben des verstorbenen Architekten Gerhard K [REDACTED]
in H [REDACTED], Her [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter für Beklagte zu 1):

. Rechtsanwalt [REDACTED] -

- Prozeßbevollmächtigter für Beklagte zu 2):

Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 21. Mai 1953 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Schmidt, der Bundesrichter Ascher,
Johannsen, Dr. Kregel und Scheffler

- 2 -

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4.Zivilsenats
des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg
vom 26.November 1952 wird auf Kosten der Klägerin
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagten betreiben die Zwangsversteigerung der in H[REDACTED]-A[REDACTED], Ka[REDACTED]str. [REDACTED] - [REDACTED] belegenen Grundstücke, die einer Frau F[REDACTED] gehören. Auf den Grundstücken sind Häuser moderner Bauart mit 2- und 3-Zimmerwohnungen errichtet worden.

Nachdem ursprünglich geplant war, die Wohnungen mit Ofenheizungen zu versehen, nahm die Bauherrin noch während des Baues von diesem Plan Abstand und liess die Häuser statt dessen mit einer Gesamtgasanlage versehen. Die Häuser gehören zu den ersten in H[REDACTED], die hinsichtlich der Beheizung völlig auf Gasversorgung abgestellt sind. Im vorliegenden Rechtsstreit handelt es sich um die Frage, wer Eigentümer der Gasleitungen, Gasherde, Gasradiatoren und Gaswarmwasserbereiter ist.

Die Zuleitung des Gases erfolgt vom Keller aus durch Steigrohre, die in einem durch das Treppenhaus laufenden Schacht verlegt sind. Von den Steigleitungen führen die Zweigleitungen zu den einzelnen Wohnungen. Die Leitungen sind frei an den Wänden verlegt und mit Spezialschellen befestigt. Die verschiedenen Gasgeräte sind an die Leitungen angeschraubt. In den Küchen befindet sich ein Gasherd und ein Gaswarmwasserbereiter, der auch das Warmwasser für die Duschanlage im Bad liefert. In den durch Gasradiatoren beheizten Räumen befinden sich besondere Ableitungen für die Abgase, die ein Spezialrohrsystem bilden und über das Dach hinausgeführt sind. Schornsteine sind nicht eingebaut. Es ist daher nicht möglich, mit Kohlen heizbare Öfen und entsprechende Küchenherde aufzustellen. Außer der Gasanlage ist nur noch eine Leitung für elektrischen Strom vorhanden.

Die Klägerin hat behauptet, der Handwerker, der die Gasanlage eingerichtet habe, habe sich daran das Eigentum vorbehalten und es ihr übertragen. Die Gasgeräte habe sie selbst unter Eigentumsvorbehalt geliefert. Sie hat beantragt:

die Zwangsvollstreckung im Wege der Zwangsversteigerung in Sachen 22 K 30/51 und 22 K 31/51 des Amtsgerichts Hamburg-Altona, betreffend die Grundstücke Kaltenkirchenerstr. 2-4, eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Altona (O [REDACTED]) Bl 2151 und 2152

- a) in 17 Gasherde, 17 Gaswasserheizer und 17 Gasradiatoren im Besitz der Mieter des Hauses Nr. 2,
- b) in 14 Gasherde, 14 Gaswasserheizer und 14 Gasradiatoren im Besitz der Mieter des Hauses Nr. 4,
- c) in die Gasanlagen, insbesondere in die Verbindungsleitungen, die Zubringleitungen, die Gasuhren und die Abstellhähne auf den Grundstücken Ka [REDACTED] str. [REDACTED] für unzulässig zu erklären.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie vertreten die Ansicht, die Gesamtgasanlage sei durch den Einbau Eigentum der Grundstückseigentümerin geworden. Das Landgericht hat die Zwangsvollstreckung in die Gasherde und Gaswarmwasserbereiter für unzulässig erklärt, im übrigen die Klage abgewiesen. Gegen das Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und die Klage in vollem Umfange abgewiesen. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie ihren im ersten Rechtszug gestellten Antrag insoweit weiter verfolgt, als er die Gasherde, Gaswarmwasserbereiter und Gasradiatoren betrifft. Die Beklagten bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die an sich zulässige, frist- und formgerecht eingelegte Revision ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat frei von Rechtsirrtum festgestellt, daß das Eigentum an der Gesamtgasanlage nach § 94 Abs 2 BGB auf die Grundstückseigentümerin übergegangen ist. Auch die zur Gasanlage gehörigen Gasherde, Gaswärmewasserbereiter und Gasradiatoren sind Sachen, die im Sinne des § 94 Abs 2 BGB zur Herstellung des Gebäudes eingefügt sind. Dazu sind nicht nur die Baumittelstücke, sondern auch solche Sachen zu rechnen, die nur deswegen eingefügt sind, um dem Gebäude ein besonders charakteristisches Gepräge zu geben. Allerdings ist nicht die gesamte eingefügte Ausstattung eines Gebäudes ohne weiteres wesentlicher Bestandteil im Sinne des § 94 Abs 2 BGB. Das gilt vielmehr nur für die Teile der Ausstattung, durch deren Einfügung das Gebäude gerade zu dem geworden ist, was es darstellen soll und darstellt (RG JW 32, 1124). Es kommt also darauf an, ob und gegebenenfalls inwieweit nach den Anschauungen des Verkehrs bei einer natürlichen Auffassung über Wesen, Zweck und Beschaffenheit der Gebäude, die auch die Bedürfnisse der Wirtschaft berücksichtigt, die Einfügung der Gesamtgasanlage hier den Häusern ein bestimmtes Gepräge und eine besondere Eigenart gegeben hat (RG JW 32, 1200).

Bei den hier in Rede stehenden Gebäuden handelt es sich um moderne, neuzeitliche Wohngebäude. In solchen Gebäuden ist es unerlässlich, daß die Wohnungen mit einem Bad versehen sind. Zu einem Bad aber gehört eine Anlage, um das Badewasser erhitzen zu können. Ohne diese ist das Bad und damit auch das moderne

neuzeitliche Wohngebäude nicht fertig. Zu diesem Zweck ist in den Häusern, um die es sich hier handelt, in jeder Wohnung ein Gaswarmwasserbereiter eingefügt worden. Das Gerät befindet sich zwar nicht im eigentlichen Baderaum, sondern in der Küche und es ist auch möglich, daraus für die Küchenbedürfnisse Warmwasser zu entnehmen. Auf diesen Umstand kommt es jedoch nicht entscheidend an. Wesentlich ist, daß das Gerät auch dazu bestimmt ist, das Badewasser zu erwärmen und daß andere Geräte für diesen Zweck nicht vorhanden sind. Damit sind die Gaswarmwasserbereiter wesentliche Bestandteile nach § 94 Abs 2 BGB.

Dasselbe gilt im Ergebnis für die Gasradiatoren und Gasherde. Es ist gerichtsbekannt und zudem vom Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt, daß nach der in Norddeutschland geltenden Verkehrsanschauung ein fertiges Wohnhaus mit einer vollständigen Beheizungsanlage in den Zimmern und einer Kochgelegenheit in der Küche versehen sein muss. Die Heizungsanlage und die Kochgelegenheit müssen so beschaffen sein, daß die Mieter sie ohne weitere Einbauten oder Zusatzgeräte mit den erforderlichen Heizmitteln in Betrieb setzen können. In einem für Ofenheizung bestimmten Gebäude müssen Öfen aufgestellt sein. In einem mit Sammelheizung versehenen Gebäude müssen auch die Heizkörper angeschlossen sein. Es genügt nicht, daß Öfen jederzeit angeschlossen werden können oder daß Heizkörper, die katalogmässig zu beziehen sind, von den Mietern oder einem Erwerber des Grundstücks ohne grössere Schwierigkeiten nachträglich eingebaut werden können. Nach der Verkehrsanschauung in Norddeutschland

ist ein Haus, in dem Öfen oder die für die Sammelheizung nötigen Heizkörper und Küchenherde fehlen, unfertig. Allerdings ist es bei der gegenwärtigen Wohnungsknappheit unschwer möglich, auch in Norddeutschland Wohnungen zu vermieten, in denen die Öfen oder Küchenherde fehlen. Der norddeutsche Mieter hat dann aber nicht die Vorstellung, in eine fertige Wohnung einzuziehen. Er ist vielmehr bereit, eine unfertige Wohnung zu übernehmen und selbst fertigzustellen, da er auf andere Weise seine Wohnungsbedürfnisse nicht so schnell befriedigen kann. Unerheblich ist es schliesslich, welcher Art die Heizungsanlage in dem einzelnen Gebäude ist, ob das Gebäude mit Ofenheizung, Sammelheizung, Gas- oder elektrischer Heizung ausgestattet ist. Die jeweils verwandte Heizungsanlage und die jeweils in der Küche aufgestellte Kochgelegenheit ist wesentlicher Bestandteil im Sinne des § 94 Abs 2 BGB.

Das Berufungsgericht hat daher zutreffend angenommen, daß die Grundstückseigentümerin auch das Eigentum an den Gasherden, Gaswarmwasserbereiter und Gasradiatoren mit dem Einbau erlangt hat. Die Klägerin hat somit kein die Veräusserung hinderndes Recht an diesen Geräten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Schmidt Ascher Johannsen Kregel Scheffler