

Verkündet am 1. Juni 1959
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

der O. He. B. Kohlenvertrieb
Ernst K. & Co. in B. (Gesellschafter: Eheleute
Kaufmann Ernst K. und Herta K. geb. R. in
B.-He., H.-straße 1/2),

**Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,**

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

gegen

die Gr. B.-straße mit beschränkter
Haftung in Liquidation in B., vertreten durch den Liqui-
dator, Kaufmann Paul S. in B.-Ch., Ku-
F.-Straße,

**Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,**

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 1. Juni 1959 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivil-
senats des Kammergerichts vom 16. Dezember 1957
wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, die ursprünglich Großhandel mit Brennstoffen betrieb und sich demgemäß bis 1940 "Brikettvertrieb M. [redacted] GmbH" nannte, ist seit 1920 Eigentümerin der Grundstücke H. [redacted]straße [redacted] und [redacted] in B. [redacted]-He. [redacted]. Sie hat seinerzeit diesen Grundbesitz einschließlich eines darauf betriebenen Kohlengeschäfts käuflich von den Eheleuten T. [redacted] erworben und sich dabei das Recht ausbedungen, bei der Weiterführung des Geschäfts den Namen der bisherigen Inhaber zu benutzen; unter ähnlichen Bedingungen erwarb sie damals auch das in der Nähe befindliche Kohlengeschäft des Paul St. [redacted]. Die beiden Geschäfte wurden in der Folgezeit auf dem Grundbesitz H. [redacted]straße [redacted] weitergeführt. Zu diesem Zweck wurden im Jahre 1920 mehrere Baulichkeiten - Kontorgebäude, Kutscherwohnhaus, Stallgebäude und Wagenschuppen - auf dem genannten Grundbesitz errichtet. "

Im Jahre 1921 gründete die Klägerin zusammen mit ihrem damaligen Geschäftsführer Kr. [redacted] eine GmbH, deren Gesellschaftszweck u.a. in der "Fortführung der vorher von dem Herrn Paul St. [redacted] und von Frau Anna T. [redacted] unter ihren Namen betriebenen Brennmaterialiengeschäfte" bestand und die sich - nachdem die im Gesellschaftsvertrag vom 5. Januar 1921 zunächst vereinbarte Firma "Fr. T. [redacted] u. P. St. [redacted] Nachfolger, Kohlenvertriebs- und Speditions-Gesellschaft mbH" vom Registergericht beanstandet worden war - laut Ergänzungsvertrag vom 23. März 1921 "Kohlenvertrieb He. [redacted] Gesellschaft mit beschränkter Haftung" nannte. Kr. [redacted] veräußerte seinen Geschäftsanteil alsbald an die Klägerin, so daß diese alle Geschäftsanteile besaß. Die Firma Kohlenvertrieb He. [redacted] GmbH übte ihren Geschäftsbetrieb auf den Grundstücken H. [redacted]straße [redacted] und [redacted] aus und nutzte die darauf errichteten Baulichkeiten. Letztere wurden bilanzmäßig und steuerlich als ihr Eigentum behandelt; die GmbH wurde auch von der Klägerin mit den Baukosten belastet.

- 3 -

1939 gingen im Zuge der Entflechtung des P- Konzerns, dem die Klägerin und ihre Tochtergesellschaften angehörten, sämtliche Geschäftsanteile der Kohlenvertrieb He GmbH auf Kr über. Die Klägerin schloß am 26. Mai 1939 mit der GmbH einen schriftlichen Vertrag, worin sie ihr die Grundstücke H-straße und vermietete; in dem Vertrag wurde u.a. vereinbart:

"Der Mieter ist verpflichtet, die gemieteten Grundstücke mit den jetzt darauf befindlichen Gebäuden und sonstigen Baulichkeiten wie Kohlenbunker usw. in dem Zustand zurückzugeben, in welchem sie sich im Zeitpunkt der Übergabe, am 1.4.1939, befanden".

Nach Kr's Tode (1945) war zunächst seine Witwe Inhaberin der Geschäftsanteile. Sie veräußerte sie später (1951) an den Kaufmann K. Dieser änderte die Firma in "B Kohlenvertrieb Ernst K GmbH" (1953) und trat einen Geschäftsanteil an seine Ehefrau ab (1955). Von den Eheleuten K wurde die GmbH im Juli 1955 in eine Offene Handelsgesellschaft umgewandelt. Dies ist die Beklagte.

Zwischen der Klägerin und der Beklagten, die nach wie vor Mieterin der Grundstücke H-straße und ist, kam es anlässlich eines Mietpreisfestsetzungsverfahrens zu Meinungsverschiedenheiten über das Eigentum an den Baulichkeiten. Die Klägerin hat Klage auf Feststellung erhoben, daß sie Eigentümerin der Baulichkeiten sei und daß diese Gegenstand des Mietvertrages vom 26. Mai 1939 seien. Sie beruft sich auf die feste Verbindung der Gebäude mit dem ihr gehörigen Grund und Boden sowie auf den Wortlaut des schriftlichen Mietvertrages; daß die Gebäude zeitweilig als Eigentum der Rechtsvorgängerin der Beklagten behandelt worden seien, habe lediglich steuerrechtliche Bedeutung gehabt. Die Be-



klagte, die um Klageabweisung bittet, vertritt die Auffassung, daß die Baulichkeiten ihr gehörten: sie seien nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden, und zwar von der damaligen Grundstücksmieterin, der Firma T [REDACTED] & St [REDACTED]. Zum mindesten habe man sie von vornherein für die Zwecke und für Rechnung der Kohlenvertrieb He [REDACTED] GmbH, ihrer Rechtsvorgängerin, errichtet, als deren Eigentum sie in der Folgezeit stets behandelt worden seien; an dieser Rechtslage habe auch der Mietvertrag nichts ändern können. Die Klägerin macht demgegenüber geltend, eine Firma T [REDACTED] & St [REDACTED] habe es nie gegeben, vielmehr seien die Geschäfte der Frau T [REDACTED] und des Paul St [REDACTED] bis zur Gründung der Kohlenvertrieb He [REDACTED] GmbH von ihr, der Klägerin, als unselbständige Teile ihres Unternehmens weitergeführt worden; sie selbst sei die Erbauerin der streitigen Gebäude.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Kammergericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das rechtliche Interesse der Klägerin an der begehrten Feststellung (§ 256 ZPO) ist von den Vorinstanzen im Hinblick auf ein zwischen den Parteien anlässlich der Mietpreisfestsetzung schwebendes verwaltungsgerichtliches Verfahren bejaht worden. Gegen diesen Standpunkt, den die Revision nicht angreift, dessen Richtigkeit aber von Amts wegen zu prüfen ist, bestehen keine Bedenken.

2. Der Streit geht praktisch allein um das Eigentum an den Baulichkeiten. Die Erstreckung des Mietvertrages auf sie, um deren Feststellung die Klägerin ebenfalls gebeten hat, spielt in den schriftsätzlichen Darlegungen der Parteien weiter keine Rolle und wird vom Berufungsgericht gar nicht erwähnt. Da der gegenständliche Umfang des Mietverhältnisses ausschließlich von der Eigentumsfrage abhängt, bedarf er auch in der Revisionsinstanz keiner besonderen Erörterung.

3. Die streitigen Baulichkeiten sind mit dem Grund und Boden, der im Eigentum der Klägerin steht, fest verbunden (§ 94 BGB). Sie können daher nur Gegenstand besonderer Rechte - insbesondere des von der Beklagten in Anspruch genommenen Eigentums - sein, wenn sie keine wesentlichen Bestandteile der bebauten Grundstücke sind (§ 93 BGB), während sie andernfalls gemäß § 946 BGB das rechtliche Schicksal dieser Grundstücke teilen. Nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB - lediglich diese Vorschrift kommt für den vorliegenden Fall in Betracht - solche Sachen, die "nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind". Hierauf beruft sich die Beklagte, indem sie geltend macht, daß es sich bei den Baulichkeiten auf den Grundstücken der Klägerin in der Tat um derartige "Scheinbestandteile" handele.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts fehlt es indessen an dem Nachweis, daß keine dauernde, sondern nur eine vorübergehende Verbindung der streitigen Gebäude mit den Grundstücken beabsichtigt gewesen sei. Maßgebend hierfür sei der Wille der Klägerin. Denn diese habe die Gebäude errichtet und nicht etwa, wie die Beklagte im ersten Rechtszug behauptet habe, eine Firma oder Gesellschaft T & St

■■■■■; eine solche habe es nicht gegeben, vielmehr seien die beiden früheren Kohlengeschäfte T■■■■■ und St■■■■■ von der Klägerin als unselbständige Teile ihres eigenen Unternehmens weitergeführt worden. Der Einwand, daß die Klägerin, als sie die Gebäude erstellte, für Rechnung und für die Zwecke eines anderen gehandelt habe, greife nicht durch. Zu der fraglichen Zeit habe keinerlei Miet- oder Pachtverhältnis bestanden. Eine etwaige Absicht der Klägerin, die Geschäfte T■■■■■ und St■■■■■ später zu verselbständigen und die Gebäude dann an sie zu vermieten, reiche nicht aus, um die Baulichkeiten als von einem Mieter errichtet anzusehen; einen erst in Aussicht genommenen Mieter habe sie nicht in der Weise vertreten können, daß dieser als Erbauer in Frage gekommen wäre; außerdem bestünden keine Anhaltspunkte, daß die Klägerin, selbst wenn sie eine spätere andere Regelung vorgehabt hätte, sich rechtlich habe völlig ausschalten wollen. Sie habe bei der Verbindung der Gebäude mit dem Grund und Boden nicht den Willen gehabt, sie später wieder davon zu trennen. Für die Absicht einer dauernden Verbindung spreche die Festigkeit der Bauten. Die Behauptung der Beklagten, daß sie von vornherein für die Zwecke ihrer Rechtsvorgängerin bestimmt gewesen seien, würde einen abweichenden Schluß allenfalls dann zulassen, wenn sich aus dem behaupteten Zweck zugleich eine zeitliche Begrenzung ergäbe, d.h. wenn die Klägerin von Anfang an die Absicht gehabt hätte, nur vorübergehend einen Kohlenhandel auf den Grundstücken zu betreiben oder betreiben zu lassen. Das sei jedoch nicht der Fall, vielmehr gehe aus den Umständen, vor allem aus der Art des Geschäftsbetriebes, das Gegenteil hervor. Die Gebäude seien daher mit der Errichtung wesentliche Grundstücksbestandteile geworden. Auf alle späteren Vorgänge, insbesondere etwaige Vereinbarungen

der Parteien über die Eigentumsverhältnisse, komme es nicht mehr an.

Hilfsweise hat das Berufungsgericht noch erwogen, daß die Gebäude, selbst wenn sie zunächst Scheinbestandteil im Sinne von § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB gewesen sein sollten, diese Eigenschaft auf jeden Fall mit dem Abschluß des Mietvertrages vom 26. Mai 1939 eingebüßt haben würden. Damals seien sich die Parteien über ein Verbleiben der Gebäude auf den Grundstücken auch über die Dauer des Mietvertrages hinaus einig gewesen. Sie hätten damit einen etwa vorher bestehenden nur vorübergehenden Zweck aufgehoben. Die im Falle einer solchen nachträglichen Änderung des Einfügungszweckes erforderliche Einigung der Beteiligten über den Eigentumsübergang (BGHZ 23, 57) sei in der Vereinbarung zu erblicken, daß die Gebäude nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben seien.

4. Diese Ausführungen werden von der Revision als fehlerhaft bekämpft. Ausgangspunkt ihrer Angriffe ist der allgemein anerkannte Grundsatz, daß Gebäude, die ein Mieter oder Pächter auf dem ihm überlassenen Grundstück errichtet, in der Regel unter die Ausnahmenvorschrift des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB fallen und daher keine wesentlichen Bestandteile des Grund und Bodens werden (RGZ 153, 231, 236; OGHZ 1, 168, 170; BGHZ 8, 1, 7; 10, 171, 175; LM BGB § 95 Nr. 5; LM PreisstopVO Nr. 7; BGH NJW 1956, 1273; 1957, 457; BGB RGRK 11. Aufl. § 95 Anm. 17; Palandt/Danckelmann, BGB 18. Aufl. § 95 Anm. 2). Die Revision meint, dieser Grundsatz müsse auch im vorliegenden Fall angewendet werden, und beanstandet, daß das Berufungsgericht das nicht getan habe.

Im einzelnen wendet sie sich zunächst gegen die Feststellung, daß die Klägerin die beiden Kohlengeschäfte, die sie seinerzeit von Frau T[REDACTED] und Paul St[REDACTED] erworben hatte, als unselbständige Teile ihres eigenen Unternehmens weitergeführt und daß es eine Gesellschaft mit der Firma T[REDACTED] & St[REDACTED] nie gegeben habe. Wenn die Revision dies in Zweifel zieht und das Vorhandensein einer solchen Firma mit eigener Rechtspersönlichkeit darzutun versucht, so will sie damit geltend machen, daß das Berufungsgericht zu Unrecht die Klägerin als Erbauerin angesehen habe, während die streitigen Gebäude in Wirklichkeit von der angeblichen Firma T[REDACTED] & St[REDACTED] errichtet worden seien, und zwar auf Grund eines zwischen ihr und der Klägerin bestehenden Miet- oder Pachtverhältnisses.

Die Feststellung hält jedoch den Revisionsrügen stand. Die unselbständige Weiterführung der beiden Geschäfte im Rahmen des Gesamtunternehmens der Klägerin hat das angefochtene Urteil aus der Aussage des Zeugen Albrecht T[REDACTED] gefolgert (dem es allerdings fälschlich den Namen "St[REDACTED]" beilegt). Es verweist auf das Fehlen von Anhaltspunkten dafür, in welcher Rechtsform denn die Klägerin die Geschäfte als selbständige Unternehmen betrieben haben sollte. Auch aus der Führung getrennter Bücher für diese Geschäfte könne nicht entnommen werden, daß eine rechtliche Selbständigkeit bestanden habe. Außerdem hat sich das Berufungsgericht im vollen Umfange die Ausführungen des Landgerichts zu eigen gemacht, das in seinem Urteil (S. 10 f) den Inhalt des Gründungsvertrages der Kohlenvertrieb He[REDACTED] GmbH vom 5. Januar 1921 eingehend gewürdigt und aus der Tatsache, daß dort die Klägerin sich zur Einbringung der beiden Brennmaterialien-Geschäfte in die neue Gesellschaft verpflich-

tete, den Schluß gezogen hat, die Übernahme dieser Verpflichtung wäre mit dem Bestehen einer selbständigen Offenen Handelsgesellschaft T [REDACTED] & St [REDACTED] nicht vereinbar gewesen. Diese Darlegungen sind frei von Rechtsirrtum.

Zu Unrecht beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht ein Schreiben der Klägerin vom 18. Januar 1921 (Bl. 89 GA) unberücksichtigt gelassen habe. Dieses Schreiben - das übrigens nicht die Beklagte, sondern die Klägerin zur Bekräftigung ihrer eigenen Sachdarstellung vorgelegt hat (Schriftsatz vom 1. März 1957) - ist an die kurz zuvor gegründete Rechtsvorgängerin der Beklagten zu Händen Kr [REDACTED]'s gerichtet (unter der ursprünglichen, erst zwei Monate später auf Veranlassung des Registerrichters aufgegebenen Firma "Fr. T [REDACTED] u. P. St [REDACTED] Nachf."); es enthält Vorschläge für die von Kr [REDACTED] aufzustellende Eröffnungsbilanz der neuen Gesellschaft. Wenn darin von der Notwendigkeit, die Bücher "der früheren Firma" abzuschließen, die Rede ist, so bezieht sich das ersichtlich auf die von der Klägerin laut § 4 des Gesellschaftsvertrages vom 5. Januar 1921 in die neue Gesellschaft eingebrachten beiden Brennmaterialien-Geschäfte, für die, wie das angefochtene Urteil feststellt, bisher getrennte Bücher geführt worden waren. Daß vorher ein selbständiges Unternehmen mit der Firma "T [REDACTED] & St [REDACTED]" bestanden habe, läßt sich daraus nicht entnehmen.

Ebensowenig ergibt sich das aus dem in der Berufungsbeurteilungsschrift auszugsweise mitgeteilten vertraulichen Schreiben der Klägerin an die Herren Sch [REDACTED] und Kr [REDACTED] vom 22. September 1920, dessen Nichtberücksichtigung die Revision rügt. Die Richtlinien, welche die Klägerin darin ihren beiden Angestellten über die Führung des "Geschäfts in He [REDACTED]"

übermittelt hat, deuten im Gegenteil auf die rechtliche Unselbständigkeit dieses Betriebes hin. Wieso der Inhalt des Schreibens in Verbindung mit der Tatsache, daß Kr [REDACTED] später Geschäftsführer und Gesellschafter der Kohlenvertrieb He [REDACTED] GmbH wurde, gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts sprechen sollte, ist unverständlich.

Nicht anders verhält es sich mit dem schriftlichen Anstellungsvertrag zwischen "der Firma Gustav Sch [REDACTED]" und dem Kutscher G [REDACTED] vom 30. Oktober 1920 (Anlage zur Berufungsbegründung vom 10. Oktober 1957). Sch [REDACTED] war nach den Bekundungen des Zeugen Albrecht T [REDACTED], denen das Berufungsgericht gefolgt ist, damals Angestellter der Klägerin. Wenn er gleichwohl G [REDACTED] gegenüber unter einer eigenen Firma auftrat, der er in seinem Briefkopf sogar noch die Worte "Fr. T [REDACTED] und P. St [REDACTED] Nachf." beifügte, so wird dadurch die Feststellung, daß die von Frau T [REDACTED] und Paul St [REDACTED] stammenden Kohlengeschäfte in Wirklichkeit im Rahmen des Unternehmens der Klägerin unselbständig weitergeführt wurden, nicht widerlegt.

Verfehlt sind die Schlußfolgerungen, welche die Revision aus dem Inhalt des Vertrages vom 23. März 1921 und eines Schreibens der Klägerin an die "Firma Fr. T [REDACTED] & P. St [REDACTED] Nachf." vom selben Tage zu ziehen versucht. In dem Schreiben, so führt sie aus, komme zum Ausdruck, daß die genannte Firma bereits früher von der Klägerin mit einem Betrag von 121 568,70 RM (richtig: Mark) belastet worden sei; daraus ergebe sich, daß vor der Gründung der Rechtsvorgängerin der Beklagten am 23. März 1921 eine Firma T [REDACTED] & St [REDACTED] mit eigener Rechtspersönlichkeit bestanden haben müsse, die eigene Bilanzen geführt habe und die dann mit der angegebenen Belastung auf dem Anlagekonto von der neugegründeten GmbH übernommen worden sei. Hierbei übersieht die

Revision jedoch, daß es sich bei dem Vertrag vom 23. März 1921 lediglich um eine Ergänzung zum eigentlichen Gesellschaftsvertrag handelte, der schon am 5. Januar 1921 abgeschlossen worden war; bereits seit diesem Tage bestand die Rechtsvorgängerin der Beklagten, und zwar zunächst unter der Firma "Fr. T. u. P. St. Nachf."; sie konnte daher auch schon vor dem 23. März 1921 von der Klägerin belastet werden. Im Handelsregister war sie, entgegen der Behauptung der Revision, nicht als Nachfolgerin der Firma T. & St. eingetragen, Gegenstand des Unternehmens war ausweislich des Handelsregisters vielmehr "die Fortführung der von Paul St. und von Frau Te. betriebenen Brennmaterialiengeschäfte".

5. Die Revision macht ferner geltend, daß die Gebäude, selbst wenn die Klägerin sie errichtet habe, keine Grundstücksbestandteile geworden seien. Der Grundsatz, wonach Mieterbauten in der Regel nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Boden verbunden seien, müsse auch dann gelten, wenn der Mieter zwar nicht selbst baue, aber die Bauarbeiten in seinem Interesse und auf seine Kosten von dem Grundstückseigentümer ausgeführt würden. So habe es sich im vorliegenden Falle verhalten.

Dem kann nicht beigespflichtet werden. Ob der erwähnte, von der Rechtsprechung für Bauten auf fremdem Boden entwickelte Grundsatz eine Ausdehnung nach der Richtung verträgt, daß unter Umständen auch Gebäude, die der Grundstückseigentümer selbst erstellt, mit darunter fallen können, mag dahingestellt bleiben. Denn wenn es wirklich, wie die Revision meint, für die Scheinbestandteils-Eigenschaft von Gebäuden, die aus Anlaß eines Miet- Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses errichtet werden, auf die Person des Errichters nicht ankommen

und insbesondere gegenüber dem für Rechnung und im Interesse des Mieters bauenden Vermieter eine tatsächliche Vermutung bestehen sollte, daß er nicht die Absicht habe, das Bauwerk über das Ende des Mietvertrages hinaus auf dem Grundstück zu belassen, so wäre auf jeden Fall hier für eine solche Vermutung kein Raum, weil es hinsichtlich des Grundbesitzes Heinsestraße 46/48 an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnis fehlte. Im Jahre 1920, als die Klägerin die streitigen Gebäude errichtete - und nur auf den Zeitpunkt der Verbindung der beweglichen Sachen mit dem Grund und Boden kommt es für die Anwendbarkeit des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB an (LM PreisstopVO Nr. 7; BGHZ 23, 57, 59) -, bestand die Rechtsvorgängerin der Beklagten noch gar nicht; sie wurde erst im Januar 1921 gegründet. Ebensowenig war, wie bereits ausgeführt, in dem maßgebenden Zeitpunkt eine selbständige Firma T. & St. vorhanden, mit der die Klägerin einen Mietvertrag hätte abschließen können.

Der Umstand, daß - wie das Berufungsgericht zugunsten der Beklagten unterstellt - die Klägerin möglicherweise bereits bei Errichtung der Gebäude die Absicht gehabt hat, sie später einer noch zu gründenden Gesellschaft zum Gebrauch zu überlassen, vermag für sich allein die Vermutung eines "nur vorübergehenden Zweckes" im Sinne von § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht zu begründen. Die Rechtslage auch im Normalfall des Eigentümerbaues von solchen oftmals ungewissen inneren Vorgängen abhängig zu machen, verbietet sich schon aus Gründen der Rechtssicherheit. Es wäre mit dem gerade für das Sachenrecht bedeutungsvollen Grundsatz der Klarheit und Bestimmtheit (Westermann, Sachenrecht 3. Aufl. § 3 II) nicht vereinbar, wenn jemand, der auf seinem eigenen Grundbesitz ein Bauwerk errichtet und dabei an eine spätere Ver-

mietung desselben denkt, schon aus diesem Grunde so behandelt würde, als wolle er das Bauwerk nur während der Dauer des künftigen Mietvertrages bestehen lassen, - eine Vermutung, die er dann seinerseits erst durch den Nachweis einer positiven gegenteiligen Absicht (BGHZ 8, 1, 7 f) entkräften müßte. In derartigen Fällen behält es vielmehr sein Bewenden bei der allgemeinen Regel, daß diejenige Partei, die sich auf den Ausnahmetatbestand des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB beruft, seine Voraussetzungen darzutun und erforderlichenfalls zu beweisen hat.

Das ist im vorliegenden Fall der Beklagten nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht gelungen. Das angefochtene Urteil hat den Sach- und Streitstand einschließlich des Beweisergebnisses gewürdigt und ist dabei zu dem Schluß gelangt, es fehle an Anhaltspunkten dafür, daß die Klägerin bei Errichtung der streitigen Gebäude den Willen gehabt habe, sie später wieder von ihrem Grundbesitz zu entfernen. Auch diese Ausführungen werden von der Revision angegriffen. Sie lassen jedoch keinen Rechtsverstoß erkennen.

Nicht zu beanstanden ist insbesondere, wenn das Berufungsgericht auf die feste Verbindung der Gebäude mit dem Grund und Boden hingewiesen hat. Daß es, wie die Revision einwendet, auf die mehr oder weniger massive Bauweise nicht ankomme, gilt nur für Bauwerke auf fremden Grundstücken, vor allem solche, die aus Anlaß eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses errichtet werden (BGHZ 8, 1, 5 f). In diesen Fällen spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, der Bauende handele lediglich in seinem eigenen Interesse und nicht zugleich in demjenigen des Grundstückseigentümers.

Baut dagegen der Grundstückseigentümer selbst, so fehlt es in der Regel an einem derartigen Interessenwiderstreit. Deshalb bestehen hier keine grundsätzlichen Bedenken, die Festigkeit, mit der das Gebäude mit dem Grundstück verbunden wird, als Beweisanzeichen für die Absicht einer dauernden Verbindung zu werten.

Da ausschließlich die Willensrichtung des Bauenden selbst und nicht diejenige anderer Personen maßgebend ist, spielt es in diesem Zusammenhang entgegen der Meinung der Revision keine Rolle, daß der Bezirksausschuß am 12. Oktober 1920 den Baudispens zunächst nur für die Dauer von 10 Jahren erteilt hatte.

Soweit die Revision geltend macht, aus dem Verhalten der Beteiligten - insbesondere der Belastung der Rechtsvorgängerin der Beklagten mit den Baukosten sowie der Bezahlung der laufenden Instandsetzungskosten, Steuern und Abgaben durch sie - ergebe sich, daß die Klägerin niemals das Eigentum an den Gebäuden für sich in Anspruch habe nehmen wollen und daß infolgedessen ihr Wille auf eine spätere Trennung vom Grund und Boden gerichtet gewesen sei, wendet sie sich in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts. Dieses hat die angeführten Tatsachen keineswegs unberücksichtigt gelassen, aber in Übereinstimmung mit dem Landgericht, dessen Ausführungen es sich insoweit im vollen Umfange angeschlossen hat, andere Schlüsse daraus gezogen als die Revision. Das kann aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden.

Es handelt sich zudem durchweg um Vorgänge, die zeitlich nach der Errichtung der Gebäude liegen und die daher für die Anwendung des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB höchstens dann

von Belang sein könnten, wenn feststünde, daß die spätere Handhabung der Gebäudebenutzung einer schon von Anfang an bestehenden Absicht der Klägerin entsprochen habe. Unterstellt man letzteres zugunsten der Revision, so dürfen aber auch die gesellschaftsrechtlichen Beziehungen, auf die das Landgericht in seinem Urteil mit Recht hingewiesen hat, nicht außer Betracht bleiben: Die Rechtsvorgängerin der Beklagten war bis zum Jahre 1939 eine Tochtergesellschaft der Klägerin, ihre sämtlichen Geschäftsanteile befanden sich in deren Hand. Wirtschaftlich gesehen bestand also zwischen den Beteiligten Personengleichheit. Wenn die Klägerin bei dieser Sachlage der Rechtsvorgängerin der Beklagten die Nutzung der Gebäude überließ und sie andererseits mit den Errichtungskosten, laufenden Abgaben und sonstigen Aufwendungen belastete, so lassen sich daraus keine zuverlässigen Rückschlüsse auf einen "nur vorübergehenden Zweck" der Grundstücksbebauung ziehen. Die ganze Regelung der Beziehungen zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft bestimmte sich ersichtlich nach finanztechnischen Gesichtspunkten, wobei insbesondere steuerrechtliche Erwägungen eine Rolle gespielt haben mögen; hierüber hat die Klägerin in ihren Schriftsätzen vom 7. Februar und 11. Dezember 1957 Einzelheiten vorgetragen; die von der Beklagten nicht substantiiert bestritten, sondern im wesentlichen nur mit dem - sachlich nicht gerechtfertigten - Vorwurf der "Bilanzfälschung" und "Steuerhinterziehung" beantwortet worden sind. In diesem Zusammenhang hätten die Vorinstanzen auch noch darauf hinweisen können, daß die Klägerin im Jahre 1939, als sie die Geschäftsanteile der Rechtsvorgängerin der Beklagten aus der Hand geben mußte und die gesellschaftsrechtlichen Beziehungen damit ihr Ende erreichten, alsbald zum Abschluß eines förmlichen Mietvertrages geschritten ist, worin sie sich die Rückgabe der Gebäude nach Beendi-

gung des Vertragsverhältnisses ausdrücklich ausbedang;
das spricht zugleich gegen die Behauptung der Revision,
der Klägerin sei das spätere Schicksal der Baulichkeiten
gleichgültig gewesen.

6. Erweist sich somit die Auffassung, daß die Gebäude
von Anfang an Grundstücksbestandteile geworden sind, als
rechtlich bedenkenfrei, so kommt es auf die Hilfsbegründung
des Berufungsgerichts, wonach eine etwaige Scheinbestand-
teils-Eigenschaft durch spätere Zweckänderung und Einigung
der Beteiligten aufgehoben worden sein soll, nicht mehr an.
Es erübrigt sich daher ein Eingehen auf die Angriffe der
Revision gegen diesen Teil des Urteils. Der von der Beklag-
ten erstmals in der mündlichen Revisionsverhandlung unter-
nommene Versuch, die Vorgänge nach der Grundstücksbebauung
in einem umgekehrten Sinne auszulegen, nämlich dahin, daß
die Beteiligten eine anfänglich vorhandene Bestandteils-
Eigenschaft durch einverständliche Abstandnahme von dem
bisherigen Einfügungszweck beseitigt und die streitigen
Gebäude nachträglich zu Scheinbestandteilen gemacht hätten,
mußte bereits an dem Fehlen eines entsprechenden Tatsachen-
vortrags in den Vorinstanzen scheitern, so daß es keiner
Stellungnahme zu der Frage bedurfte, ob eine solche Ände-
rung des nach § 94 BGB bestehenden Zustandes im Wege bloßer
Einigung überhaupt möglich gewesen wäre.

7. Nach allem war die Revision mit der Kostenfolge
aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern