

5. 1. Welche rechtliche Bedeutung hat der Vermerk des Zuschlagsbescheides, daß gewisse Sachen auf den Ersteher nicht übergehen, wenn diese Sachen wesentliche Bestandteile des versteigerten Grundstücks sind?

2. Sind Treibstofftankanlagen und Öltankanlagen in einer Großgarage wesentliche Bestandteile des Gebäudes?

BGB. §§ 93, 94 Abs. 2. ZPO. § 37 Nr. 5, § 90.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 20. Dezember 1935 i. S. S. & Co. u. Gen. (Kl.) w. D. Hypothekensbank (Bekl.). VII 96/35.

I. Landgericht Nürnberg-Fürth.

II. Oberlandesgericht Nürnberg.

Im Jahre 1928 ist für die Beklagte auf zwei damals dem Kaufmann G. gehörigen Grundstücken in N. eine Hypothek von 250 000 RM. bestellt worden. Im Jahre 1931 hat G. auf den Grundstücken eine großstädtische Autogarage, „die Ringgarage“ genannt, mit einem Fassungsvermögen von 300 Kraftwagen errichtet. Das Gebäude ist dreistöckig und hat außerdem ein Untergeschoß; alle Geschoße sind

zur Aufnahme von Fahrzeugen bestimmt. Die Hauptzufahrt erfolgt von Süden durch die S.-Straße. Sie führt zu ebener Erde in eine 16 m breite und entsprechend tiefe Halle. In der Hallenmitte ist auf einer kreisrunden „Insel“ von 4 m Durchmesser eine Tankstelle eingerichtet. Auf der Insel sind sechs Tankständer sowie ein Öl-schrank mit acht Ölzapfhähnen aufgestellt. Die Tankständer werden aus drei je in zwei gleichgroße Abteile geteilten Tanks gespeist, die vor dem Grundstück unter der Straßenoberfläche liegen. Sie stehen mit den Tankständern durch Röhre in Verbindung, die durch die Fundamentmauern des Gebäudes hindurch in der Betondecke des Kellergeschosses bis unter die „Insel“ geführt sind. Im Keller befinden sich weiter, auf einem niedrigen Betonsodell ruhend, ohne weitere Befestigung acht Ölbehälter, die durch eine Rohranlage durch die Kellerdecke hindurch mit dem Ölschrank in Verbindung stehen, außerdem ein sog. „Kompressor“, der, durch eine elektrische Luftpumpe mit Luft gefüllt, das Öl in die Leitungsröhre hineindrückt und ferner drei in den verschiedenen Stockwerken aufgestellte Luftautomaten zum Aufpumpen der Autoreifen mit Luft versorgt.

Alle diese Einrichtungen sind von der Zweitklägerin, der Firma Wi., und der We. Handelsgesellschaft m. b. H. auf Grund eines Vertrags mit G. vom 3. März 1931 in das Garagegebäude eingebaut worden. Beide Firmen haben sich an den gelieferten Gegenständen das Eigentum vorbehalten. In dem Vertrag erkannte G. an, daß die gelieferten Gegenstände nur zur vorübergehenden Benutzung mit dem Grundstück verbunden seien und damit nicht wesentliche Bestandteile des Grund und Bodens würden; er verpflichtete sich, im Falle eines Zahlungsverzugs die Herausnahme der gelieferten Anlage zu dulden. Die We. Handelsgesellschaft hat am 14. März 1932 ihre Rechte aus dem am 3. März 1931 mit der Ringgarage N. abgeschlossenen Vertrag an der Tankanlage, Ölanlage und Druckluftanlage an die Erstklägerin, die Firma S. & Co., abgetreten.

Wald nachdem das Gebäude mit allen Anlagen fertiggestellt und in Betrieb genommen war, kamen die Grundstücke auf Antrag der Beklagten zur Zwangsversteigerung. Die Klägerinnen versuchten, auf Grund ihres Eigentumsvorbehalts die Beklagte zur Freigabe der Anlagen zu veranlassen. Diese stellte sich jedoch auf den Standpunkt, die sämtlichen Anlagen seien wesentliche Bestandteile des Gebäudes, und lehnte die Freigabe ab. Darauf erwirkten die

Klägerinnen gemäß § 37 Nr. 5 ZPO. eine Anordnung des Vollstreckungsgerichts auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung in diese Gegenstände; die Anordnung wurde später vom Prozeßgericht wiederholt. Bei der Zwangsversteigerung vom 31. Januar 1933 und im Zuschlagsbescheid von demselben Tage wurde die Tank- und Ölbrudanlage nebst den Luftautomaten von der Versteigerung ausgenommen. Die Beklagte ist mit einem Teilbetrag ihrer Hypothek von 90000 RM. ausgefallen.

Die Klägerinnen klagen gegen die Beklagte mit dem Antrag, die Zwangsvollstreckung in die einzeln aufgeführten Gegenstände der Anlage (Luftautomaten, Ölbrudanlage und Tankanlage) für unzulässig zu erklären. Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat das Urteil hinsichtlich der Tankanlage aufgehoben und insoweit die Klage abgewiesen, im übrigen aber die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die Revision der Klägerinnen blieb ohne Erfolg. Auf die Anschlußrevision der Beklagten wurde die Klage ganz abgewiesen.

#### Gründe:

Das Klagebegehren, die Zwangsvollstreckung in die im Klageantrag bezeichneten Gegenstände für unzulässig zu erklären, ist nur dann gerechtfertigt, wenn diese Sachen nicht zu wesentlichen Bestandteilen der zwangsversteigerten Grundstücke geworden sind. Denn nur wenn das nicht der Fall ist, blieb das Eigentum der Klägerinnen kraft des Eigentumsvorbehalts bei der Lieferung bestehen und steht ihnen daraus ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne des § 771 ZPO. gegenüber der von der Beklagten betriebenen Zwangsvollstreckung zu.

Die Klage hat sich nicht etwa zur Hauptsache dadurch erledigt, daß die Grundstücke inzwischen zwangsversteigert und dem Ersteher zugeschlagen worden sind. Denn die Gegenstände, um die es sich in der Klage handelt, sind auf Grund der von den Klägerinnen nach § 37 Nr. 5 ZPO. erwirkten einstweiligen Einstellung der Zwangsvollstreckung nach den Versteigerungsbedingungen nicht mit versteigert worden, und im Zuschlagsbescheid ist vermerkt, daß sie auf den Ersteher nicht übergehen. Wären sie wesentliche Bestandteile der versteigerten Grundstücke, so würde der Ersteher sie allerdings trotz dieses Vorbehalts mit den Grundstücken erworben haben. Denn es ist nach

§ 93 BGB. zwingenden Rechts, daß wesentliche Bestandteile einer Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können. Der Ersteher des Grundstücks erwirbt durch den Zuschlagsbescheid das Eigentum an dem ganzen Grundstück und damit begrifflich und kraft rechtlicher Notwendigkeit gemäß § 93 BGB. Eigentum auch an den wesentlichen Bestandteilen. Das ergibt sich aus der Bestimmung des § 90 Abs. 1 BGB., und dieser Erfolg kann nicht durch irgendwelche Vorbehalte und Anordnungen des Vollstreckungsrichters oder des Prozeßrichters gehindert werden. Aber damit ist nicht gesagt, daß die Ausschließung bestimmter Gegenstände von der Zwangsversteigerung in den Versteigerungsbedingungen und im Zuschlagsbescheid, wenn es sich um wesentliche Bestandteile handelt, überhaupt keine Bedeutung habe. Das Reichsgericht hat vielmehr in ständiger Rechtsprechung, an der festzuhalten ist (vgl. RGZ. Bd. 74 S. 201 [204ffg.] und die dort genannten Entscheidungen), angenommen, daß in solchen Fällen schuldrechtliche Ansprüche gegen den Ersteher gegeben sind. Er ist verpflichtet, die Trennung der von ihm erworbenen wesentlichen Bestandteile von dem Grundstück zu dulden. Je nachdem wie sich der Streit zwischen demjenigen, der die Ausschließung der Bestandteile von der Zwangsversteigerung erwirkt hat, und dem betreibenden Gläubiger erledigt, hat der Ersteher die in Frage kommenden Bestandteile an den ersteren oder entsprechend § 1282 BGB. an den betreibenden Gläubiger herauszugeben, damit dieser zwecks seiner Befriedigung die Vollstreckung gegen seinen Schuldner fortsetzen kann. Auch wenn die Gegenstände, um die es sich hier handelt, wesentliche Bestandteile der versteigerten Grundstücke sind, bedarf es deshalb einer sachlichen Entscheidung. Diese schafft für die Beklagte gerade die Möglichkeit, gegen den Ersteher der Grundstücke vorzugehen und von ihm zu verlangen, daß er ihr die von der Versteigerung ausgeschlossenen Gegenstände zur Vollstreckung zur Verfügung stellt.

Die Ausführungen des Berufungsrichters über die Eigenschaft einer Sache als wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes sind nicht frei von Rechtsirrtum. Er führt im Anschluß an eingeholte Sachverständigenurteile aus, der Wegfall des Zapfstellenbetriebs bedeute den Wegfall eines Drittels des ganzen Betriebsertrags der Garage; ohne Zapfstelleneinrichtung sei deshalb ein Großstadigaragenbetrieb wirtschaftlich unmöglich. Daraus folge, daß die Entfernung der Zapfstelleneinrichtung aus einem solchen Garagen-

gebäude das Wesen des Gebäudes verändern würde. Weiter meint er, diejenigen Sachen, welche die Treibstofftankanlage, und die Sachen, welche die Öltankanlage ausmachten, seien mit dem Garagengebäude so verbunden, daß sie nach der Auffassung des Verkehrs zusammen mit dem Gebäude eine Sache bildeten. Denn erst durch die Tankanlagen erlange ein Gebäude sein Gepräge als Großgarage. Trotz dieser Feststellung, bei der er auf die Bestimmung des § 94 Abs. 2 BGB. verweist, kommt der Berufsrichter dann mit Rücksicht darauf, daß die Treibstofftankanlage jedenfalls ein Viertel des Gesamtertrags, die Öltankanlage aber nur ein Zehntel hiervon erbringe, zu dem Ergebnis, wohl die Treibstofftankanlage, nicht aber die Öltankanlage und die Luftautomatenanlage als wesentliche Bestandteile der Grundstücke anzusehen. Der Berufsrichter scheint also die Voraussetzungen des § 94 Abs. 2 BGB. für vorliegend zu halten; er zieht aber daraus nicht die Folgerung, daß Treibstofftankanlage, Öltankanlage und Luftautomatenanlage wesentliche Bestandteile des Garagengebäudes sind, sondern prüft diese Frage für die drei Anlagen weiter, wobei er auch die Bestimmungen des § 93 und des § 94 Abs. 1 BGB. heranzieht.

Dies Verfahren ist unrichtig. Wenn Gegenstände zur Herstellung eines Gebäudes eingefügt sind, so sind sie nach § 94 Abs. 2 BGB. wesentliche Bestandteile, und es kommt nicht darauf an, ob daneben die Voraussetzungen des § 93 oder des § 94 Abs. 1 BGB. gegeben sind. Die Feststellungen des Berufsrichters ergeben aber, daß die beiden Tankanlagen und die Luftautomatenanlage zur Herstellung des Garagengebäudes eingefügt worden sind. Soll eine Sache als „zur Herstellung des Gebäudes“ eingefügt angesehen werden, so muß das Gebäude durch die Verbindung gerade mit dieser Sache zu dem geworden sein, was es darstellen soll und darstellt. Danach gehört zu den wesentlichen Bestandteilen im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB. nicht nur, was zur Herstellung einer jeden Baulichkeit notwendig ist, wie gewöhnliche Bauteilstücke, sondern auch, was durch seine Verarbeitung dem betreffenden Gebäude ein bestimmtes Gepräge, seine besondere Eigenart gegeben hat. Ob das letztere der Fall ist, muß nach den Anschauungen des Verkehrs über Wesen, Zweck und Beschaffenheit desjenigen Gebäudes beurteilt werden, dem die Sache eingefügt ist. Im hier zu entscheidenden Falle handelt es sich um eine Großgarage, die zur Aufnahme und

Unterstellung von Kraftwagen bestimmt ist. Durch die Tankanlage in der Hauptzufuhrhalle ist Vor Sorge getroffen, daß die Kraftwagen hier auch ihren Treibstoff und das erforderliche Öl erhalten können. Der Kompressor, der das Öl in die Leitungsröhre hineindrückt, versorgt gleichzeitig die Luftautomaten zum Aufpumpen der Autoreifen mit Luft. Alle diese Anlagen sind für eine neuzeitlich eingerichtete Großgarage unentbehrlich und geben ihr erst das Gepräge einer solchen. Eine Trennung der Anlagen von dem Gebäude würde eine Änderung in seinem Wesen als einer allen Ansprüchen genügenden Großgarage herbeiführen. Eine neuzeitlich eingerichtete Großgarage kann ebensowenig ohne diese Anlagen sein wie ein moderner Gasthof ohne Sammelheizung oder ohne eingebaute Waschtische für fließendes warmes und kaltes Wasser. Die gesamten Anlagen sind auch nach den vom Berufungsrichter getroffenen Feststellungen zur Herstellung des Gebäudes „eingefügt“. Für die Aufstellung der Tankständer und der Ölkränke ist in der Mitte der Einfahrtshalle eine besondere „Insel“ eingebaut, die Zuleitungsröhre sind z. T. in die Betonbede des Kellers eingelassen, und für die Unterbringung der Ölbehälter und des Kompressors sind im Keller Betonsokkel vorgesehen. Die Treibstofftanks liegen sogar in der Erde. Auf die Festigkeit der Verbindung mit dem Gebäude kommt es bei der Bestimmung des § 94 Abs. 2 BGB. nicht an; entscheidend ist lediglich der Zweck der Verbindung. Gleichgültig ist auch, ob bei dem ursprünglichen Bauplan bereits alle diese Anlagen vorgesehen waren. Entscheidend ist, daß sie mit dem Gebäude in eine derartige Verbindung gebracht worden sind, daß mit durch sie das Gebäude in seiner Sonderart und zu seinen Sonderzwecken hergestellt worden ist. Zwar liegen die Treibstofftanks nicht in dem Garagengrundstück, sondern in der im Eigentum der Stadtgemeinde N. stehenden S.-Straße. Daraus folgt aber nicht, daß etwa diese Tanks wesentlicher Bestandteil des Straßengrundstücks geworden wären (§ 947 BGB.). Denn die Stadtgemeinde hat deren Einbettung in das Straßengrundstück nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs gestattet und ist daher nach § 95 BGB. nicht Eigentümerin der Treibstofftanks geworden. Diese bilden vielmehr mit den Zuleitungsröhren ein einheitliches Ganzes und sind deshalb, obgleich sie jenseits der Grenze liegen, wesentliche Bestandteile des Garagengrundstücks (vgl. auch RGJ. Bd. 65 S. 361 [363], Bd. 72 S. 269 [272]).

Darauf, wie hoch die Einnahmen aus der Treibstoffanlage und der Öltankanlage sind und in welchem Verhältnis diese Einnahmen zu den Einnahmen aus der Vermietung der Unterstellräume stehen, kommt es nicht an; dieser rein wirtschaftliche Gesichtspunkt ist für die Frage der Anwendbarkeit des § 94 Abs. 2 BGB. ohne Bedeutung. Mit Unrecht verneint deshalb der Berufungsrichter die Eigenschaft der Öltankanlage und der Luftautomatenanlage als wesentlicher Bestandteile des Gebäudes.

Auch darauf kann es nicht ankommen, ob der Inhaber der Großgarage den Zapfstellenbetrieb selbst verwaltet oder ob er ihn verpachtet hat. Für die neuzeitlichen Anforderungen entsprechende Großgarage ist nur von Bedeutung, daß solche Anlagen in dem Gebäude vorhanden sind, nicht wer die Einnahmen daraus zieht. Anders würde die Sache liegen, wenn den Einbau der gesamten Anlage ein Unternehmer vorgenommen hätte, dem der Eigentümer der Großgarage vorübergehend den Zapfstellenbetrieb in der Garage gestattet hätte; dann würden die eingebauten Anlagen nach § 95 BGB. nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes sein. Aber so liegt der Fall hier nicht. Denn hier ist der Einbau für den Grundstückseigentümer erfolgt, und seine Erklärung, die gelieferten Gegenstände würden nur zur vorübergehenden Benutzung mit dem Grundstück verbunden, ist ganz etwas anderes. Mit Recht erklärt der Berufungsrichter diese Erklärung für unrichtig, weil sie mit dem von den Beteiligten verfolgten Zweck, eine für den dauernden Garagenbetrieb bestimmte Anlage zu schaffen, im Widerspruch stehe.