

63. 1. Können Maschinen, die zunächst unter § 97 Abs. 2 Satz 1 BGB. fallen, später Zubehör des Fabrikgrundstücks werden?

2. Erstreckt sich die Hypothek am ganzen Grundstück nach § 1120 BGB. auch auf das nur einem der Bruchteilseigentümer gehörige Zubehör?

V. Zivilsenat. Urte. v. 25. April 1931 i. S. Firma D. (Rl.)
w. 1. Schl. Bank, 2. Frau Lu. (Bekl.). V 23/31.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Ein Grundstück in Breslau gehörte seit August 1924 zu 56/100 dem Kaufmann und Fabrikbesitzer K., zu 44/100 dessen Ehefrau. Der Ehemann betrieb seitdem als alleiniger Inhaber der Firma K. & Co. auf dem Grundstück eine schon vor dem Kriege gegründete Schokoladen- und Zudertwarenfabrik. Beide Eheleute belasteten das Grundstück im Februar 1925 mit einer Hypothek für die Erstbeklagte, im Juli 1925 mit einer solchen für die Zweitbeklagte. Am 11. April 1929 übereignete der Ehemann als Alleininhaber der Firma K. & Co. der Klägerin sicherungshalber eine Anzahl von Maschinen, die sich schon vor dem Jahre 1925 in dem Fabrikgebäude befunden hatten, zum Fabrikbetrieb bestimmt waren und auch nach dieser Sicherungsübereignung in der Fabrik blieben. Im Oktober 1929 kam das Grundstück zur Zwangsversteigerung. Im Versteigerungstermin wurde auf den Antrag der Klägerin die Zwangsvollstreckung in die ihr übereigneten Maschinen einstweilen eingestellt. Die Zweitbeklagte erhielt den Zuschlag. Alle Hypotheken standen außerhalb des geringsten Gebots. Im Verteilungstermin kam die Erstbeklagte mit ihrer Post voll zur Hebung, ließ sie aber gemäß § 91 Abs. 2 ZPO. bestehen. Die Zweitbeklagte wurde bei ihrer nach § 91 Abs. 1 das. erlöschenden Post nur mit 8368,65 RM. befriedigt und fiel mit 62121,74 RM. aus. Sie sucht wegen ihres Ausfalls Befriedigung aus den der Klägerin übereigneten Maschinen, die sie als Grundstückszubehör bezeichnet und der Hypothekenhaftung unterwerfen will. Die Klägerin leugnet die Zubehöreigenschaft der Maschinen und deren Haftung für die Hypotheken und verlangt mit der Klage kraft ihres Eigentums von beiden Beklagten die Freigabe der Maschinen. Die Zweitbeklagte begehrt widerklagenb. Verurteilung der Klägerin zur Duldung der Zwangsvollstreckung wegen eines Teilbetrags von 10000 RM. vom Ausfall ihrer Hypothek. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht ohne Rechtsirrtum davon aus, daß die der Klägerin übereigneten Maschinen keine wesentlichen Bestandteile des Fabrikgrundstücks (§ 94 BGB.), sondern bewegliche Sachen

sind, die dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks zu dienen bestimmt sind und zu ihm in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 Satz 1, § 98 Nr. 1 daf.). Insofern erhebt auch die Revision keinen Angriff. Sie wendet sich nur gegen die Begründung, mit der das Berufungsurteil die auf § 97 Abs. 2 Satz 1 BGB. gestützte Einwendung der Klägerin gegen die Zubehörereigenschaft der Maschinen zurückgewiesen hat. Auch insofern ist jedoch das Ergebnis des Berufungsgerichts nicht von Rechtsirrtum beeinflusst.

Die Klägerin hat zur Begründung ihrer Ansicht, daß die Maschinen nur einer vorübergehenden Benutzung für den wirtschaftlichen Zweck des Fabrikgrundstücks gedient hätten, folgende Behauptungen aufgestellt: Die Maschinen seien schon in den Jahren 1919 bis 1924 von der Firma K. & Co. erworben worden. Die Firma sei damals noch eine aus zwei Gesellschaftern — dem Ehemann K. und einem gewissen Sch. — bestehende offene Handelsgesellschaft gewesen. Das Grundstück habe ihr nicht gehört; sie habe es lediglich von den damaligen vier Miteigentümern gemietet gehabt, zu denen allerdings auch der Ehemann K. gehört habe. Die Maschinen seien mithin von der Firma nur für die Dauer der Miete des Grundstücks in ein räumliches Verhältnis zu ihm gebracht worden. Auch nachdem K. Alleininhaber der Firma geworden sei und zusammen mit seiner Ehefrau das Grundstückseigentum erworben habe, sei das Firmenvermögen buch- und bilanzmäßig vom Grundstückseigentum getrennt geblieben. Der nur für beschränkte Zeit geschlossene Mietvertrag habe fortbestanden. Die Beklagten haben diese Sachdarstellung bestritten. Das Berufungsgericht hat sie für unerheblich erachtet und ausgeführt: Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei das Fabrikgebäude in den Jahren 1912 oder 1913 zum Betrieb der Schokoladen- und Zuderwarenfabrik errichtet und seitdem dauernd für diesen Betrieb benutzt worden. Wenn auch zwischen den Fabrikhabern und den Grundstückseigentümern ein Mietvertrag über das Fabrikgebäude bestanden haben möge, so sei das Mietverhältnis jedenfalls nicht als ein nur vorübergehendes zu betrachten gewesen. Seit 1924 sei — wenn es seitdem überhaupt noch bestanden haben sollte — seine Beendigung gegen den Willen des K., der nunmehr Alleininhaber der Fabrikfirma und zugleich mit seiner Frau Grundstückseigentümer gewesen sei, nicht mehr in Frage gekommen. Es müsse also angenommen

werden, daß das Fabrikgebäude jedenfalls seit dieser Zeit nicht mehr nur vorübergehend zum Betrieb der Fabrik habe verwendet werden sollen. Die zum Betrieb der Fabrik bestimmten Maschinen hätten daher nicht nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck des Fabrikgrundstücks benutzt werden sollen.

Die Revision wendet sich zunächst gegen die Ansicht, daß die Maschinen schon mit ihrer Anschaffung durch die offene Handelsgesellschaft K. & Co. in den Jahren 1919 bis 1924 Zubehör des von der Gesellschaft gemieteten Fabrikgrundstücks geworden seien. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Berufungsgericht diese Ansicht aufstellen wollte und aufgestellt hat und, bejahendenfalls, ob sie zutreffend begründet worden ist. Denn ersichtlich legt das angefochtene Urteil das entscheidende Gewicht erst auf die Verhältnisse seit 1924, also seit der Zeit, wo Grundstückeigentum und Firmeninhaberschaft in der Person des K. zusammentrafen. Nun mag zwar für die Entscheidung der Frage, ob eine bewegliche Sache gemäß § 97 Abs. 2 Satz 1 BGB. nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck eines Grundstücks benutzt wird, im allgemeinen die beim Beginn der Benutzung dem Benutzer innewohnende Absicht über die Benutzungsdauer ausschlaggebend sein, sodaß regelmäßig die Zubehöreigenschaft nicht begründet werden wird, wenn jene Absicht den künftigen Wegfall der Benutzung auf dem Grundstück in sich schließt (RGKomm. Anm. 11 zu § 97; Pland. Anm. 2e zu § 97). Der Revision kann auch zugegeben werden, daß der Mieter eines Fabrikgrundstücks regelmäßig seine dem Fabrikbetrieb gewidmeten Maschinen nicht zu dauernder, sondern nur zu vorübergehender Benutzung auf das Grundstück bringen wird. Erwirbt er dann aber nachträglich das Grundstückeigentum, so ändern sich die Verhältnisse. Nunmehr ist regelmäßig davon auszugehen, daß die zunächst nur zur vorübergehenden Benutzung eingebrachten Sachen fortan der dauernden Benutzung auf dem Grundstück gewidmet und damit Zubehör des Fabrikgrundstücks geworden sind (Pland. a. a. O.). Die buch- und bilanzmäßige Trennung von Firmenvermögen (einschließlich der Maschinen) und Privatvermögen (einschließlich des Grundstücks) rechtfertigt noch keine Ausnahme von dieser Regel. Dasselbe gilt von der etwaigen Fortsetzung des Mietverhältnisses zwischen Fabrikfirma und Grundstückeigentümer in einem solchen Fall. Endlich spricht auch nicht gegen die Begründung der Zubehör-

eigenschaft der Maschinen die von der Revision ins Feld geführte theoretische Möglichkeit, daß später vielleicht das Geschäft allein ohne das Grundstück verkauft oder von dem Grundstück wegverlegt werden könnte. Daß K. praktisch jemals die Absicht gehabt hätte, von einer solchen Möglichkeit Gebrauch zu machen, hat die Klägerin nicht behauptet. Das Berufungsgericht hat das Gegenteil tatsächlich festgestellt. Seine Ausführungen ergeben, daß die Maschinen seit 1924, also seit sich die Alleinhaberschaft an der Fabrikfirma und die durch das Miteigentum der Frau nicht wesentlich beschränkte wirtschaftliche und rechtliche Herrschaft über das Grundstück in der Hand des Ehemanns K. vereinigt hatten, nach dessen maßgeblichem Willen nicht mehr nur vorübergehend, sondern dauernd für das Grundstück benützt werden sollten. Diese tatsächliche Feststellung läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Sie rechtfertigt jedenfalls für die Zeit seit dem Jahre 1924 die Ablehnung des § 97 Abs. 2 Satz 1 BGB. und die Bejahung der Zubehörerschaft für die Maschinen.

Die im Jahre 1925 auf das Grundstück gelagten Hypotheken der Beklagten erstreckten sich nach § 1120 BGB. auch auf die Maschinen als Zubehörstücke des belasteten Grundstücks. Die Ausnahmvorschrift, wonach Zubehörstücke, die nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt sind, von der Hypothekenhafung frei bleiben, kann für sie nicht Platz greifen. Zwar stand zur Zeit der Eintragung der Hypotheken das Grundstück im Miteigentum (§ 1008 BGB.) der Eheleute K., während die Maschinen dem Ehemann K. (als Inhaber der Fabrikfirma) allein gehörten. Dieser Unterschied in den Eigentumsverhältnissen am Grundstück und an den Maschinen rechtfertigt aber nicht die Anwendung jener Ausnahmvorschrift. Die im Schrifttum streitige Fragengruppe, wie sich die Erstreckung der Hypothekenhafung in Ansehung des Zubehörs gestaltet, wenn Alleineigentum am Zubehörstück und Miteigentum am Grundstück oder Alleineigentum am Grundstück und Miteigentum am Zubehörstück zusammentreffen, braucht hier nicht allgemein erörtert zu werden (vgl. Bland-Ströcker Ann. 30 B zu § 1120; Staudinger Ann. II B 2 zu § 1120; Warneher Ann. III zu § 1120). Denn nach der besonderen Gestaltung des Sachverhalts besteht kein Zweifel darüber, daß hier das Miteigentum der Ehefrau K. an dem belasteten Grundstück die Erstreckung der Hypothekenhafung auf die im Alleineigentum des Ehemanns stehenden Maschinen nicht hinderte. Die Hypotheken der

Beklagten lasteten auf dem ganzen Grundstück, also auch auf dem Anteil des Ehemanns, und erfaßten daher das zu diesem Anteil gehörige Zubehör, das im Eigentum des Ehemanns stand. Die Maschinen des Ehemanns waren Zubehör des ganzen Grundstücks, also auch seines Anteils. Sie wurden daher von den Hypotheken der Beklagten erfaßt. Daraus folgt nach den in RRG. Bd. 125 S. 362 entwickelten Rechtsgrundsätzen die Bestätigung der von den Vorinstanzen getroffenen Entscheidung zur Klage und Widerklage.