

69. Sind die in den Gebäuden eines zum Fabrikbetriebe bestimmten Grundstückes mechanisch befestigten, für den Betrieb der Fabrik notwendigen Maschinen als Substanzteile des Fabrikgebäudes zu betrachten?

A.R.N. I. 2. §§. 4. 6. 32. 46. 80.

IV. Civilsenat. Urtheil v. 24. Juni 1880 in S. Hand.-Gef. D. G. (Rf.)
w. Preuß. Stempelfiskus (Wekl.). Rep. IV. 505/80.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die klagende Handelsgesellschaft erwarb mittels notariellen Kaufvertrages ein mit Gebäuden besetztes, zum Fabrikbetriebe bestimmtes Grundstück nebst allem Zubehör für den Preis von 800 000 M., von welchem 500 000 M. für das Grundstück selbst, 300 000 M. für die Maschinen und die übrigen Pertinenzstücke gerechnet wurden. Sie verwendete zu dem Vertrage einen Immobilienstempel nur von dem Teilpreise von 500 000 M., von dem Teilpreise von 300 000 M. dagegen nur einen Mobilienstempel. Der beklagte Fiskus beanspruchte jedoch den Immobilienstempel von dem Gesamtpreise, davon ausgehend, daß das verkaufte Grundstück in seinem Komplex eine Fabrik darstelle, und daß die mitverkauften Maschinen, da sie mit den dieser Fabrik angehörenden Gebäuden durch Einmauerung, Verzimmerung und Verschraubung fest verbunden, als Substanzteile dieser Gebäude zu betrachten seien, daß endlich für die mitverkauften beweglichen Zubehörungen ein besonderer Preis nicht angegeben worden sei.

Klägerin hat den von der Beklagten verlangten Mehrbetrag mit Vorbehalt gezahlt, denselben aber, indem sie ausführt, daß die Maschinen nur die Eigenschaft von Pertinenzstücken hätten, mittels Klage zurückgefordert. Der erste Richter hat, dem Klageantrage entsprechend, den Beklagten zur Zurückzahlung verurteilt, auf die Berufung des Beklagten der Berufungsrichter unter Abänderung des ersten Urtheiles die Klägerin abgewiesen, und das Reichsgericht die von derselben eingelegte Revision zurückgewiesen, und zwar aus folgenden

Gründen:

„Nach den unangefochtenen thatsächlichen Feststellungen des Berufungsrichters ist:

1. das verkaufte Grundstück ein Fabriketablisement,
2. sind die darauf stehenden Gebäude und die mitverkauften Maschinen zum Fabrikbetriebe bestimmt, auch
3. diese Maschinen erforderlich, damit diese Gebäude ihre Bestimmung, dem Fabrikbetriebe zu dienen, erfüllen können,
4. ist mindestens ein Teil dieser Maschinen mit den zu dem Grundstück gehörigen Gebäuden mechanisch verbunden und
5. in dem Kaufvertrage weder der Preis dieser Stücke gesondert von dem Preise der nicht verbundenen Stücke und der sonstigen Pertinenzstücke, noch auch ein besonderer Wert angegeben worden.

Diese Thatfachen haben den Berufungsrichter zu der jetzt von dem Revisionskläger angefochtenen, jedoch überall als zutreffend anzuerkennenden Entscheidung geführt.

Nicht ein Grundstück im einfachen Begriffe nur eines solchen ist verkauft worden, sondern ein solches, auf welchem bestimmungsgemäß eine Fabrik betrieben wird, und die darauf befindlichen, dem Fabrikbetriebe dienenden Maschinen mit den Gebäuden fest verbunden sind. Durch ihre mechanische Verbindung — (Vermauerung, Verzimmerung, Verschraubung) — mit einer unbeweglichen Sache, welche ihre Entfernung — außer durch substantielle Schädigung — behindert, haben diese Maschinen zufolge des A.L.R.'s I. 2. §. 6 die Eigenschaft unbeweglicher Sachen angenommen und ihre thatsächliche Sonderexistenz verloren. Durch ihren dauernden Zusammenhang mit den Gebäuden und demzufolge mit dem Grundstück selbst ist das letztere erst zu einem für seine Zwecke verwendbaren Fabriketablisement geworden. Es würde mit einer Entfernung dieser Maschinen seiner Bestimmung wieder entzogen und auf den Standpunkt eines bloßen Grundstückes zurückversetzt werden. Sie sind Teile, wenn auch nicht des Grundstückes als eines solchen, so doch dieses Etablissements geworden.

Das Vorhandensein dieser Teileigenschaft ist freilich Voraussetzung der Substanzeigenschaft, und wo dieses Vorhandensein fehlt, kann jede andere, wenn auch äußerlich noch so feste Verbindung nur zu dem Verhältnisse eines Zubehörs zur Hauptsache, nicht zu der Annahme der Substanzeigenschaft führen. Der Titel 2 Teil I. des A.L.R.'s enthält verschiedene Bestimmungen, welche auf den ersten Blick für die Beurteilung des vorliegenden Falles in dieser Richtung Bedenken erregen könnten; dieselben sind jedoch nur scheinbar. Es darf nicht unbeachtet

bleiben, daß der Titel 2 a. a. D. zu denjenigen gehört, in welchem die in dem Allgemeinen Landrecht nicht seltene Kasuistik besonders hervortritt, insofern er neben einzelnen Definitionen zahlreiche, insbesondere auf Zubehörungen sich beziehende Beispiele aufführt, die auf Begriffsbestimmungen im strengen Sinne keinen Anspruch machen können. Dabei ist in Betracht zu ziehen, wie dadurch, daß gewisse Sachen als Zubehörungen bezeichnet sind, nicht ausgeschlossen ist, daß dieselben ungeachtet des Vorhandenseins der für den Pertinenzialnegus an sich erforderlichen Eigenschaften nach den besonderen Umständen eines konkreten Falles mit anderen Sachen in die noch innigere Verbindung von Bestandteilen treten. Wenn also der §. 46 a. a. D. ausspricht, daß eine Sache, ohne welche die Hauptsache zu ihrer Bestimmung nicht gebraucht werden kann, auch ohne ausdrückliche Erklärung als Zubehör angesehen werden soll, so gehören z. B. auf einer ländlichen, aus Ackergrundstücken bestehenden Besitzung die zum Betriebe des Ackerbaues unentbehrlichen Ackergerätschaften auch abgesehen von ihrer Mobiliareigenschaft nur zu den Zubehörungen, da der Besitzung durch den etwaigen Mangel dieser Ackergerätschaften noch nicht ihre naturgemäße Eigenschaft eines Ackergrundstückes entzogen würde. Dagegen bilden in einem zu einer Badeanstalt bestimmten Gebäude die in den Stuben eingemauerten oder eingezimmerten Badewannen einen Bestandteil dieser Anstalt, da nach erfolgter Loslösung und Fortschaffung der Wannen dieselbe als solche ihre Existenz verlieren und nur ein Gebäude mit darin befindlichen Zimmern, ein Haus übrig bleiben würde. Wenn ferner nach §. 80 a. a. D. vermutet wird, daß eine bewegliche Sache zur Pertinenz eines Gebäudes bestimmt sei, wenn dieselbe durch Eingrabung, Einmauerung und dergleichen damit verbunden ist, so ist das richtig, so lange nur das Gebäude als solches in Frage steht, wie dies der Berufungsrichter mit dem Beispiele eines mit einem Hause mechanisch verbundenen Blitzableiters veranschaulicht hat. Das befestigte Pertinenzstück wird aber, wie in dem oben erwähnten Falle, zum Bestandteile, wenn die besondere Bestimmung des Gebäudes durch das damit fest verbundene Objekt begrifflich bedingt ist. So liegt die Sache in dem Streitfalle, wo die begriffliche Existenz des verkauften Fabriketablissemens durch das Vorhandensein der mit den Gebäuden mechanisch verbundenen Maschinen bedingt ist. Hier findet also §. 4 a. a. D. Anwendung, welcher bestimmt:

„Alle Teile und Eigenschaften einer Sache, ohne welche dieselbe nicht das sein kann, was sie vorstellen soll, oder wozu sie bestimmt ist, gehören zur Substanz.“

Die Revisionsklägerin hat zwar geltend gemacht, daß eine Fabrik weder ein Immobile noch ein Mobile, vielmehr nur ein Begriffsganzes mehrerer mit einem gemeinschaftlichen Namen bezeichneter besonderer Sachen im Sinne des §. 32 a. a. D. sei. Dieser Auffassung kann jedoch für den Streitfall nicht beigetreten werden, wo ein Grundstück mit den darauf radizierten Gebäuden besetzt, und die für den Fabrikbetrieb bestimmten und dafür notwendigen Maschinen wiederum mit diesen Gebäuden fest verbunden sind. Das Ganze kann hier nur als eine unbewegliche Einheit, als ein Fabrikgebäude betrachtet werden.

Mit den vorstehenden Ausführungen in wesentlich grundsätzlicher Übereinstimmung befindet sich auch Dernburg (Priv. Recht, 2. Aufl. Bd. 1. §. 61. S. 121), wenn er den Begriff der Substanz nach preussischem Recht dahin definiert:

„Die Substanz einer Sache ist das Wesentliche im Gegensatze gegen nur zufällig Verbundenes, in Folge dessen auch das Bleibende gegenüber bloß vorübergehender, sich verändernder Zuthat“, und wenn er als Beispiel unter anderm die Mühlräder und beziehungsweise Flügel einer Wasser- und bezw. Windmühle als Substanzteile derselben bezeichnet.

Von gleichen Grundsätzen ist auch der erste Senat des preussischen Obergerichtes in dem nicht abgedruckten Erkenntnisse vom 12. Mai 1873 in Sachen der Frankfurter Aktienbrauerei wider den preussischen Fiskus ($\frac{\text{No. 569 I.}}{3066}$ 72) in einem Falle ausgegangen, wo ein Brauer sein Brauereigrundstück nebst dem in dem Brauereigebäude befindlichen und mit demselben in eine dauernde Verbindung gesetzten Dampfkessel, Hochdruckmaschine, Kühlschiff u. s. w. verkauft hatte, bezüglich welcher Gegenstände festgestellt worden war, daß ohne dieselben die Brauerei nicht hätte fortbetrieben werden können. Auch dort war ungeachtet des für diese Gegenstände besonders normierten Preises von dem Gesamtpreise der Immobiliensteuer berechnet und eingezogen, und wurde die Rückforderungsklage des für obige Maschinen nur den Mobiliensteuer zustehenden Käufers auf Grund der Annahme abgewiesen, daß diese Maschinen als Substanzteile des verkauften Brauereigrundstückes anzusehen seien.“