

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB §§ 97, 98

Wird ein Gewerbe (hier: Baugeschäft) in einem Gebäude betrieben, das nicht nach seiner objektiven Beschaffenheit dauernd dafür eingerichtet ist, so gehören die dem Gewerbe dienenden Maschinen und Gerätschaften nicht zu dem Zubehör des Grundstücks.

BGH, Urt. v. 14. Dezember 1973 - V ZR 44/72 - OLG Bamberg

LG Schweinfurt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 25. November 1971 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin hat auf Grund einer ihr 1960 abgetretenen Grundschuld in Höhe von 30 000 DM 1967/1968 ohne Erfolg in die belasteten Grundstücke des Bauunternehmers Wilhelm Karl S. vollstreckt, u.a. in das Wohngrundstück G. straße (zweigeschossiges Mietshaus, Plan Nr. 4 281; 2 a 90 qm) und das Grundstück Plan Nr. 4 283 (16 a 20 qm), Buchstabe a (Wagenunterstellraum, Scheuer, Lagerhalle und Hof), Buchstabe b (Pflanzgarten) und Buchstabe c (Acker). Schmitt hatte in zwei Zimmern des Wohnhauserdgeschosses das Büro seines Baugeschäfts untergebracht und auf Plan Nr. 4 283 eine ca. 70 Jahre alte Scheune, eine Holzbaracke, eine offene und eine halbgeschlossene Halle als Reparaturwerkstätte, zur Herstellung von Kunststeinen in Formen,

- 3 -

zum Abstellen von Geschäftsfahrzeugen und Geräten sowie zum Lagern von Brettern, Gerüstholz und Farbkübeln benutzt. Der Zuschlag des Grundstücks erfolgte ohne Inventar, da das Verfahren insoweit gemäß § 30 ZVG im Versteigerungstermin eingestellt worden war.

Teile des Geschäftsinventars (Maschinen, Kranen, Baumaterialien und ein Wohnwagen) waren dem Beklagten schon 1965 durch Schmitt zur Sicherung einer Darlehensforderung zu Eigentum übertragen worden. Zur Zeit der Anordnung der Zwangsversteigerung waren sie teils auf einem der Grundschuld der Klägerin nicht unterworfenen Lagerplatz des S■■■■ abgestellt, teils auf Baustellen eingesetzt. Der Beklagte verkaufte mit Billigung des Konkursverwalters - über das Vermögen S■■■■ war Konkurs eröffnet worden - in der Zeit zwischen dem 26. Januar 1967 und dem 20. Juli 1968 einen großen Teil des Inventars und legte den Erlös (18 903,25 DM) auf einem Sparkassenkonto an, über das er und der Konkursverwalter nur gemeinsam verfügen konnten.

Die Klägerin begehrt, da die anderen Grundpfandgläubiger wegen ihrer dinglichen Ansprüche befriedigt seien und der Konkursverwalter seine Einwilligung zur Freigabe des Betrags an die Klägerin erteilt habe, die Erklärung des Beklagten gegenüber der Sparkasse, daß 18 368,17 DM von dem genannten Konto nebst Zinsen an sie auszuzahlen seien, weil sich ihre Grundschuld auf die vom Beklagten verwerteten, von der Beschlagnahme jedoch als Zubehör des Vollstreckungsgrundstücks (§ 1120 BGB) erfaßten Inventarstücke erstreckt habe.



Das Landgericht hat diese Ansicht gebilligt und der Klage stattgegeben.

Das Berufungsgericht hat unter Verneinung der Zubehöreigenschaft die Klage abgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung weiter; der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt davon ab, ob die Grundsuld der Klägerin sich auf das dem Beklagten übereignete und von ihm verkaufte Inventar des Baugeschäfts als Zubehör des belasteten Grundstücks erstreckt hat (§§ 1192, 1120 i.V.m. §§ 97, 98 BGB). Wäre dies der Fall, so wäre der Klaganspruch begründet, denn diese Gegenstände wären nach dem späteren Verlauf von der Haftung nicht freigeworden (§§ 1121 f BGB i.V.m. § 20 ZVG), und an ihre Stelle wäre der durch den Verkauf erzielte Erlös getreten.

2. Das Berufungsgericht verneint die Frage: Das Inventar des Baugeschäfts sei kein Zubehör des Grundstücks als Hauptsache gewesen, weil dessen wirtschaftlicher

Zweck nicht nach Maßgabe der objektiven Beschaffenheit und Anlage auf den Gewerbebetrieb (Baugeschäft) aus gerichtet gewesen sei und damit das Betriebsinventar nicht als Gesamtheit beweglicher Sachen für das Grundstück eine dienende Funktion zu erfüllen gehabt habe, wie dies Grundstückszubehör nach dem Gesetz (§§ 97, 98 BGB) voraussetze. Beim Grundstückszubehör stehe nicht der gewerbliche Betrieb als wirtschaftliche Einheit, sondern das Grundstück als Hauptsache im Mittelpunkt. Inventar eines gewerblichen Betriebs könne dann zugleich Grundstückszubehör sein, wenn der wirtschaftliche Zweck des Grundstücks auf den Betrieb des Gewerbes ausgerichtet sei. Dies sei aber nur der Fall, wenn das Grundstück nach seinem Sachcharakter zur Aufnahme des Betriebs bestimmt sei (objektive Zweckbestimmung), nicht jedoch, wenn sich in einem Anwesen, gewissermaßen nur zufällig, der Mittelpunkt eines Gewerbebetriebs befindet, der Sachzusammenhang (zwischen Grundstück und Betrieb) also ausschließlich durch eine subjektive Zweckbestimmung des jeweiligen Eigentümers hergestellt werde.

II.

Die Revision bekämpft diesen Rechtsstandpunkt, jedoch im Ergebnis ohne Erfolg.

1. Richtig ist zwar ihr Vortrag, die Dienstfunktion des Zubehörs müsse nicht zwingend aus der objektiven Beschaffenheit der Hauptsache zu erkennen sein. Dies ergibt sich daraus, daß derjenige, der die tatsächliche Verfügungsmacht über die Sache hat, bestimmen kann, ob sie dem

Zweck der Hauptsache dienen soll (vgl. "... zu dienen bestimmt ...", § 97 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dieser Einwand berührt jedoch nicht die hier maßgebende Frage. Hier ist die Frage, nach welchem Umständen sich der wirtschaftliche Zweck von Gebäuden (Gebäudeteilen) und damit des Grundstücks in dem Fall bestimmt, daß auf dem Grundstück ein gewerbliches Unternehmen betrieben wird.

Soweit die Revision aber den Standpunkt vertritt, der wirtschaftliche Zweck eines Gebäudes (Grundstücks) in (auf) dem ein gewerbliches Unternehmen betrieben wird, sei ohne Rücksicht auf die dauernde Einrichtung (bauliche Beschaffenheit) des Gebäudes ohne weiteres auf den Betrieb dieses Unternehmens gerichtet, wenn nur von dem Gebäude aus der Betrieb geführt werde, und das Gebäude (Grundstück) sei damit schon geeignet, die Hauptsache für das Inventar des Betriebes abzugeben, so findet sie dafür im Gesetz keine Stütze.

2. Der Begriff des Zubehörs bedeutet allgemein eine rechtliche Beziehung zwischen einer beweglichen Sache und einer anderen Sache, der Hauptsache, die ihrerseits ein Grundstück, ein Grundstücksbestandteil (Gebäude, Gebäudeteil) oder eine bewegliche Sache sein kann. Dieser Begriff wird in anderen gesetzlichen Bestimmungen verwendet, insbesondere in Auslegungsregeln (vgl. §§ 314, 926, 1031 BGB), aber auch bei der zwingenden Bestimmung des Umfangs der Hypothekenhaftung (§ 1120 BGB). Mit dieser rechtlichen Beziehung soll insbesondere bei einem zu einem gewerblichen Zweck eingerichteten Gebäude (Grundstück), der Tatsache Rechnung getragen werden, daß

der Wert und die Nutzbarkeit eines Grundstücks wesentlich davon abhängen, daß die Verbindung des Betriebsinventars mit dem Grundstück aufrecht erhalten bleibt (Mot. zum BGB, Amtl. Ausgabe III S. 66 zu § 791 des Entwurfs). Dieser Gedanke hat in § 98 BGB dahin seinen Ausdruck gefunden, daß bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes zu dienen bestimmt sind. Die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit zwischen einem für einen bestimmten gewerblichen Betrieb dauernd eingerichteten Gebäude (Gebäudeteil) und dem für diesen Gewerbebetrieb verwendeten Inventar begründet und rechtfertigt die im Gesetz angeordneten Folgen des Zubehörszusammenhangs zwischen beweglichen Sachen (Inventar) und Hauptsache (vgl. BGH LM § 98 BGB Nr. 1, Bl. 1 R; RGRK-BGB 11. Aufl. Vorbem. Nr. 8 vor §§ 97, 98). Dabei soll auch auf den Rechtsverkehr Rücksicht genommen werden, der auf den Bestand des äußerlich erkennbaren Zusammenhangs als wirtschaftlicher Einheit vertraut (RGRK-BGB aaO).

Weitere Voraussetzung des Zubehörszusammenhangs ist daher, daß die Sache in einem der Unterordnungsfunktion entsprechenden räumlichen Verhältnis steht (§ 97 Abs. 1 Satz 2 BGB); dieser Zusammenhang wird aber dann ausgeschlossen, wenn die Sache im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 Satz 2 BGB). Ob im Einzelfall ein Gebäude oder Gebäudeteil "für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist", ist wesentlich nach dem dargelegten Zweck des Zubehörsverhältnisses und den in § 98 BGB erwähnten, erläuternden Beispielen zu bestimmen.

Die Rechtsprechung hat dieser Forderung bei der Feststellung des wirtschaftlichen Zwecks eines Grundstücks, soweit dieses als Hauptsache in Bezug auf das Inventar eines auf ihm betriebenen gewerblichen Unternehmens in Betracht kommt, auch entsprochen. In der Mehrzahl der Fälle - auch in den vom Berufungsgericht erwähnten - stand, wie die Revision richtig bemerkt, die hier entscheidende Voraussetzung, daß nämlich das Grundstück oder ein Gebäude für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet sein mußte, nicht in Frage, so bei Ziegeleien, Molkereien, Sägereien, Hotelbauten, Wirtshäusern, Energie- und Wasserversorgungsanlagen. In solchen Fällen stellt sich ein Gebäude schon allein durch seine eigenartige Gliederung oder seine sonstige Bauart als für einen bestimmten Gewerbebetrieb dauernd eingerichtet dar. Es kann aber dem erwähnten Zweck des Zubehörverhältnisses auch genügen, wenn ein Gebäude mit Gegenständen, die dem Betrieb dieses Gewerbes dienen, derart verbunden ist, daß das Ganze erkennen läßt, es sei dazu bestimmt, dauernd, das ist für einen nicht von vornherein feststehenden Zeitraum und nicht etwa nur zur Befriedigung des Bedürfnisses des derzeitigen Eigentümers (vgl. Mot. S. 62), zum Betrieb dieses Gewerbes benutzt zu werden (RG WarnRspr 1912 Nr. 286: Schnellpresse in einem erweiterten Anbau (bejaht); RG JW 1909, 485: Metzgerladen mit Wurstfabrik (verneint); RG Gruchot 54, 132: Apotheke; neuerdings BGH LM § 98 Nr. 1, Abschnitt 2: unfertiges Ziegelwerk; Betrieb 1971, 2113: Gummiwarenherstellung in Gebäuden, die mehrere Jahrzehnte unterschiedlichen Produktionszweigen dienten; ebenso RGRK - BGB, 11. Aufl., § 98 Anm. 5; Erman/Wester-

mann, BGB 5. Aufl., § 98 Anm. 2, jeweils mit Nachweisen; Soergel/Baur, BGB 10. Aufl., § 97 Rdn. 17, mit Einzelfällen, § 98 Rdn. 3). Maßgebender Gesichtspunkt ist, ob im Einzelfall durch Gliederung, Einteilung oder Eigenart im übrigen des Gebäudes oder durch die sonstige bauliche Beschaffenheit einer Anlage schon ein wirtschaftlicher Wert realisiert ist, der nach dem Sinn der einzelnen Anwendungsbestimmungen nicht zerschlagen, sondern erhalten bleiben soll (vgl. BGH LM BGB § 98 Nr. 1 Abschnitt 3; Erman/Westermann aaO). Dagegen kann nicht entscheidend auf die tatsächliche Benützung der Hauptsache abgestellt werden. Im übrigen kann mit dem Berufungsgericht davon ausgegangen werden, daß die hier vertretene Auslegung der gesetzlichen Tatbestandsmerkmale des Zubehörbegriffs die Interessen des Bodenkreditgebers nicht unangemessen beeinträchtigt (vgl. hierzu Haupt DR 1942, 139; Siebert, Festschrift für Gieseke S. 59; Soergel/Baur aaO Rdn. 7 bis 9).

Die Revision kann sich auch auf das von ihr angezogene Senatsurteil vom 19. März 1965 - V ZR 270/62 (LM BGB § 97 Nr. 3 = WM 1965, 483) nicht mit Erfolg berufen. Dort wurde ein Wohnhaus mit Schuhverkaufs- und Reparaturgeschäft auch als für eine Tankstelle dauernd eingerichtet in Betracht gezogen. Für die hier zu entscheidende Frage ergibt sich daraus nichts.

3. Das Berufungsgericht ist sonach bei seiner Beurteilung von zutreffenden rechtlichen Voraussetzungen ausgegangen. Ob ein Gebäude oder eine Gebäudeanlage im Einzelfall in dem hier maßgebenden Sinn "dauernd für einen gewerblichen Zweck eingerichtet" und damit geeignet

ist, Hauptsache für das Inventar eines entsprechenden, auf dem Grundstück betriebenen Unternehmens zu sein, ist bei der gebotenen Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des Vertrauens im Rechtsverkehr auf die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit von Grundstück und gewerblichem Inventar in hohem Maß Tatfrage, wie die Rechtsprechung ausweist. Verfahrensrügen sind in diesem Zusammenhang nicht erhoben. Nach den getroffenen Feststellungen lassen weder die bauliche Beschaffenheit des Wohnhauses noch diejenige der schon auf Plan Nr. 4 283 bestehenden Bauten zusammen mit den den Betrieb des Baugeschäfts dienenden Gegenständen ein wirtschaftlich zusammengehöriges Ganzes in dem dargestellten Sinn erkennen.

4. Da auch im übrigen kein Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin zu erkennen ist, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell