

44. Sind bei einem nur zu einem Teile für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichteten Gebäude die dem Betriebe bestimmungsgemäß dienenden Gerätschaften Zubehör des Grundstückes?

B.G.B. §§ 97. 98.

V. Civilsenat. Urt. v. 22. Mai 1901 i. S. P. Aktiengesellschaft (Kl.)
w. B. Konkursm. (Bekl.). Rep. V. 92/01.

I. Landgericht Dresden.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Ein Grundstück des in Konkurs verfallenen Schankwirtes B. war der Klägerin hypothekarisch verpfändet. Dasselbe bestand aus dem Erdgeschoß und vier Stockwerken. Im Erdgeschoß und im Keller sowie in zwei Zimmern des ersten Stockes wurde von dem Gemeinschuldner bis zur Konkursöffnung die Schankwirtschaft betrieben, während die übrigen Räume als Wohnungen vermietet worden waren. Das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte, in den Restaurationsräumen befindliche Inventar war Eigentum des Gemeinschuldners. Bei der Errichtung des Gebäudes war die bis dahin auf dem Grundbuchblatt eines anderen Grundstückes eingetragene Schank- und Gasthofsgerechtigkeit auf sein Grundbuchblatt eingetragen worden. Als der Konkursverwalter das in den Restaurationsräumen befindliche Restaurationsinventar als Mobilienvermögen des Gemeinschuldners versteigern lassen wollte, beantragte die Klägerin mit der Behauptung, daß das Inventar Zubehör des Grundstückes sei, der Beklagten durch einstweilige Verfügung jede Wegschaffung und Veräußerung von Inventarstücken zu untersagen. Der gegen die antragsgemäß erlassene Verfügung vom Konkursverwalter erhobene Widerspruch wurde vom

Erstinstanzgerichte zurückgewiesen. Dagegen hob das Berufungsgericht die einstweilige Verfügung auf. Der Revision der Klägerin gegen das Berufungsurteil wurde stattgegeben aus folgenden

Gründen:

... „Zwar nimmt das Berufungsgericht auf Grund der baulichen Einrichtung des Hauses des Gemeinschuldners, insbesondere der Küchen- und Kelleranlage und ihrer Verbindung mit den Restaurationsräumen, sowie auf Grund der dem Hause zustehenden Schank- und Gasthofgerechtigkeit an, daß schon bei der Erbauung des Hauses die zum Schankgewerbe dienenden Räume des Erdgeschosses zu diesem Gewerbe bestimmt und ihm entsprechend angelegt worden sind. Aber es verneint, daß dadurch dem Gebäude selbst ein besonderer Charakter aufgedrückt worden sei, der dazu berechtige, das Restaurationsinventar als zum Dienste des wirtschaftlichen Zweckes des Hauses, und nicht des jeweiligen darin das Schankgewerbe ausübenden Eigentümers bestimmt anzusehen. Denn der Zubehörbegriff setze eine besondere, in seiner dauernden Einrichtung für einen gewerblichen Betrieb bestehende Eigenschaft des Gebäudes voraus, durch die sich dieses begrifflich von anderen unterscheide; die dauernde Einrichtung eines Hauses zu einem Gewerbebetriebe lasse sich aber daraus nicht folgern, daß in einzelnen, dazu eingerichteten Räumen das Schankgewerbe betrieben werde. Diese Ausführungen des Berufungsgerichtes beruhen auf rechtsirrigen Voraussetzungen. Bereits hat das Reichsgericht auf Grund der §§ 82–86 preuß. A.L.R. I. 2 entschieden, daß, wenn ein Grundstück auch nur zu einem Teile zum Betriebe eines Geschäftes oder Gewerbes dauernd eingerichtet ist, die dem Betriebe dieses Geschäftes oder Gewerbes zu dienen bestimmten Sachen, welche zu dem Grundstück in ein ihrer Bestimmung entsprechendes räumliches Verhältnis gebracht sind, Zubehör dieses Grundstückes sind.

Vgl. Jurist. Wochenschr. 1896 S. 11 Nr. 45.

Der durchschlagende Grund für die Zubehöreigenschaft beruht darin, daß das, was dem Bestandteil eines einheitlichen Ganzen dient, der Natur der Sache nach auch dem Ganzen dient und den Wert des Ganzen erhöht. Dieser Grund trifft auch für das Bürgerliche Gesetzbuch zu, und die von ihm in § 98 Biff. 1 gegebenen Beispiele der Schmiede und Mühle beweisen, daß es auf dem gleichen Standpunkte steht; denn diese nehmen vielfach nur einen Teil eines Gebäudes ein.

Das Berufungsgericht verkennt nun auch nicht, daß ein Restaurationsinventar Zubehör von Restaurationsräumen sein könne, die auf einen Teil eines Gebäudes beschränkt sind; es erfordert aber für diesen Fall, daß die bauliche Einrichtung des Teiles des Gebäudes diesen Teil nur zur Verwendung für den bestimmten Gewerbebetrieb geeignet mache, und es nimmt an, daß dies in dem vorliegenden Falle nicht zutreffe. Eine derartige Beschränkung ist jedoch dem Bürgerlichen Gesetzbuche nicht bekannt. Bei einem Gebäude erfordert dasselbe für die Zubehöreigenschaft des Gewerbeinventars nichts weiter, als daß das Gebäude für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet sei; daß sein Verwendungszweck bei der Einrichtung als ein unabänderlicher geplant gewesen sein müsse, ist nirgends bestimmt. Was aber für ein Gebäude als Ganzes gilt, das muß wegen der Einheitlichkeit des Zubehörbegriffes auch für einen Teil eines Gebäudes gelten. Die von dem Berufungsgerichte aufgestellte Voraussetzung beruht mithin auf einer unrichtigen Auslegung der §§ 97. 98 B.G.B.“ . . .