

79. Verteilung des Gesamterlöses in der Zwangsversteigerung auf mehrere Grundstücke, soweit es dabei auf die Zubehöreigenschaft mitversteigerten Mobilien ankommt. Wie ist letztere zu bestimmen, wenn die mehreren Grundstücke zusammen ein Fabriketablisement gebildet haben?

V. Civilsenat. Ur. v. 7. Mai 1898 i. S. E. (R.) w. St. (Bekl.).
Rep. V. 289/97.

I. Landgericht Paderborn.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Revision der Klägerin ist vom Reichsgerichte stattgegeben worden. Aus den (das Sachverhältnis ergebenden)

Gründen:

... „In thatsächlicher Beziehung steht fest, daß die vier ... Grundstücke zu einem ungetrennten Preise ausgebaut und zugeschlagen worden sind, und daß jedes derselben im Grundbuche eine besondere Nummer und ein eigenes Grundbuchblatt besitzt. Es handelt sich

nun um die Verteilung des Gesamtpreises auf die einzelnen Grundstücke gemäß §§ 38. 112 des Gesetzes vom 13. Juli 1883, für welche der Berufungsrichter in Übereinstimmung mit den vom erkennenden Senat des Reichsgerichtes in dem Urteile vom 23. Juni 1897, **Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 39 S. 318** fig., ausgesprochenen Grundsätzen den durch Sachverständige ermittelten Wert, und nicht das in § 38 Abs. 2 a. a. O. angegebene Wertverhältnis maßgebend sein lassen will. Der Berufungsrichter stellt im Anschluß an das von dem Vaurat B. erstattete Gutachten, welchem er unter eingehender Begründung den Vorzug vor den Gutachten der anderen Sachverständigen gegeben hat, den Wert der Grundstücke einschließlich der auf ihnen vorhandenen Gebäude wie folgt fest: für das Grundstück Nr. 1 auf 24 403,20 *M*; für das Grundstück Nr. 2 auf 28 475,30 *M*; für das Grundstück Nr. 3 auf 14 914,76 *M*; für das Grundstück Nr. 4, auf welchem sich Gebäude nicht befinden, auf 592 *M*. Außer diesen Werten kommt aber weiter in Betracht, daß auf den versteigerten Grundstücken eine mechanische Seilereifabrik betrieben wurde, für welche Maschinen im Gesamtwerte von 57 380 *M* angeschafft, mitverkauft und mitzuge schlagen worden sind. Diese Maschinen befanden sich, wie der Berufungsrichter unangefochten festgestellt hat, nur in den auf dem Grundstück Nr. 2 errichteten Gebäuden; mit ihnen waren sie zum Teil (Dampfkessel, Dampfmaschinen, Transmissionen) fest verbunden; zum Teil (Arbeitsmaschinen) waren sie in ihnen ohne feste Verbindung aufgestellt. Es fragt sich nun, welchen Grundstücken der Wert dieser Maschinen bei der Verteilung des Gesamterlöses zugerechnet werden soll. Diese Frage beantwortet der Berufungsrichter dahin, daß er denjenigen Grundstücken zugerechnet werden müsse, „welche zum Betriebe der mechanischen Seilereifabrik, in der die Maschinen verwendet wurden, tatsächlich gedient haben“, und stellt nunmehr — wiederum im Anschluß an das B.'sche Gutachten — fest, daß dies bei den Grundstücken Nr. 1, 2 und 3 der Fall gewesen sei, während das Grundstück Nr. 4 in keiner Beziehung zum Fabrikbetriebe gestanden habe. Was insbesondere das Grundstück Nr. 3 anlangt, so müsse dieses als zum Fabriketablissement gehörig angesehen werden, weil die auf der Parzelle Nr. 3151/77 stehenden Gebäude als Lagerräume zur Aufbewahrung der Rohstoffe und fertigen Waren gedient hätten, und die Parzelle Nr. 3152/77 als

Zugang zu diesen Räumen habe verwendet werden müssen. Müßten hiernach die drei Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 als ein Fabriketablissement gelten, so folge daraus, daß jedem von ihnen ein verhältnismäßiger Teil des Wertes der Maschinen als Zubehör zugerechnet werden müsse. Dementsprechend werden nun die einzelnen Werte berechnet. . . .

Mit Recht wird diese Begründung von der Revision als teilweise rechtsirrtümlich bezeichnet. Sie ist dies zunächst insofern, als sie darauf, daß ein Teil der Maschinen mit den auf dem Grundstück Nr. 2 stehenden Gebäuden in feste Verbindung gebracht ist, keine Rücksicht nimmt. Dieser Umstand ist von dem Standpunkte aus, welchen der Berufungsrichter vertritt, wesentlich, weil die so verbundenen Maschinen Substanzteile desjenigen Grundstückes, mit welchem die feste Verbindung hergestellt worden ist, hier also Substanzteile des Grundstückes Nr. 2, geworden sind,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 2 S. 251, Bd. 26 S. 343; Rassew-Künigel, Beiträge Bd. 30 S. 846; Zeitschrift für Bergrecht Bd. 30 S. 84,

und sich damit für die Beurteilung der Frage, ob ihr Wert trotzdem auch den anderen Grundstücken anteilig zuzurechnen ist, eine andere rechtliche Grundlage ergeben würde. Kame es hierauf an, so hätte die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen werden müssen, um festzustellen, bei welchen Maschinen eine solche dauernde, die Substanz-eigenschaft begründende Verbindung stattgefunden hat.

Es kommt aber hierauf nicht an, weil die Revision begründet ist, auch wenn man davon, daß ein Teil der Maschinen zur Substanz des Grundstückes Nr. 2 gehören würde, ganz absieht. Der Berufungsrichter hat im Anschluß an das B.'sche Gutachten festgestellt, daß die Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 insofern zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden sind, als sie sämtlich zum Betriebe desselben Fabrikgeschäftes dienen. Auf dem Grundstück Nr. 1 befindet sich das Wohnhaus und das Kontor; auf Nr. 2 ist die eigentliche Produktionsstätte, und Nr. 3 enthält die Lagerräume für Material und Waren. Aus dieser Gemeinsamkeit für denselben Endzweck (für das Fabrikgeschäft) schließt der Berufungsrichter, daß die drei Grundstücke auch rechtlich als ein Grundstück, nämlich als ein Fabrikgrundstück,

anzusehen seien, und folgert hieraus, daß die Pertinenzien des einen Grundstückes zugleich Pertinenzstücke des anderen geworden seien. Dies ist unrichtig. Es ist dabei übersehen, daß trotz der Einheitlichkeit des Endzweckes jedes der drei Grundstücke seine eigene und von den anderen Grundstücken verschiedene wirtschaftliche Bestimmung beibehalten hat. Allerdings gehören alle drei Grundstücke zum Fabrikgeschäft; ein jedes dient ihm aber nur in einer bestimmten, seiner eigenen wirtschaftlichen Beschaffenheit entsprechenden Weise. Sie sind nicht ein Grundstück mit derselben wirtschaftlichen Bestimmung geworden, sondern sind geblieben, was sie waren: das eine bestimmt zum Wohnen und zur Geschäftsleitung, das andere bestimmt zur Herstellung der Waren, mit deren Anfertigung sich die „Fabrik“ beschäftigt, das dritte bestimmt zum Warenlager und zur Aufbewahrung des Materiales. Daraus folgt dann aber auch, daß die Zubehörstücke des einen Grundstückes nicht zugleich Zubehörstücke des anderen sind. Denn die Zubehöreigenschaft richtet sich auch nach preussischem Rechte — ebenso wie nach dem künftigen Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 97 daselbst) — nach dem wirtschaftlichen Zwecke desjenigen Grundstückes, zu welchem die Nebensache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnisse steht, oder — wie der § 42 U.L.R. I. 2 sagt — mit welchem sie in „fortwährende Verbindung“ gebracht ist (§ 46 a. a. O.).

Vgl. Eccius, Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 21 Anm. 33; und Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 62.

Die Maschinen dienten nur zur Herstellung der Waren auf dem Grundstück Nr. 2, auf dem sie sich befanden; die Sachverständigen heben dies ausdrücklich hervor, und es besteht kein Zweifel darüber, daß an dieser produktiven, das eigentliche Fabrikgrundstück kennzeichnenden Thätigkeit die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 3 keinen Teil hatten. Demzufolge dienten die Maschinen auch nur dem wirtschaftlichen Zwecke dieses Grundstückes, und dies darf nicht dadurch verwischt werden, daß über den jedem der drei Grundstücke eigentümlichen wirtschaftlichen Zweck noch ein aus dem Fabrikgeschäft hergeleiteter Gesamtzweck übergeordnet wird. Denn nicht ein Fabrikgeschäft ist versteigert worden, sondern die Grundstücke. Mögen daher auch in Ansehung der Fabrik die Maschinen als zu dieser gehörig betrachtet werden, so sind sie doch — was die Frage nach ihrer Zugehörigkeit zu einem Grundstück anlangt — nur Zubehörstücke des Grundstückes

Nr. 2, weil sie nur dem wirtschaftlichen Zwecke dieses Grundstückes zu dienen bestimmt waren.

Hiernach unterliegt die Vorentscheidung, die den Zubehörbegriff auf einer unrichtigen Grundlage konstruiert, der Aufhebung.“ . . .