

44. Können die dem Eigentümer eines zum Restaurationsbetriebe eingerichteten Grundstückes gehörigen, auf einem hinzugepachteten See- grundstücke befindlichen, zum Gebrauche der Besucher der Restauration bestimmten Gondeln Zubehör des Restaurationsgrundstückes sein?
B.G.B. §§ 97. 98.

V. Zivilsenat. Ur. v. 26. Januar 1901 i. S. Handelsgefellsch. B.
(Rl.) w. Konkursm. U. (Befl.). Rep. V. 353/00.

I. Landgericht Erfurt.

II. Oberlandesgericht Raumburg a. S.

Die Frage ist bejaht aus folgenden, den Sachverhalt ergebenden Gründen:

„Nach dem im Berufungsurteile bezogenen Thatbestande des ersten Urtheiles hat der Gemeinschuldner das Grundstück M. Bb. 17 Bl. Nr. 373 im August 1896 erworben und dasselbe aus einem Fabrikgrundstücke (Spinnereigrundstück) in ein Hotel- und Restaurationsgrundstück umgewandelt. Das Grundstück trägt über seinem nach dem benachbarten Popperöder Teiche zu belegenen Haupteingange in großen Lettern die Bezeichnung: „Hotel und Restaurant zum Schwanenteich“. Der Teich liegt etwa 40 m von dem Grundstücke entfernt und steht im Eigentume der Stadt M. Zwischen beiden liegt der öffentliche Promenadenweg und das Geleise der elektrischen Straßenbahn.

Schon vor der Einrichtung des Grundstückes hat nach der Behauptung der Beklagten der damalige Eigentümer das Recht des Gondelbetriebes auf dem Teiche von der Stadt gepachtet und zu

diesem Behufe sechs Gondeln angeschafft. Auch der Gemeinschuldner hat „die Gondelfahrt und die Berechtigung zur Ausübung der Schankwirtschaft auf der Insel jenes Teiches auf zunächst fünf Jahre gepachtet“ und die Zahl der Gondeln auf 28 vermehrt. Der Gondelbetrieb sollte dazu dienen, den Restaurationsräumen und dem Garten Gäste anzulocken und festzuhalten, und dadurch den Restaurationsbetrieb ertragreicher zu gestalten. Nach der Feststellung des Berufungsrichters sind die Gondeln jedoch nicht nur von den Besuchern des Restaurants, sondern auch häufig von anderen Personen benutzt worden.

Die Klägerin, als Hypothetengläubigerin, behauptet, daß die Gondeln auf dem Teiche und folgende mit dem Gondelbetriebe im Zusammenhange stehende, auf dem Restaurationsgrundstücke befindliche Sachen: ein Schwan sowie Gondelstangen, zu Gondeln zugerichtete Bretter, 7 Tischereihöcke und ein Schwanenhaus Zubehör des Restaurationsgrundstückes seien, was die Beklagte bestreitet.

Der Berufungsrichter geht zutreffend von der Annahme aus, daß die Frage, welche Sachen als Zubehör des Grundstückes für die Hypothek haften, nach dem neuen Rechte zu beurteilen ist, da in dem in Betracht kommenden Bezirke das Grundbuch bereits als angelegt anzusehen ist.

Vgl. das Urteil des erlernenden Senates in der Jurist. Wochenschr. 1900 S. 641 ff.

Der Berufungsrichter hat jedoch den Zubehörbegriff des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht ganz richtig erfaßt.

1. Nach § 97 B.G.B. muß die bewegliche Sache bestimmt sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen. Nach Ansicht des Berufungsgerichtes meint das Gesetz nicht ein Dienen im weitesten Sinne, sondern nur in ganz beschränktem Umfange. Dies ergebe sich aus § 98, nach welchem bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, nur die zum Betriebe bestimmten Maschinen und sonstige Gerätschaften dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind, also nur solche Gegenstände, welche zum eigentlichen Betriebe des Gewerbes erforderlich sind und dazu benutzt werden. Daß im vorliegenden Falle mit den Gondeln, dem Schwane u. der Betrieb des Hotels und der Restauration nicht herverkfelligt sei, und daß diese Sachen auch nicht bei

dem unmittelbaren Betriebe benutzt worden seien, leuchte ohne weiteres ein. Diese Ausführungen tragen eine Unterscheidung in das Gesetz hinein, welche dieses nicht kennt. Es ist auch nicht ersichtlich, durch welche charakteristischen Merkmale ein eigentlicher Gewerbebetrieb von einem uneigentlichen unterschieden werden könnte. Das Berufungsgericht meint offenbar (wie seine weiteren Ausführungen ergeben), daß die Sache, um Zubehöreigenschaft zu haben, dem Betriebe unmittelbar zu dienen bestimmt sein müsse. Auch das ist jedoch nicht richtig. Das Reichsgericht hat bereits (allerdings für das Allgemeine Landrecht, welches jedoch in dieser Hinsicht vom Bürgerlichen Gesetzbuche nicht abweicht) ausgesprochen, daß beim Vorhandensein der sonstigen Voraussetzungen der Zubehöreigenschaft auch solche Sachen, welche dem Betriebe der im Betriebe gewonnenen Produkte eines zu einem gewerblichen Betriebe eingerichteten Grundstückes dienen, Zubehör sein können.

Vgl. Jurist. Wochenchr. 1895 S. 607 Nr. 51, 1896 S. 361 Nr. 35, 1900 S. 763 Nr. 40.

Unmittelbar dient z. B. einem Brauhause nur die Brauereieinrichtung, mittelbar dienen ihm aber auch die zum Abfange des Bieres bestimmten Transportmittel, welche unter den Begriff der „Gerätschaften“ in § 98 Nr. 1 B.G.B. fallen. Der § 98 enthält nur einzelne Beispiele, will keine erschöpfende Aufzählung geben und vor allem den im § 97 gegebenen allgemeinen Begriff nicht einengen, sondern nur bestimmen, welche Sachen unter allen Umständen Zubehöreigenschaft haben. Darüber, was Zubehör eines zu Restaurations- und Vergnügungszwecken eingerichteten Grundstückes bildet, giebt das Gesetz keine Regeln. Es kommt darauf an, ob die Sache dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt ist, und ob sie diesem Zwecke auch wirklich dient und zu dienen geeignet ist.

Der Berufungsrichter sieht als feststehend an, daß die Gondeln von dem Gemeinschuldner angeschafft worden sind, um Gäste in das Restaurationslokal nebst zugehörigem Garten zu ziehen und festzuhalten, und dadurch den Restaurationsbetrieb ertragreicher zu gestalten. Damit ist das Erfordernis der „Bestimmung“ außer Zweifel gestellt. Es kann aber auch nicht mit Grund bezweifelt werden, daß sie dem wirtschaftlichen Zwecke des Grundstückes dienen und dazu geeignet sind. Freilich dienen sie dem Restaurationsbetriebe nicht unmittelbar, wie

die Flaschen, Gläser, Tassen, Tische, Stühle u. dgl.; aber mit diesen unmittelbar dienenden Gegenständen allein läßt sich heutzutage ein für großen Verkehr des Publikums bestimmtes Restaurations- und Vergnügungslokal nicht mit Erfolg bewirtschaften; vielmehr gehören dazu Kronleuchter, Bilder, Dekorationsgegenstände, Schaukeln, Karrouffels und, falls sich auf dem Grundstücke selbst ein Teich befindet, zweifellos auch die auf diesem befindlichen Gondeln, welche den Gästen, sei es gegen, sei es ohne Entgelt zur Verfügung stehen, und die auf dem Teiche befindlichen dekorativen Stücke, wie Schwäne, Schwanenhaus. Alle solche Sachen dienen dem wirtschaftlichen Zwecke des Restaurationsgrundstückes und sind Gerätschaften im Sinne des § 98 B.G.B. Ihre Zubehöreigenschaft wird auch dadurch nicht in Frage gestellt, daß sie, wie z. B. hier die Gondeln, häufig auch solchen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche in der Restauration nichts verzehren. Zweifellos verliert z. B. der Hotelomnibus seine Zubehöreigenschaft nicht dadurch, daß mit ihm nicht nur die Hotelgäste, sondern oft auch andere Personen zu und von der Bahn befördert werden.

2. Ebenso muß die Entscheidung ausfallen, wenn die Vergnügungsveranstaltungen sich auf einem hinzugepachteten Grundstücke befinden. Dann kommt vor allem in Frage, ob diese Sachen zu dem Restaurationsgrundstücke in einem ihrer Bestimmung, dem wirtschaftlichen Zwecke des Grundstückes zu dienen, entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Der Berufungsrichter meint, daß es an diesem Erfordernisse fehle, weil der gewöhnliche Standort der Gondeln, nämlich der Popperöder Teich, ungefähr 40 Meter von dem Restaurationsgrundstück entfernt sei. Auch diese Annahme wird dem Sinne des Gesetzes (§ 97 B.G.B.) nicht gerecht. Der Ausdruck des Gesetzes läßt klar erkennen, daß die Sache, deren Zubehöreigenschaft in Frage steht, nicht in oder auf dem Grundstücke sich zu befinden braucht, daß sie vielmehr von diesem auch in einiger Entfernung sich befinden kann; verlangt wird nur, daß die Sache ihre Bestimmung, dem Grundstücke zu dienen, trotz der räumlichen Trennung erfüllt. Dies ist aber vorliegend der Fall, da, wie der Berufungsrichter feststellt, die Besucher des Restaurants die Gondeln benutzen. Die Revisionsbeklagte hat die Frage aufgeworfen, ob die Gondeln, wenn der Teich zu einem anderen, ebenfalls im Eigentume des Gemeinschuldners stehenden Grundstücke gehören würde, nicht Zubehör dieses anderen

Grundstückes sein würden. Die Frage interessiert für die vorliegende Sache nicht wesentlich, würde aber deshalb zu verneinen sein, weil der Eigentümer die Gondeln nicht dazu angeschafft und bestimmt hat, dem wirtschaftlichen Zwecke des anderen, sondern dazu, dem wirtschaftlichen Zwecke des Restaurationsgrundstückes zu dienen.

3. Der Berufungsrichter vermißt endlich das Erfordernis der dauernden Bestimmung der Boote, dem Restaurationsgrundstücke zu dienen. Die Benutzung des Popperöder Teiches zu dem Gondelbetriebe sei nur auf fünf Jahre seitens des Gemeinshuldners gepachtet, und bei der Eröffnung des Konkurses sei dem Konkursverwalter von der Verpächterin anheimgestellt worden, den Pachtvertrag zu kündigen. Demnach stelle der Gondelbetrieb sich als eine zeitlich eng beschränkte Einrichtung dar, und die Benutzung der Gondeln, um den Restaurationsbetrieb ertragreicher zu gestalten, sei nur eine vorübergehende. Auch diese Ausführung wird dem Sinne des § 97 B.G.B. nicht gerecht. Während das Allgemeine Landrecht (II. I. Tit. 2 § 42) fortwährende Verbindung und der erste Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 789) bleibende Bestimmung verlangte, bestimmt das Bürgerliche Gesetzbuch im § 97 Abs. 2 Satz 1: „Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft“. Diese Fassung wurde gewählt (vgl. Prot. Bd. 3 S. 18 flg.), um nicht der Meinung Vorschub zu leisten, als sei die von vornherein bestehende Absicht, die Nebensache nicht für die ganze Dauer ihrer Existenz, sondern nur etwa für die Dauer gewisser Eigenschaften in den Dienst der Hauptsache zu stellen, geeignet, die Zubehöreigenschaft auszuschließen. Ganz von dem Erfordernisse der Dauer abzusehen, wurde abgelehnt, weil dann z. B. eine nur zur Probe- oder bis zur Wiederherstellung eines Wertes oder bis zur Fertigstellung eines Ersatzes in ein Fabrikgrundstück gebrachte Maschine als Zubehör angesehen werden könnte. Danach könnte es fraglich erscheinen, ob eine von vornherein auf fünf Jahre bestimmte Benutzung noch als eine vorübergehende bezeichnet werden kann. Aber wenn man diese Frage auch bejahen müßte, würde die Entscheidung des Berufungsrichters sich nicht halten lassen, denn aus der Stellung der Vorschriften des § 97 B.G.B. ergibt sich, daß der die Zubehöreigenschaft Behauptende nur zu beweisen braucht, daß die betreffende Sache bestimmt ist, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu

dienen, und in einem dieser Bestimmungen entsprechenden räumlichen Verhältnisse steht, während der die Zubehörereigenschaft Bestreitende zu beweisen hat, daß nur eine vorübergehende Benutzung vorliege.

Vgl. Pland, Bürgerliches Gesetzbuch Anm. 3f zu § 97.

Nach dem vom Berufungsrichter für erwiesen erachteten Sachverhältnisse hat der Gemeinschuldner den Popperöder Teich auf vorläufig fünf Jahre gepachtet, und es fehlt an jedem Nachweise seitens der Beklagten, daß der Gemeinschuldner die kostspielige Anschaffung gemacht habe in der Absicht, die Pachtung nach Ablauf der 5 Jahre nicht zu erneuern, oder daß eine solche Erneuerung seitens der Verpächterin nicht bewilligt worden wäre. Im allgemeinen ist eine vorübergehende Benutzung nur eine solche, welche von vornherein mit der Absicht ihres späteren Wegfalles erfolgt.

Vgl. Hölder, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuche Bd. 1 S. 219 Anm. b.

Dadurch, daß nachträglich die Benutzung als Zubehör unmöglich wird oder der Eigentümer der Hauptsache die Bestimmung der Nebensache ändert, wird, abgesehen von dem hier nicht vorliegenden Ausnahmefalle des § 1122 Abs. 2 B.G.B., das Recht der Hypothekengläubiger nicht berührt.“