

*Unternehmerbrief für Sachverständige / Gericht (Zwangsvollstreckungen) /  
Versicherungen (Schadensregulierung) / Rechtsanwälte / Insolvenzverwalter /  
Steuerberater / Unternehmen der Hotellerie / Gastronomie / Touristik /*

Irritationen bei der Auslegung von Vereinbarungen zwischen Mieter/Pächter und Vermieter/ Verpächter führen immer wieder zu vermeidbaren Auseinandersetzungen bzw. Verständnis-schwierigkeiten, besonders dann, wenn Pacht-/ bzw. Mietverträge auslaufen oder Betriebe aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben müssen. Ansprüche und Gegenansprüche sind nicht immer klar festgelegt! Hinzu kommen Unkenntnisse über die rechtlichen Konsequenzen!

Nachfolgend sollen die wichtigsten Zusammenhänge erklärt werden.

Viel Spaß beim Lesen und den erworbenen Erkenntnissen !

Ihr

R. Kleinau

*Unternehmensberater/Trainer/  
ö.b.u.v. Sachverständiger  
Unternehmens-/Inventarbewertung  
Wirtschaftlichkeitsberechnung Hotellerie/Gastronomie/Touristik*



**Unternehmensberatung  
Robert Kleinau**



Unternehmerbrief-V

**Sachverständigenbüro  
Robert Kleinau  
ö.b.u.v. Sachverständiger für die  
Hotellerie / Gastronomie /Touristik**

**Hauptsitz:**

*In der Heide 30  
44267 Dortmund  
Tel.: 02304 / 957 461  
Fax: 02304 / 957 462*

**Niederlassung:**

*Hohenzollernring 84  
50672 Köln  
Tel.: 0221 / 160 25-338  
Fax: 0221 / 160 25-29*

**UBK-Consult@t-online.de  
[www.UBK-Consult.de](http://www.UBK-Consult.de)**



Infos + News um Gastronomie und Wirtschaft



# GASTRO NEWS *Magazin*

Im Internet: <http://www.ubk-consult.de>



## Vermieterpfandrecht

### Beispiel 1:

#### Vermieterpfandrecht

Nimmt die Verpächterin ihr gesetzliches Vermieterpfandrecht wegen Forderungen aus dem Pachtverhältnis in Anspruch, erklärt sich der Pächter bereits jetzt mit der freihändigen Veräußerung der Pfandgegenstände in seinem Namen durch die Verpächterin zum Marktpreis oder angemessenen Preis einverstanden. Er stimmt für diesen Fall auch einer Weiterveräußerung der Pfandgegenstände in seinem Namen an den etwaigen Nachfolgpächter zu.

Die Verpächterin haftet neben dem Erwerber nicht aus der Veräußerung, insbesondere nicht für den Kaufpreis. Der Pächter erhält jedoch den tatsächlichen, von der Verpächterin erzielten Erlös, abzüglich der Verkaufskosten und vorbehaltlich einer Verrechnung, ausbezahlt.

### Beispiel 2:

#### Vermieterpfandrecht

Der Mieter erklärt, dass die bei seinem Auszug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der Einrichtungen, die üblicherweise angemietet werden, wie z. B. Telefonanlage, Telex, Kopiergerät usw.

### Beispiel 3:

#### Vermieterpfandrecht

Lässt der Pächter am Ende der Pachtzeit ihm gehörendes Inventar zurück, sei es freiwillig, sei es, weil dieses Inventar dem Vermieterpfandrecht unterliegt, wird vereinbart, dass der Verpächter berechtigt ist, die ihm im Rahmen seines Verpächterpfandrechts verpfändeten Gegenstände oder die zurückgelassenen Inventargegenstände im Wege des freihändigen Verkaufs zu einem Mindestpreis zu verwerten der von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für diese Gegenstände im Auftrag des Verpächters festgelegt wird. Die freihändige Verwertung ist mit einer Frist von zwei Wochen – es sei denn, dies ist aus wichtigem Grund untunlich – dem Pächter anzuzeigen und zwar schriftlich. Die Anzeige hat – ganz gleich ob der Pächter das Pachtobjekt verlassen hat oder nicht – an das Pachtobjekt zu erfolgen, es sei denn, der Pächter hat nachweislich dem Verpächter eine andere Empfangsadresse mitgeteilt.

Statt des freihändigen Verkaufs kann der Verpächter die Gegenstände im Wege der öffentlichen Versteigerung verwerten oder zu dem vom Sachverständigen festgelegten Wert abzüglich der Sachverständigenkosten selbst übernehmen. Der Pächter bevollmächtigt bereits jetzt den Verpächter, zurückgelassene Gegenstände am Ende der Pachtzeit oder die dem Vermieterpfandrecht unterliegenden eingebrachten Gegenstände in Besitz zu nehmen.

Bereits jetzt gibt er eine Übereignungsofferte hinsichtlich der zurückbleibenden Gegenstände ab, die nach Schätzung durch den Sachverständigen von dem Verpächter jederzeit dadurch angenommen werden kann, dass der Verpächter die Gegenstände in unmittelbaren Besitz nimmt. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat die Gegenstände ohne Berücksichtigung eines Goodwill mit dem Wert festzustellen, den die Gegenstände haben, wenn sie aus dem Pachtobjekt entfernt werden, also nach Abzug der Abbau- und Transportkosten.

### Erläuterung:

#### Allgemeines

Durch § 559 Satz 1 BGB wird dem Vermieter (für den Verpächter gilt die Vorschrift gleichermaßen) ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters/Pächters gewährt.

Das Pfandrecht entsteht nur an Sachen, die im Eigentum des Mieters stehen. Hat dieser Gegenstände vor dem Einbringen in das Mietobjekt sicherungsübereignet, soll der Vermieter kein Pfandrecht erwerben, auch wenn ihm die Sicherungsübereignung unbekannt war (Palandt-Putzo, § 559 Rdn. 10). Diese Ansicht muss jedoch wegen der Erstreckung des Vermieterpfandrechts auf Anwartschaftsrechte stark angezweifelt werden (siehe das Urteil des OLG Köln vom 28.06.1995.- 17 U 114/94 -unveröffentlicht). Eine nach dem Einbringen erfolgte Sicherungsübereignung ändert nichts an dem entstandenen Vermieterpfandrecht.

Zu den nach § 559 Satz 1 BGB gesicherten Forderungen aus dem Mietverhältnis gehören die Ansprüche auf Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten, Schadenersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, Ansprüche auf Ersatz des Mietzinsausfalls wegen einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Vertragsauflösung, ferner vertragliche Ansprüche wegen Nichterfüllung der Rückgabepflicht (Nutzungsent-schädigung gem. § 557 BGB) sowie die Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Kündigung und Rechtsverfolgung. Dagegen besteht das Vermieterpfandrecht nicht für selbständig neben dem Mietverhältnis zwischen den gleichen Parteien bestehenden vertraglichen Ansprüchen, wie Kaufpreis- und Bezugsansprüche aus Bierlieferungsverträgen (Wolf/Eckert, Rdn. 734). Hier bedarf es einer zusätzlichen vertraglichen Regelung.

Die Forderungen des Vermieters müssen bis zu Geltendmachung des Vermieterpfandrechts bereits entstanden sein. Auf die Fälligkeit kommt es dagegen nicht an. Nach § 559 Satz 2 BGB kann das Vermieterpfandrecht auch für Mietzinsforderungen einschließlich Betriebskostenpauschalen oder - Vorauszahlungen für das folgende Mietjahr geltend gemacht werden, das der Ausübung folgt.

Zum Vermieterpfandrecht bei Mieterwechsel siehe BGH, NJW 1995, 1350 (vgl. im übrigen auch OLG Hamm, NJW-RR 1194, 655). Bei einem Mieterwechsel verliert der Vermieter in der Regel sein Vermieterpfandrecht, da der nachfolgende Mieter kein Eigentum erlangt, wenn die Brauerei an dem Inventar des Vormieters Sicherungseigentum begründet hat. Die Brauerei braucht in diesem Fall ihr Sicherungseigentum nicht zu erneuern (dies wäre sogar schädlich!).

Der Umstand , dass unpfändbare Sachen nach § 559 Satz 3 BGB vom Vermieterpfandrecht ausgenommen sind, findet in der Praxis bisher wenig Beachtung. Bei gewerblichen Mietern bzw. Pächtern sind zur Bestimmung der Unpfändbarkeit die Bestimmungen des § 811 Nr. 5, 7, 9 und 11 ZPO von Bedeutung. Nach § 811 Nr. 5 ZPO sind die zur Fortführung des Betriebs oder Berufs notwendigen Gegenstände unpfändbar.

Als Beispiel für den Kreis der schützenswerten Kaufleute werden auch Gastwirte, die selbst bedienen und ihren Betrieb als Minderkaufmann (nach altem Recht) betreiben, genannt (Thomas/Putzo § 811 Rdn. 22). Für die Zwangsvollstreckung, die § 811 ZPO in erster Linie im Auge hat, gilt: Die verbleibenden Gegenstände müssen dem Schuldner eine



wettbewerbsfähige und auch genügend ertragreiche Erwerbstätigkeit gestatten. Damit unterliegen diese Gegenstände (Sachen) durch den Bezug in § 559 Satz 3 BGB nicht dem Vermieterpfandrecht.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Unpfändbarkeit einer Sache ist nach der Ansicht des Reichsgerichtes (RGZ 132, 116) der, an dem das Vermieterpfandrecht geltend gemacht wird. Dies wirft die - soweit ersichtlich - in Rechtsprechung und in Literatur noch nicht angesprochene Rechtsfrage auf, ob das Vermieterpfandrecht trotz der anfänglichen Unpfändbarkeit der eingebrachten Sache bereits anhafte, oder ob vor dem Zeitpunkt, zu dem feststeht, dass der Betrieb nicht fortgeführt wird und die Sache somit pfändbar ist, wirksam Sicherungseigentum begründet werden kann. Für die zuletzt genannte Auslegung spricht der Wortlaut des § 559 Satz 3 BGB. Deshalb spricht Stornel (Kapitel III. Rdn. 263) auch davon: „Das Pfandrecht entsteht dadurch, dass der Mieter die pfandrechtsfähigen Sachen ... in die Mieträume einbringt.“ Folgt man dieser Auslegung, wäre damit eine wesentliche Besserung des Sicherungseigentümers zu Lasten des Vermieters verbunden.

Die Verwertung an den dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen der eingebrachten Sachen folgt entsprechend den Regeln der Pfandverwertung (§§ 1257, 1220ff. BGB). Dies geschieht in folgenden Schritten:

- Androhung der Verwertung ( § 1234 Abs. 1 BGB),
- Einhaltung einer Wartefrist von einem Monat ( § 1234 Abs. 2 BGB),
- Verkauf des Pfandes im Wege öffentlicher Versteigerung ( § 1235 BGB).

Der Vermieter ist verpflichtet, diejenigen Sachen des Mieters, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen, nach Auszug des Mieters solange aufzubewahren, bis die Verwertung gelungen ist. Hierdurch können erhebliche Lagerungskosten entstehen.

Der Eigentümer kann eine nicht ordnungsgemäße Pfandverwertung durch den Vermieter genehmigen. Nach der herrschenden Meinung (BGB, NJW 199, 1350, 1351) hat eine solche Genehmigung ähnliche Rechtsfolgen wie etwa die vorherige Vereinbarung einer abweichenden Art des Pfandverkaufs zwischen Eigentümer und Pfandgläubiger gem. § 1245 Abs. 1 BGB. Verstöße gegen gesetzliche Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen („§ 1235 BGB) und Ordnungsvorschriften (§ 1234 Abs. 1 BGB) werden geheilt, es tritt die gleiche Rechtslage ein, wie sie bei ordnungsgemäßer Pfandverwertung bestehen würde.

Die wirtschaftliche Bedeutung des Vermieterpfandrechts hängt von vielen Faktoren ab, wie z.B. Kollision mit anderen Sicherungsgläubigern und der dadurch bedingten Auseinandersetzung, Verwertbarkeit der Sachen, etc. Selten übersteigt der Verwertungserlös die Kosten und den sonstigen Aufwand der Durchführung der Verwertung einschließlich etwa erstattungsfähiger Kosten der Lagerhaltung. Dennoch muss sich der Vermieter genau überlegen, ob er auf sein Vermieterpfandrecht verzichtet. Nach § 772 Abs. 2 BGB ist der Vermieter nämlich verpflichtet, vor Inanspruchnahme eines Mietbürgen die Befriedigung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen zu suchen.

Verbleiben nach Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Einrichtungsgegenstände in den Mieträumen, weil der Vermieter das Vermieterpfandrecht ausgeübt hat, kann er Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe nicht geltend machen (OLG Hamburg, NJW-RR 1990, 86).

Im Hinblick auf die gesetzlichen Regelungen (§§ 559 ff., 1257, 1204 ff BGB) ist eine vertragliche Regelung des Vermieterpfandrechts nicht zwingend erforderlich.

In der Praxis wird allerdings ein Bedürfnis gesehen, die gesetzlichen Bestimmungen zu modifizieren bzw. zu ersetzen.

So ist es beispielsweise formularvertraglich zulässig, wenn das Pfandrecht auf andere Forderungen als solche aus dem Pachtverhältnis erstreckt wird (z.B. aus einem Bierlieferungsvertrag) und der in § 559 Satz 2 BGB genannte Zeitraum zu Lasten des Pächters erweitert wird (AGB - Klauselwerk/Drettmann: Geschäftsraummiete, Rdn. 163; siehe hierzu auch v. Martius in Bub/Treier, Kap. III. Rdn. 838 sowie zum ganzen RGZ 141, 99).

Unwirksam soll dagegen die formularmäßige Begründung der Verwertungsbefugnis des Verpächters ohne vorherige Verkaufsandrohung sein (AGB - Klauselwerk / Brettmann: Geschäftsraummiete, Rdn. 164; siehe ebenso für die Verwertung von Sicherungseigentum: AGB - Klauselwerk/Graf von Westphalen. Sicherungs-übereignung, Rdn. 36).

Nicht wirksam sind Regelungen, nach denen auch unpfändbare Sachen dem Vermieterpfandrecht unterliegen (AGB - Klauselwerk/Drettmann: Geschäftsraummiete, Rdn. 164; v. Martius in Bub/Treier, Kap. III. Rdn. 839).

Nach OLG Celle (WuM 1995, 188 = DWW 1994, 114) darf der Vermieter die Schlüssel zum Mietobjekt nicht umtauschen, um sein Vermieterpfandrecht zu sichern. Tut er dies gleichwohl, kann der Mieter wegen verbotener Eigenmacht des Vermieters seine Wiedereinsetzung in das Mietobjekt selbst dann verlangen, wenn er bereits vorläufig vollstreckbar zur Räumung verurteilt ist.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, aufgrund eines Vermieterpfandrechts einbehaltene Sachen zu nutzen. Eine unbefugte Nutzung begründet einen Anspruch des Mieters auf Herausgabe des Erlöses aus den Nutzungen (OLG Frankfurt, NJW-RR 1996, 585).

Ein auf § 561 Abs. 1 BGB gestütztes Selbsthilferecht des Vermieters darf nur während der Entfernung von seinem Vermieterpfandrecht unterliegenden Gegenständen, nicht jedoch als bloße Präventivmaßnahme ausgeübt werden (OLG Celle, ZMR 199, 163 = DWW 1994, 117).

Anmerkungen zu den vorgestellten Klauseln:

Beispiel 2:

Diese Regelung ist überflüssig und sehr missverständlich formuliert.

## **Zubehör, wesentliche Bestandteile und Scheinbestandteile**

Welche Sachen in einer Gaststätte im einzelnen sicherungsübereignet werden können, richtet sich auch nach deren Einordnung als wesentliche Bestandteile oder Zubehör. Für die Werthaltigkeit der sicherungsübereigneten Gegenstände ist die genaue Kenntnis über deren rechtliche Einordnung notwendig. Dabei wird unterschieden zwischen

- **wesentlichen Bestandteilen,**
  - **Zubehör und**
  - **Scheinbestandteilen.**

Maßgebend für die Beurteilung, ob es sich um einen Bestandteil, eine selbständige Sache innerhalb einer Sachgesamtheit oder um ein Zubehörstück handelt, ist die Verkehrsauffassung und natürlich die Betrachtungsweise unter Zugrundelegung eines technisch-wirtschaftlichen Standpunktes zu berücksichtigen. Beurteilungskriterien sind Art und beabsichtigte Dauer der Verbindung, der Grad der Anpassung der bisher selbständigen Sachen aneinander und ihr wirtschaftlicher Zusammenhang. Feste Verbindungen, zu denen eine Befestigung durch Schrauben nicht zu rechnen ist, werden häufig auf Bestandteileigenschaft hindeuten, doch bietet die Art der Verbindung nur ein äußeres Merkmal.

Auch eine lose Verbindung kann genügen, wenn die Teile vom Verkehr nur als eine einzige Sache aufgefasst werden. Ein Bestandteil bleibt Bestandteil, auch wenn er von der Sache vorübergehend getrennt wird, wie z. B. ein zur Ausbesserung ausgehängtes Fenster.

#### " **Wesentliche Bestandteile**

Wesentlichen Bestandteile sind Teile, die miteinander eine einheitliche Sache bilden, so dass ihre Trennung sie selbst oder die ganze Sache zerstören oder in ihrem Wesen verändern würde. Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, insbesondere Gebäude. Die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen gehören auch ohne feste Verbindung zu den wesentlichen Bestandteilen.

Wesentliche Bestandteile können nicht Gegenstand besonderer dinglicher Rechte sein. Wird eine Sache wesentlicher Bestandteil einer anderen, erlöschen daher die an ihr bestehenden Rechte (§946 ff BGB). Das gilt insbesondere für den Eigentumsvorbehalt. So gehen bei einem Grundstück wesentliche Bestandteile automatisch in das Eigentum des Hauseigentümers über, auch wenn diese ein Dritter bestellt und bezahlt hat.

Wesentliche Bestandteile einer Sache können nicht sicherungsübereignet werden. Ebenso unterliegen wesentliche Bestandteile und Zubehör dem sogenannten Hypothekenhaftungsverband, dass heißt eine etwaige Zwangsversteigerung erstreckt sich automatisch auf diese Gegenstände.

Einzelfälle (ja = wesentliche Bestandteile, nein = keine wesentlichen Bestandteile)

- Aufzug der einem Hotel besonders angepasst ist: ja (RGZ 90, 200) für
- Beleuchtungsanlage grundsätzlich: ja ( RGZ 58, 341), auch für besonders eingepasste Beleuchtungskörper, ansonsten nein für Beleuchtungskörper.
- Be- und Entlüftungsanlagen in Gaststätten: ja (OLG Hamm, NJW-RR 1986, 376)
- Bierausschankanlage in Gastwirtschaft, die ohne weiteres entfernt werden kann: nein (OLG Celle 80,13; nach OLG Celle, OLG Report 1998, 3, soll es sich dabei um einen Scheinbestandteil handeln);
- Bodenbelag: Zugeschnittener und verlegter Teppichboden: ja, sofern er im Auftrag des Eigentümers verlegt worden ist (LG Köln, NJW 1979, 1609; LG Frankenthal, VersR 1978, 1106; a.A. LG Hamburg, VersR 1979, 153).
- Einbauküche: ja, wenn sie besonders eingepasst ist (BFH, DB 1971, 656) oder eine Spezialanfertigung ist (OLG Zweibrücken, NJW-RR 1989, 84).
- Einbaumöbel: nein, wenn sie an anderer Stelle ohne weiteres wieder aufgestellt werden können (BFH, NJW 1977, 648); eine aus serienmäßigen Teilen bestehende Schrankwand: nein (OLG Düsseldorf, OLGZ 1988, 115); vom Mieter angeschaffte Schrankwand schon wegen § 95 nein (OLG Schleswig, NJW-RR 1988, 1459)

- Einbruchmeldeanlagen: unter Umständen ja (OLG Hamm, NJW-RR 1988, 923)
- Einrichtung einer Bäckerei: nein (LG Aachen, NJW-RR 1987, 272)
- Einrichtung einer Gaststätte: ausnahmsweise ja, wenn Gebäude und Einbauten bereits in der Bauplanung aufeinander abgestimmt sind und wenn die Einrichtung speziell angefertigt und angepasst wurde (OLG Schleswig, MDR 1995, 1212), ansonsten nein. Das LG Essen hat in einer Entscheidung (Urteil vom 15.10.1997 -16 O 312/97) festgestellt, dass folgende Einrichtungsgegenstände keine wesentlichen Bestandteile im Sinne von §§ 93, 94 BGB sind: Thekenanlagen, Rückschrankanlage, Oberbord im Verlauf der Theke, Flaschenbord im Verlauf der Theke mit Einbaustrahlern, Service-Installations-Schrank, Podestanlagen, Wandvertäfelungen, Garderobenanlage, Bänke.
- Fenster und Rahmen: ja (LG Lübeck, NJW 1986, 2514); Scheiben einer Thermoverglasung ja (LG Lübeck, NJW 1986, 2514).
- Heizungsanlage: Zentralheizung in Wohngebäuden auch bei nachträglichem Einbau: ja (BGHZ 53, 326), und zwar einschließlich etwaiger Wärmepumpen (BGH, NJW-RR 1990, 158); Ölfeuerungsanlage als Zusatzgerät zur Zentralheizung: ja (Palandt-Heinrichs, § 93 Rdn. 6, a.A. OLG Celle, NJW 1958, 633); Heizungsanlage in Fabrik: ja (OLG Hamm, MDR 1975, 488).
- Kegelbahnanlage in der Regel: nein (BGH LM Nr. 2 zu § 93; LG Saarbrücken, NJW-RR 1987, 11).
- Auf Parkfläche aufgebrachter Kies: ja (LG Landshut, NJW-RR 1990, 1037).
- Kühlzeilen im Hotel: nein (LG Ansbach, WM 1989, 1178).
- Maschinen in einem Fabrikgebäude sind in der Regel nicht einmal unwesentliche Bestandteile. Wesentliche Bestandteile sind sie nur, wenn Maschinen und Gebäuden ihrer Bauart aufeinander abgestimmt sind und eine untrennbare Einheit bilden (Palandt-Heinrichs, § 93 Rdn. 7).
- Notstromaggregat im Hotel: ja (BGH, NJW 1987, 3178).
- Pavillionaufbau, wenn er auf einem Betonhöckerfundament in den Boden eingelassen ist: ja (BGH, NJW 1978, 1311).

### " **Zubehör**

Zubehör in Sinne von § 97 BGB sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache (Hausgrundstück) zu dienen bestimmt sind und in einem dieser Bestimmung räumlichen Verhältnis stehen. Sie sind sonderrechtsfähig, können also ohne die Hauptsache übereignet oder belastet werden.

Allerdings ist nach § 97 Abs. 1 Satz 2 BGB eine Sache kein Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als solches angesehen wird. Als Verkehrsauffassung in diesem Zusammenhang kann nicht die einfache Summierung der Meinungen gelten. Es ist vielmehr auf die allgemein vertretene Auffassung derjenigen abzustellen, die im Verkehr mit bestimmten Waren bzw. bei Grundstücken mit den einschlägigen Fragen zu tun haben und deren Auffassung in den Lebens- und Geschäftsgewohnheiten aller Beteiligten in Erscheinung tritt, wobei es ferner darauf ankommt, ob der Verkehr die annähernde Vorstellung eben derjenigen rechtlichen Folgen hat, welche das Gesetz an die rechtliche Einordnung einer Sache als Zubehör knüpft (OLG Köln, NJW 1991, 461; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1994, 1039). Einzelfälle (ja = Zubehör, nein = kein Zubehör)

- Beleuchtungsgeräte, die der Mieter angeschafft hat: nein, wegen vorübergehender Dauer (OLG Bamberg, OLGZ 14, 9)
- Bierschankanlage in einer Gastwirtschaft: ja (OLG Celle, OLGZ 80, 13, 14; nach OLG Celle, OLG Report 1998, 3, soll es sich um einen Scheinbestandteil handeln).
- Bodenbelag, Linoleumbodenbelag: nein, da wesentlicher Bestandteil.
- Das Inventar eines Gewerbebetriebs kann Zubehör des Betriebsgrundstückes sein, vorausgesetzt das Grundstück ist für eine entsprechende Nutzung dauernd eingerichtet und der wirtschaftliche Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf dem Grundstück. Bei einem Speditionsunternehmen ist der Fuhrpark daher in der Regel nicht Zubehör, wenn das Grundstück auf eine dauernde Benutzung eingerichtet ist (BGHZ 62, 49; OLG Schleswig, Rpfleger 1988, 76).
- Fahrzeuge: Hotelomnibus: ja (RGZ 47, 200).
- Kühlanlage in Gaststätte: ja (OLG Hamm, NJW-RR 1986, 376)
- Verbrauchbare Sachen können Zubehör sein, wie z.B. der Heizölvorrat eines Wohnhauses. Kein Zubehör des Betriebsgrundstückes sind die Vorräte an Waren und Erzeugnissen, die zum Verkauf bestimmt sind. Sie dienen nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Betriebsgrundstücks, sondern stehen diesem gleichgewichtig gegenüber. Entsprechendes gilt für die Rohstoffe und Halbfertigwaren, die nach Be- oder Verarbeitung veräußert werden sollen.

#### " **Scheinbestandteile**

Vom Mieter/Pächter errichtete Baulichkeiten und eingebrachte Sachen sind Scheinbestandteile (BGHZ 82, 71; NJW 1985, 789). Dabei gilt der Grundsatz: Bei einer Verbindung beweglicher Sachen mit dem Gebäude, die der Mieter zur Befriedigung seiner Bedürfnisse vornimmt, ist in der Regel davon auszugehen, dass die Verbindung lediglich zum vorübergehenden Zweck geschieht, die eingebrachten Sachen demzufolge nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden und der Mieter sein Eigentum erhält (BGH, NJW 1969, 49; NJW 1991, 3931; NJW 1996, 917).

Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Verbindende die positive Absicht hatte, die Sache nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses dem Grundstückseigentümer zu überlassen (BGHZ 8, 7; NJW 1959, 1488) oder wenn zwischen den Parteien von vornherein feststeht, etwa aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung, dass der Grundstückseigentümer nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses die Sache übernehmen soll (BGHZ 104, 301; NJW 1990, 412; BFH, NJW 1987, 2702).

Ein vorübergehender Zweck kann ausnahmsweise auch dann ausscheiden, wenn grundsätzlich nach Ablauf der jeweiligen Mietzeit eine automatische Verlängerung des Vertragsverhältnisses in Aussicht genommen war (OLG Köln, NJW 1961, 462).

An Scheinbestandteilen kann Sicherungseigentum begründet werden.

#### **Abgrenzung anhand eines Beispielfalles**

Nach einer Entscheidung des OLG Schleswig vom 114.07.1994 (-2 U 4/94 – in MDR 1995, 1212) sind die nächsten Positionen einer Gaststätteneinrichtung nicht zu Sicherungseigentum geworden worden, weil diese als wesentlichen Bestandteile nach § 94 Abs. 2 BGB eingeordnet wurden:

- Biertresen (soweit darin keine technische Anlage eingebaut waren),
- Tresenbaldachin,
- Kellnerschrank (1,5 m),
- Garderobenschränke,
- Garderobeneinbau.

Zum Sachverhalt dieser Entscheidung: In einer Zwangsversteigerung wurde sämtliches an eine Brauerei sicherungsübereignete Inventar mitversteigert. Der Erlös aus der Versteigerung floss einer Bank zu. Die Brauerei klagte gegen die Bank auf anteilige Herausgabe des Erlöses. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kam es darauf an, ob das Inventar der Brauerei wirksam zur Sicherheit übereignet worden war oder ob es als wesentliche Bestandteile nicht sonderrechtsfähig war.

In seiner Entscheidung führte das OLG Schleswig aus:

„Die Gaststätteneinrichtung gemäß Positionen 1(Biertresen), 2 (Tresenbaldachin), 3 (1,5 m Kellnerschrank), 4 (21,8 m Bänke), 5 (14,6 qm Podest), 6 (zwei Garderobenschränke), 11 (Garderobeneinbau im Klubraum) hat die Klägerin nicht zu Sicherungseigentum erworben, weil diese Sachen als wesentliche Bestandteile nach § 94 Abs. 2 BGB anzusehen sind. Sachen, die der betriebswirtschaftlichen Einrichtung des Gebäudes dienen, sind dann „zur Herstellung eines Gebäudes“ eingefügt, wenn sich aufgrund der Verbindung ihre körperliche Selbständigkeit verloren haben und nur noch als unselbständige Gebäudeteile erscheinen. Das kann z. B. bei eingebauten Maschinen der Fall sein, wenn diese eigens für das Gebäude eingefügt, angefertigt und diesem eingepasst werden (Holch im Münchener Kommentar, § 94 Rdn. 29). Vergleichbar liegt es hier mit den genannten Sachen. Diese Beurteilung ist dem Senat ohne weitere Beweisaufnahme möglich (u. a.) aufgrund der detaillierten Beschreibung der Sachen durch die Beklagte, der die Klägerin nicht entgegengetreten ist (§ 138 Abs. 3 ZPO).

Danach war bereits gemäß der genehmigten Bauplanung vorgesehen, den an die Tennishalle anschließenden Gebäudeteil als Gaststätte zu errichten und mit den im einzelnen vorgesehenen Einbauten zu versehen. Gebäude und Einbauten waren planerisch individuell aufeinander abgestimmt. Die Einbauten wurden entsprechend dieser Planung gefertigt und in das Gebäude eingepasst. Der nach seiner Größe und Form auf den Raum zugeschnittenen Biertresen einschließlich seines Holzpodestes war mit dem Fußboden fest verbunden. Mehrere Stützpfeiler waren in den Tresen eingelassen und trugen den in die Holzdecke eingearbeiteten Baldachin. Die Bänke waren auf Holzpodesten errichtet, die ebenfalls mit dem Fußboden fest verbunden waren. Ferner waren sie mit den Wänden verschraubt und an der Holzverkleidung der tragenden Säulen im Rahmen einer einheitlichen Konstruktion befestigt. Ihre Rückwände hatten zugleich die Aufgabe von Raumteilern. Bei dem Tür- und Garderobenelement handelt es sich um eine spezielle Trennwand zwischen Gaststätte- und Klubraum.

Auch die Schränke waren plangemäß in die Einbauten integriert. Nach allem hat der Senat keine Zweifel, dass die erwähnten Sachen zur Herstellung des Gebäudes eingefügt waren. Soweit sich die Klägerin auf vermeintlich abweichende Entscheidungen beruft, geben diese dem Senat keinen Anlass, seine Auffassung zu ändern. Das Urteil des LG Aachen (NJW-RR1987, 272).

*Quelle Vermietpfandrecht: Anwaltskanzlei Baldus, RA Walter Baldus (Autor),  
Am Bungartsberg 56, 53797 Lohmar, Tel. 02246-302904, Fax: 02246-302905*

## **Schlusswort**

Aufgrund der beschriebenen Problematik, was ist Zubehör, bewegliches Inventar oder wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, besonders bei Bewertungen durch Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, hat sich bewährt, den Gerichten mitzuteilen, dass sich in einem Objekt Zubehör bzw. bewegliches Inventar befindet und ein Inventargutachter hinzugezogen werden muss.

Inventar- und Bausachverständiger sollten sich in solchen Fällen immer abstimmen, damit Doppelbewertungen vermieden werden und die Gutachten dadurch auch angepasst werden können.

Dieses Verfahren empfiehlt sich gleichermaßen im Versicherungsfällen z.B. bei Brandschäden.