

13
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 651 Abs. 1, 95 Abs. 1, 929

Zur rechtlichen Beurteilung eines Bauvertrags, den der Mieter eines Grundstücks über die Errichtung eines Gebäudes geschlossen hat, das nur Scheinbestandteil des Grundstücks wird.

BGH, Urt. v. 12. Mai 1976 - VIII ZR 26/75 - OLG Nürnberg
LG Nürnberg-Fürth

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 26/75

URTEIL

Verkündet am
12. Mai 1976
Scheibl,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der F. Th. und T. Bank, Albert F. von Th. und T. OHG, vertreten durch die Firma D. I.-Gesellschaft mbH, diese gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführer J. Fr. v. Sch. und Dr. R. in N., A.straße ,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. und -

g e g e n

Rechtsanwalt Gerhard P. in N., M.straße als Konkursverwalter im Konkurs über das Vermögen des Hans Schw., Inhaber der Firma Hans Schw., Bauunternehmung in N., L.-straße ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Prof. Dr. -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1976 durch die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Wolf, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 19. November 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

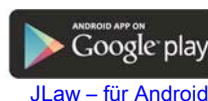
Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Konkursverwalter in dem am 5. Februar 1975 eröffneten Anschlußkonkursverfahren über das Vermögen von Hans Schw[REDACTED] (Gemeinschuldner), der ein Bauunternehmen in N[REDACTED] betrieb. Der Gemeinschuldner hatte aufgrund eines Vertrages vom 12./30. Januar 1970 mit der Firma Ludwig G[REDACTED] KG für dieses Unternehmen den Rohbau für ein Fabrikations- und Bürogebäude auf einem Grundstück zu erstellen, das die Firma G[REDACTED] KG ihrerseits ab 1. Juli 1969 von der Stadt N[REDACTED] gemietet hatte, wobei § 1 Nr. 6 des Mietvertrages lautete:



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



"Die beiden Vertragsparteien vereinbaren, daß die auf der Mietfläche errichteten Baulichkeiten und Anlagen nicht im Eigentum des Vermieters stehen und nur zu einem vorübergehenden Zweck (§ 95 BGB) mit dem Grund und Boden verbunden worden sind und sofort bei Vertragsende - auch bei vorzeitigem infolge fristloser Kündigung - vom Mieter auf seine Kosten beseitigt werden. Die Parteien erklären ausdrücklich, daß die genannten Baulichkeiten und Anlagen auch bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht - auch nicht teilweise - den Zwecken des Vermieters dienen und nicht in dessen Eigentum fallen sollen. Die Beseitigung der auf der Mietfläche errichteten Baulichkeiten entfällt, wenn der Mieter einen Rechtsnachfolger benennt, den der Vermieter annimmt, und der sich bereit erklärt, die Baulichkeiten vom Mieter zu übernehmen."

Für den Vertrag zwischen dem Gemeinschuldner und der Firma G[REDACTED] KG hatte deren Architekt ein mit "Werkvertrag" überschriebenes Formular zur Verfügung gestellt, in dem es unter "Besondere Vertragsbedingungen" in § 9 Nr. 12 hieß:

"Bei Abschlagszahlungen auf gelieferte Stoffe oder Bauteile, die noch nicht mit dem Bauwerk fest verbunden sind, kann eine Übereignung mit besonderem Übereignungsvertrag verlangt werden...."

Die beklagte Bank hatte der Firma G[REDACTED] KG Kredit eingeräumt und zur Sicherung ihrer gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus dieser Geschäftsverbindung mit Vertrag vom 19. November 1970 von dieser das Eigentum an den auf dem angemieteten Grundstück errichteten und noch zu errichtenden Baulichkeiten unter Vereinbarung einer Leihe übertragen erhalten.

Die Firma G[REDACTED] KG wurde bereits im Spätsommer 1970 zahlungsunfähig, worauf der Gemeinschuldner den Bau nicht mehr fortführte. Zu dieser Zeit hatte die Firma G[REDACTED] KG in dem noch nicht fertiggestellten Rohbau Material gelagert und Maschinen aufgestellt. Am 19. März 1971 wurde über das Vermögen der Firma G[REDACTED] KG das Konkursverfahren eröffnet. Diese hatte bis zu diesem Zeitpunkt auf die Werklohnforderung des Gemeinschuldners von 304 290,24 DM nur 75 706 DM bezahlt.

Der Konkursverwalter der Firma G[REDACTED] KG verkaufte am 29. März 1971 mit Zustimmung aller Gläubiger das errichtete Gebäude für 525 000 DM an den neuen Mieter des Grundstücks und hinterlegte den Kaufpreis, der an die Stelle der Gebäulichkeiten treten sollte, auf einem Sonderkonto bei der Beklagten.

Der Gemeinschuldner hat mit der Behauptung, er sei Eigentümer des errichteten Bauwerks gewesen, weshalb die Beklagte kein Sicherungseigentum erworben habe, Ansprüche auf den hinterlegten Kaufpreis erhoben und im Wege der Teilklage beantragt,

die Beklagte zur Zahlung von 30 000 DM nebst Zinsen in Höhe von 6 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank hieraus seit 4. September 1971 an die Klägerin zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat den zwischen dem Gemeinschuldner und der Firma G[REDACTED] KG am 12./30. Januar 1970 geschlossenen Vertrag über die Errichtung eines Gebäudes, das nur Scheinbestandteil eines fremden, der Bestellerin nicht gehörenden Grundstücks werden sollte (§ 95 Abs. 1 BGB), für einen Werklieferungsvertrag (§ 651 BGB) gehalten. Diese überwiegend auf tatrichterlichem Gebiet liegende Würdigung ist nicht nur möglich, sondern angesichts der Unanwendbarkeit der §§ 94, 946 BGB sogar zwingend (vgl. Soergel/Siebert, BGB, 10. Aufl. § 651 Nr. 2; Staudinger, BGB, 11. Aufl. § 651 Nr. 9 i). Sie bindet deshalb das Revisionsgericht. Da es sich um die Herstellung einer nicht vertretbaren Sache handelte, hat das Berufungsgericht nach § 651 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz BGB die Vorschriften über den Werkvertrag auf das Vertragsverhältnis vom 12./30. Januar 1970 angewendet. Auch das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

II. 1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß eine Abnahme (§ 640 BGB) oder eine Übergabe des unfertigen Bauwerks durch den Gemeinschuldner an die Bestellerin, die Firma G[REDACTED] KG, nicht erfolgt sei und daß der Gemeinschuldner seine Eigentumsverschaffungspflicht (§ 651 Abs. 1 BGB), zu der eine Übereignung des Rohbaus notwendig gewesen wäre (§§ 929 ff BGB), nicht erfüllt habe. Im Gegensatz zur Auffassung des Landgerichts könne angesichts der Strenge des Sachenrechts nicht von einer "natürlichen", sukzessiven Übertragung des Eigentums an den einzelnen Bauteilen mit deren Einbau vom Gemeinschuldner auf die Firma G[REDACTED] KG ausgegangen werden. § 9 Nr. 12 des zwischen dem Gemeinschuldner und der

Bauherrin geschlossenen "Werkvertrags" treffe keine Regelung in Bezug auf die dingliche Übereignung des Baumaterials.

2. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind nicht frei von Rechtsirrtum.

Es trifft nicht zu, daß bei einem Werklieferungsvertrag über die Herstellung eines Bauwerks die Übergabe und Eigentumsverschaffung an dem Werk durch den Unternehmer erst nach der Fertigstellung des Werks vorgenommen werden kann, wie das Berufungsgericht im Hinblick auf § 651 Abs. 1 Satz 1 BGB offenbar meint. Vielmehr ist bei der Errichtung eines Gebäudes, das, wie hier, nicht wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks wird (§§ 94, 95 Abs. 1 BGB) und bei dem deshalb das verbaute Material nicht nach § 946 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt, die Annahme möglich, daß der Bauunternehmer jeweils mit dem Einbau das verwendete Material an den Bauherrn durch schlüssige Handlung übereignet. Da die Firma G [REDACTED] KG als Mieterin des Grundstücks, auf dem sie ihre Produktion betrieb, wozu sie in dem noch unfertigen Gebäude Maschinen aufgestellt und Material gelagert hatte, unmittelbare Besitzerin des errichteten Gebäudes war, konnte die nach § 929 BGB erforderliche Übergabe durch schlichte Einigung gemäß § 854 Abs. 2 BGB vollzogen werden. Grundsätzlich ist es auch möglich, sowohl diese Einigung, wie die nach § 929 BGB für alle künftigen Fälle des Einbaus von Baumaterial vorwegzunehmen (BGH Urteil vom 18. März 1964 - V ZR 197/61 = WM 1964, 614, 615). Der Eigentumsübergang vollzieht sich bei einer solchen Fallgestaltung durch den Einbau des verwendeten Materials jedenfalls dann, wenn die

Vertragschließenden sich bis dahin hinsichtlich des Besitz- und Eigentumsübergangs einig bleiben (BGH aaO; RGZ 135, 366, 367). Die vom Berufungsgericht mit dem Hinweis auf die abschließende Aufzählung der Tatbestände des Eigentumserwerbs im Gesetz abgelehnte Auffassung des Landgerichts, daß jeweils beim Einbau der einzelnen Bauteile das Eigentum an denselben auf die Firma G [REDACTED] KG durch den Gemeinschuldner übertragen worden sei, ist demnach möglich und eine nicht einmal fernliegende Auslegung des "Werkvertrags" vom 12./30. Januar 1970. Das Berufungsgericht hat bei seiner Beurteilung der Frage des Eigentumsübergangs an dem Bauwerk allein auf die Übergabe und Abnahme des fertigen Werks abgestellt und es unterlassen, den "Werkvertrag" daraufhin zu überprüfen, ob er eine - vorweggenommene - Einigung über die künftig durch Einbau des Baumaterials zu vollziehende Übereignung enthielt. Diese Würdigung wird es nachzuholen haben.

§ 9 Ziff. 12 des Werkvertrags steht einer Auslegung in diesem Sinne nicht entgegen. Es trifft zwar, wie das Berufungsgericht ausführt, zu, daß diese Vertragsbestimmung nichts über die dingliche Übereignung der Baumaterialien besagt. Darauf kommt es aber möglicherweise deshalb nicht an, weil das für den "Werkvertrag" verwendete Formular von dem Regelfall des Eigentumserwerbs des Grundstückseigentümers nach §§ 94, 946 BGB an allen auf seinem Grund errichteten Gebäuden und den hierzu verwandten Baustoffen ausgeht. Es erhebt sich daher die Frage, ob nicht im Wege ergänzender Auslegung festzustellen ist, daß der Wille der Vertragschließenden dahin ging, die Firma G [REDACTED] KG solle durch Übereignung nach § 929 BGB mit dem Einbau des Materials Eigentümerin werden.

3. Fehl geht die Meinung der Revision, die Einstellung der Arbeiten an dem Bauwerk durch den Gemeinschuldner müsse als Vollendung im Sinne von § 646 BGB gewertet werden mit der Folge, daß die Firma G[REDACTED] KG durch die Benutzung des unfertigen Gebäudes auch das Eigentum an demselben erlangt habe. Wie das Berufungsgericht feststellt, war mit der Einstellung der Arbeiten das Werk nicht vollendet, also die Voraussetzung des § 646 BGB nicht erfüllt, so daß es nicht einmal darauf ankommt, daß § 646 BGB die Ersetzung der Abnahme und nicht die der Übereignung zum Gegenstand hat.

4. Ein gutgläubiger Eigentumserwerb der Beklagten nach § 934 BGB kann entgegen der Auffassung der Revision nicht angenommen werden. Die Firma G[REDACTED] KG war unmittelbarer Besitzer des Rohbaus, so daß eine Anwendung des § 931 BGB ausscheidet.

III. Da die Entscheidung über die Kosten der Revision vom endgültigen Ausgang der Sache abhängt, war sie dem Berufungsgericht zu übertragen.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Wolf

Merz

Treier