

Der Eigentumsvorbehalt im Baurecht, insbesondere im Anlagenvertrag

von Rechtsanwalt Burkard Lotz, Frankfurt am Main

A. Ausgangslage

Enthält ein Vertrag zur Errichtung einer Industrieanlage auf einem Grundstück einen Eigentumsvorbehalt, wonach das Eigentum an einer Anlage erst mit vollständiger Zahlung des Vertragspreises auf den Kunden übergeht, wird bei unvollständiger Bezahlung, insbesondere im Insolvenzfall, die wirtschaftlich höchst bedeutsame Frage diskutiert, ob der Lieferant die Anlage demontieren und verwerten darf oder, ob sein Eigentum aufgrund einer festen Verbindung mit dem Grundstück verloren ging.

Eine Schwierigkeit in der Beantwortung dieser Frage liegt in der unterschiedlichen Art der einzelnen Anlagenteile und ihrer Befestigung. So gehört in der Regel zu jeder Anlage ein auf Fundamenten stehendes Sozialgebäude aus Stahl, Holz aber auch aus Beton. Es gehören hierzu Platzbefestigungen, Straßen, Leitungen, möglicherweise Gleisanlagen, Tanks, Verladestationen, eine Abwasserbehandlungsanlage und als Hauptsache die Industrieanlage selbst, deren Teilanlagen im Freien oder in Hallen stehen oder eingehaust sind. Die Teilanlagen selbst werden vielfach an Fundamenten verschraubt.

Nach der Rechtsordnung sollen Sachen und ihre Bestandteile ein möglichst einheitliches Schicksal haben, um die nutzlose Zerstörung wirtschaftlicher Werte zu verhindern.¹ Dieser Aspekt konkurriert mit dem Sicherungsbedürfnis des Anlagenlieferanten zur Absicherung seines offenen Restkaufpreises.

B. Rechtslage

Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auch auf diese Sache (§ 946 BGB). Der zum Schutz des Anlagenlieferanten gegen den Rechtsverlust geschaffene Anspruch auf Wertersatz gegen den Grundstückseigentümer nach § 951 BGB hilft nicht weiter, weil im Insolvenzfall bei einer Auftragserteilung durch den Eigentümer nur eine Insolvenzforderung und bei einer Auftragserteilung durch einen Mieter

oder Pächter eines Grundstücks oder in einer Leistungskette nur vertragliche Ansprüche gegen den jeweiligen Auftraggeber bestehen.² Dies gilt grundsätzlich auch für eine Lieferung unter Eigentumsvorbehalt.³

Ein Eigentumsvorbehalt kann also nur bestehen, wenn die gelieferte Anlage mit ihrer Errichtung kein wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks i.S. des § 94 BGB wurde.

I. § 94 BGB – wesentliche Bestandteile eines Grundstücks

Nach § 94 BGB gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks. Hierbei handelt es sich um zwingendes Recht, so dass abweichende vertragliche Regelungen keinen Schutz bieten.⁴

1. Verbindung

Ob Sachen mit einem Grundstück fest verbunden sind, ist nach der Verkehrsanschauung mittels objektiver Kriterien zu beurteilen. Es kommt nicht darauf an, was die Parteien vereinbart haben.

Eine feste Verbindung liegt vor, wenn die Trennung zur Beschädigung oder Änderung des Wesens der Sache führt; führt die Trennung im Vergleich zum Wert des Bestandteils zu unverhältnismäßigen Kosten, so kann auf eine feste Verbindung geschlossen werden.⁵ Schon die Schwerkraft kann für die Annahme einer festen Verbindung genügen, so bei einer Fertiggarage⁶ oder einem Holzfertighaus.⁷

1 RGZ 69, 117; 158, 362; BGH, NJW 1955, 1793.

2 BGHZ 67, 232.

3 BGHZ 56, 228; BGH, NJW-RR 91, 343.

4 Palandt, BGB, 69. Aufl., § 94 Anm. 1.

5 RGZ 158, 362; LG Flensburg, WM 2000, 2112.

6 OLG Düsseldorf, BauR 1982, 165.

7 OLG Karlsruhe, Justiz 83, 13.

Das Wasserleitungsnetz in städtischen Grundstücken⁸ und Fernleitungen⁹ gelten als fest mit dem Boden verbunden.

In der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass bei leicht lösbarer Verbindung keinesfalls eine feste Verbindung vorliegt und es insoweit auf die Verkehrsauffassung nicht ankommt.¹⁰ Lassen sich Gebäude einfach von ihrer Verankerung im Fundament lösen und jederzeit nach entsprechender Zerlegung anderweitig wieder aufstellen, so soll es sich um keine wesentlichen Grundstücksbestandteile handeln.¹¹

Sind Anlagen auf Fundamenten angeschraubt und lassen sich diese ohne weiteres abschrauben, sind sie nicht fest verbunden. Auf die Größe und Vielzahl der Schrauben und die damit bewirkte stabile Verbindung kann es nicht als Differenzierungsmerkmal ankommen.¹² Schrauben sollen nämlich immer für eine stabile Verbindung sorgen.

Als nicht wesentlicher Bestandteil wurden nach der Rechtsprechung Gleisanlagen eines Fabrikgrundstücks,¹³ auf Sockel aufgesetzte Erdöl- und Benzintanks,¹⁴ ein lediglich in das Erdreich eingebetteter Heizöl- oder Gastank¹⁵ angesehen. Allerdings gelten ca. 80 cm tief in den Boden eingegrabene Betonhöcker¹⁶ und ein in das Erdreich eingelassene mit einem Magerbetonkranz umgebene Fertigteil-schwimmbecken¹⁷ als fest verbunden.

Bei Windkraftanlagen ist die sachenrechtliche Zuordnung umstritten.¹⁸ Das OLG Schleswig¹⁹ differenziert und sieht die eigentliche Windkraftanlage – anders als das Fundament – nicht als wesentlicher Grundstücksbestandteil an.

2. Gebäude

Der Gesetzeswortlaut geht »insbesondere« bei Gebäuden davon aus, dass sie mit einem Grundstück fest verbunden sind, was nach der Verkehrsanschauung zu beurteilen ist. Als Gebäude gelten unbewegliche, mit dem Boden verbundene Sachen, die durch räumliche Umfriedung gegen äußere Einflüsse Schutz bieten und den Eintritt von Menschen gewähren²⁰ oder, noch weitergehend, zusammenhängende Baukörper.²¹ Der Begriff des Gebäudes ist enger als der des Bauwerks. Als Gebäude werden beispielsweise Häuser, Brücken²², Windkraftanlagen,²³ und Tiefgaragen angesehen.²⁴

Anlagen werden häufig zum Schutz vor Witterung oder Lärm »eingehaust«, also z.B. mit Wellblech oder anderen Fertigteilen verkleidet, so dass es sich optisch um ein »Gebäude« handelt. Es fragt sich, ob durch solche Schutzmaßnahmen ein Gebäude im Rechtssinne entsteht? Steht nur ein solcher Schutzzweck im Vordergrund, wird man wohl kaum von einem selbständigen Gebäude sprechen können. Werden die Wellbleche aber als Wände zwischen massive Giebelwände und Fundamentpfeiler eingepasst, werden sie wesentlicher Bestandteil des Gebäudes.²⁵ Handelt es sich um eine »Verkleidung« der Anlage, so sollte sie das Schicksal der Anlage teilen.

Sind Teile »zur Herstellung des Gebäudes« eingefügt, so gehören die eingefügten Teile zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes. Hierbei handelt es sich um alle Teile, ohne die das Gebäude nach der Verkehrsanschauung noch nicht fertig ist.²⁶

Beim Einfügen von Sachgesamtheiten, z.B. einer Heizungsanlage, ist der Zeitpunkt des Eigentumsverlusts strittig, nämlich ob dieser schon mit ihrem Einfügen oder erst mit der Fertigstellung der Gesamtanlage eintritt.²⁷

Es wird weiterhin diskutiert, inwieweit Maschinen als wesentliche Bestandteile zu einem Fabrikgebäude gehören. Dies wird verneint, wenn sie auf

8 RGZ 168, 290; Versorgungsleitungen unterliegen vielfach Sondervorschriften, so dass oft auch Scheinbestandteile i.S. von § 95 BGB vorliegen.

9 BGHZ 37, 353.

10 MünchKomm.-Holch, BGB, 5. Aufl., § 94 Rdnr. 4.

11 LG Bochum, DGVZ 1988, 156.

12 A.A. Holch, a.a.O., § 94 Rdnr. 14.

13 RG, WarnR 1930 Nr. 49.

14 BayObLGZ 6, 755.

15 BGH, NJW 1986, 1927; LG Gießen, NJW-RR 1999, 1538; a.A. Motzke, NJW 1987, 363.

16 BGH, NJW 1978, 1311.

17 BGH, NJW 1983, 567.

18 Übersicht zum Meinungsstand: Holch, a.a.O., § 94 Rdnr. 12 f.

19 OLG Schleswig, ZfR 2006, 62.

20 BGH, WM 1983, 127.

21 OLG Karlsruhe, NJW 1991, 926.

22 OLG Karlsruhe, NJW 1991, 926.

23 Ganter, WM 2002, 105; Witter, ZfR 2005, 441; a.A. Peters, WM 2002, 110.

24 BGH, NJW 1982, 756.

25 RG, SeuffA 63 Nr. 127.

26 BGH, NJW 1979, 712; 1984, 2277, OLG Düsseldorf, OLGZ 1983, 350.

27 Costede, NJW 1977, 2340.

ihrem Unterbau angeschraubt oder mit ihren Grundplatten in Zement eingegossen sind. Bejaht wird dies dann, wenn die Maschinen und das Gebäude besonders aufeinander abgestimmt sind, d.h. wenn die Maschine eigens für das Gebäude angefertigt und diesem eingepasst oder wenn das Gebäude zur Aufnahme gerade dieser Maschine besonders konstruiert wurde.

§ 94 Abs. 2 BGB will sichere Rechtsverhältnisse schaffen.²⁸ Was bei einem Gebäude als dessen wesentlicher Bestandteil anzusehen ist, bestimmt sich deshalb nicht nur nach technischen Gesichtspunkten; sondern es bedarf dazu einer natürlichen, wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter gleichzeitiger Berücksichtigung der jeweiligen Verkehrsauffassung, wobei auch die Zweckbestimmung des Gebäudes und der konkrete räumliche Zusammenhang bedeutsam sein können.²⁹ Letztlich werden die Anhaltspunkte als entscheidend angesehen, die sich einem Außenstehenden, insbesondere einem am Erwerb des Grundstücks Interessierten, für die Beurteilung der Eigentumsfrage bieten.³⁰

II. § 95 BGB nur vorübergehender Zweck

Auch wenn Sachen fest mit dem Grundstück verbunden sind, so werden sie dennoch nach § 95 BGB nicht als Grundstücksbestandteile angesehen, wenn sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden wurden, sog. »Scheinbestandteile«. Die eingefügten Sachen bleiben, auch wenn sie tatsächlich unbeweglich sind, im Rechtssinne beweglich.

Ob die Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck vorgenommen, richtet sich danach, ob ihr Wegfall von vornherein zum Zeitpunkt der Verbindung beabsichtigt ist, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt in Einklang zu bringen ist,³¹ wobei es auf den vom Einfügenden erwarteten normalen Lauf der Dinge ankommt.³² Maßgeblich ist der innere Wille des Verbindenden.³³ Eine nachträgliche Zweckänderung bleibt unbeachtlich, da es auf den Willen zur Zeit der Verbindung ankommt.³⁴ Dies gilt allerdings nicht für Versorgungsnetze im Straßengrundstück, wenn es nachträglich zu einem Wechsel des öffentlichen Versorgungsträgers kommt.³⁵

Ein vereinbarter Eigentumsvorbehalt für sich gesehen, reicht noch nicht als fehlender Verbindungs-

wille aus, weil die vollständige Zahlung und damit der Eigentumsübergang den Normalfall darstellt.³⁶

Eine Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck wird dann hergestellt, wenn der Verbindende in Ausübung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechtes handelt, wie z.B. bei einem Miet-, Pacht- oder Erbbaurecht.

In diesem Falle spricht regelmäßig eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Verbindung nur für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit nur vorübergehend hergestellt werden soll.³⁷ Bei zeitlich begrenzten Nutzungsrechten wird der vorübergehende Zweck in der Regel bejaht, selbst wenn die Lebensdauer der Sache weit über die Nutzungsdauer hinausgeht.³⁸ Diese Vermutung wird nicht schon bei einer massiven Bauart des Bauwerks oder bei langer Dauer des Vertrages entkräftet.³⁹

Zum vorübergehenden Zweck eingebaute Scheinbestandteile sind auch die vom Mieter oder Pächter auf dem Grundstück errichteten Gebäude, zu deren Beseitigung bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sie sich verpflichtet haben. Eine lange oder eine noch nicht absehbare Zeitdauer der Nutzung steht dem nicht entgegen.⁴⁰

Selbst wenn bei einem langfristigen Mietvertrag eine ursprünglich vom Mieter errichtete und durch Feuer zerstörte Lagerhalle 8 Jahre vor Ablauf der festen Mietzeit wieder aufgebaut wird und der Mietvertrag über den Verbleib der Halle bei Mietende keine Vereinbarung enthält, kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die neue Halle wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird. Schließlich wird der Bau für ihre eigenen

28 BGHZ 53, 324; BGH, LM § 94 BGB Nr. 16.

29 BGH, NJW 1978, 1311.

30 BGH, NJW 1979, 712.

31 RG, WarnR 1924 Nr. 119; BGH, LM § 94 BGB Nr. 16; OLG Hamm, NZM 2002, 388.

32 BGH, NJW 1970, 895.

33 BGHZ 54, 208; NJW, 1968, 2331.

34 BGHZ 23, 57; 37, 353; NJW 1959, 1487; a.A. Giesen, AcP 202, 689; OLG Celle, IMR 2008, 210.

35 BGH, NJW 2006, 990.

36 RGZ 63, 416; BGH, NJW 1970, 895.

37 BGHZ 8, 1; NJW 1984, 2878 m.w.N.; NJW 1996, 916.

38 BGHZ 8, 1; OLG Koblenz, MDR 1999, 1059; OLG Schleswig, SchlHA 91, 11; OLG Schleswig, WM 2005, 1909; OLG Celle, Urteil v. 01.09.2004 – 7 U 71/04 –.

39 OLG Hamm, NZM 2002, 388.

40 BGH, DB 1970, 584; BGH, LM § 94 BGB Nr. 16; OLG Brandenburg, IMR 2009, 288.

Zwecke und nicht in der Absicht errichtet, die Mietsache im Interesse des Vermieters zu verbessern.⁴¹

Die Vermutung wird widerlegt, wenn aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung von vornherein feststeht, dass der Grundstückseigentümer nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses die Sache übernehmen soll, der Wegfall des vorübergehenden Zwecks aus sonstigen Gründen sicher ist oder wenn dem Eigentümer insoweit ein Wahlrecht eingeräumt wurde.⁴²

III. Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB

Von vorstehenden Fällen zu unterscheiden ist die Befugnis des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB, Einrichtungen weg zu nehmen, mit der er die Mietsache versehen hat. Solche Sachen gelten als Einrichtung, die mit der Mietsache verbunden und dazu bestimmt sind, dem Zweck der Mietsache zu dienen,⁴³ und nach der Wegnahme für den Mieter noch eigenständige Bedeutung haben, wie z.B. Maschinen. Dieses Wegnahmerecht erstreckt sich auch auf Einrichtungen, die wesentliche Bestandteile wurden und besteht selbst dann, wenn die Sache im Eigentum des Vermieters oder eines Dritten steht.⁴⁴ Nach § 258 BGB hat der Wegnehmende die Mietsache auf eigene Kosten in den vorigen Stand zu setzen.

IV. Erbbaurecht

Industrieanlagen können auch auf Basis eines Erbaurechtsvertrages auf einem fremden Grundstück errichtet werden.

Nach § 12 ErbbauRG gilt das auf dem Grundstück des Erbbaurechts errichtete Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. § 12 Abs. 2 ErbbauRG bestimmt, dass die §§ 94 und 95 BGB auf das Erbbaurecht entsprechend anwendbar sind, so dass auf vorstehende Ausführungen verwiesen werden kann. Damit wird grundsätzlich ein Erwerber des Erbbaurechts auch Eigentümer des darauf errichteten Bauwerks. Erst wenn das Erbbaurecht endet, geht das Eigentum auf den Grundstückseigentümer über.

Die ErbbauRG regelt in erster Linie die Förderung des Wohnungsbaus, um geschaffene Werte zu erhalten.⁴⁵ § 34 ErbbauRG schreibt vor, dass der Erbbauberechtigte nicht berechtigt ist, beim

Heimfall oder beim Erlöschen des Erbbaurechts das Bauwerk wegzunehmen oder sich Bestandteile des Bauwerks anzueignen. Daraus wird der Ausschluss der Abrisspflicht hergeleitet.⁴⁶ Während dinglich gemäß § 2 Nr. 1 ErbbauRG derartige Klauseln mit Abrissverpflichtung bei Vertragsende unzulässig sind,⁴⁷ werden sie schuldrechtlich zugelassen.⁴⁸ § 34 ErbbauRG gilt allerdings nur für wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts und nicht für Scheinbestandteile i.S. von § 95 BGB.⁴⁹

C. Besonderheiten bei Industrieanlagen

Industrieanlagen setzen sich typischerweise aus unterschiedlichen Teilanlagen und Bauwerken zusammen. Anders als Büro- und Wohngebäude dienen sie in erster Linie der Produktion und sind so konzipiert, dass sie dieses Ziel sicherstellen. Um eine größtmögliche Ausstoßleistung zu erzielen, bedarf es größter Flexibilität und einer jederzeitigen Verfügbarkeit über die Anlage. Der Betreiber einer Anlage muss hierzu in der Lage sein, die einzelnen Anlagenteile schnell und kostengünstig zu ändern, auszutauschen oder zu ersetzen, z.B. im Schadensfall oder kurzfristig durch leistungsstärkere oder energieeffiziente Teile. Für den Betreiber kommt es deshalb wesentlich darauf an, dass er die vollständige Verfügungsfreiheit über die Teile hat, ohne fremdes Eigentum zu verletzen. Dies ist für den Betreiber verkehrswesentlich.

Ist der Betreiber einer Anlage nicht Eigentümer des Grundstücks und wäre die Anlage wesentlicher Bestandteil desselben, so dürfte der Betreiber der Anlage ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers keine Anlagenteile verändern, austauschen oder entfernen. Unter Umständen muss ein jahrelanger Rechtsstreit geführt werden, ob ein Teil aus-

41 OLG Hamburg, Urteil v. 08.11.2000 – 4 U 205/99 –; vgl. zum Verwendungsbegriff: Bub/Treier/Scheuer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., V Rdnr. 384 m.w.N.

42 RGZ 63, 421; BGH, NJW 1988, 2789; NJW-RR 1990, 411; OLG Düsseldorf, MDR 1990, 551; BGHZ 26, 225; BGHZ 104, 298; NJW-RR 90, 411; OLG Koblenz, ZFIR 2007, 292.

43 BGHZ 101, 37.

44 BGH, NJW 1991, 3031.

45 LG Wuppertal, Beschluss v. 28.02.2006 – 6 T 110/06 –.

46 Ingenstau, Kommentar zum Erbbaurecht, 6. Aufl., § 34 ErbbauRG Rdnr. 1.

47 LG Wuppertal, Beschluss v. 28.02.2006 – 6 T 110/06 –; LG Düsseldorf, Mitteilungen Rheinische Notarkammer 1987, 129.

48 MünchKomm.-von Oefele, BGB, 5. Aufl., § 2 ErbbauRG Rdnr. 11; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 12. Aufl., Rdnr. 1748.

49 Von Oefele, a.a.O., § 34 Rdnr. 1.

getauscht werden kann. Auch besteht für den Betreiber die Gefahr strafrechtlicher Sanktionen bei Missachtung der Eigentumslage.

Diese dynamische Zielsetzung unterscheidet sich wesentlich von dem – statischen – Büro- und Wohnungsbau, der auf Dauerhaftigkeit und Werterhalt ausgerichtet ist. Zutreffend wird deshalb hinterfragt, ob die baurechtlichen Grundsätze auf den Anlagenbau anwendbar sind.⁵⁰

Dieser grundsätzliche Unterschied ist bei der Prüfung der Eigentumsfrage im Falle eines Eigentumsvorbehalts zu berücksichtigen. Schließlich nimmt der Anlagenvertrag eine Sonderrolle ein und wird deshalb zutreffend als Vertrag »sui generis« eingestuft. Auch der Bundesgerichtshof erkennt die Besonderheiten des Anlagenvertrages, allerdings ohne hierüber abschließend entschieden zu haben.⁵¹

Bei Industrieanlagen fehlt es oft an den wesentlichen Kriterien für eine feste Verbindung mit einem Grundstück.

Die Teilanlagen von Industrieanlagen sind in aller Regel aus Gründen der Wirtschaftlichkeit so aufgestellt, dass sie sich kostengünstig und leicht austauschen lassen. Viele Industrieanlagen lassen sich demontieren und an anderer Stelle wieder remontieren, ohne dass ihre wesentlichen Teile beschädigt werden oder sie ihr Wesen verändern.

Die erheblichen Werte der Einzelteile, wie z.B. Motoren, Mischer, Zentrifugen, Steuerpulte führen dazu, dass in der Regel die Anlage auch nach Abzug der Demontagekosten noch einen beträchtlichen Wert darstellt, zumal die Anlage im Falle eines bestehenden Eigentumsvorbehalts bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung zumeist noch neuwertig ist. Die Kosten des Abbaus sind deshalb selten unvertretbar.

Meistens werden Maschinen in Fabrikgebäuden oder Hallen aufgestellt ohne wesentlicher Bestandteil des Gebäudes i.S. von § 94 Abs. 2 BGB oder »zur Herstellung des Gebäudes« eingefügt zu werden. Das Gebäude ist für sich allein stehend zu betrachten. Zur Herstellung einer Halle bedarf es keiner darin aufgestellter Anlagen und Maschinen. Solche Gebäude lassen sich auch anderweitig verwenden. Sachenrechtlich kommt es nur auf die Baulichkeit ohne Maschineneinrichtung und nicht auf die fertige Betriebsanlage

an.⁵² Dies gilt auch, wenn sie auf einem Unterbau angeschraubt oder mit ihren Grundplatten in Zement eingegossen sind.⁵³ Dies gilt zum Beispiel für Antriebsmaschinen,⁵⁴ für eine Kreisförderanlage,⁵⁵ für Tank- und Gärbottiche,⁵⁶ Transformatoren und Maschinen eines Elektrizitätswerks⁵⁷ und Maschinen eines Holzbearbeitungsunternehmens.⁵⁸ Nichts anderes gilt, wenn es sich um Anlagen und Maschinen handelt, die im Freien auf dem Grundstück stehen.

Als wesentliche Bestandteile werden aber Maschinenanlagen, insb. die Turbinen bei einem Wasserkraftwerk,⁵⁹ einem 45 t Heizwasserkessel eines Fernheizwerks,⁶⁰ die Treibstofftanks in einem Tankstellengebäude⁶¹ und eine Fahrstuhlanlage eines Fabrikgebäudes⁶² betrachtet. Solche Maschinen und Anlagenteile, für die besondere Gebäudeformen geschaffen werden, wie die Turbinen beim Wasserkraftwerk und der Heizwasserkessel des Fernheizwerks, die also dem Bauwerk in Form und Gestalt ein so starkes Gepräge geben, dass beides untrennbar zusammengehört, werden dem Gebäude zugerechnet. Auch bei der Tankstelle ist das Gebäude dominant und der Tank eher wesentliches Zubehör. So lässt sich eine mit dem Boden fest verbundene Tankstelle ohne Tanks und ein Wasserkraftwerk ohne Turbinen nicht anders nutzen. Nur dann, wenn die Anlage mit dem Baukörper verbunden ist und mit ihm eine Einheit bildet, gehört sie als wesentlicher Bestandteil zum Gebäude.⁶³ Letzteres stellt den Ausnahmefall dar, was in Zweifelsfällen zu beachten ist.

50 Schuhmann, BauR 1998, 228, 231; Lotz, BB 1996, 544, 547 f.

51 BGH, Urteil v. 23.07.2008 – VII ZR 151/08 – mit einer Darstellung des Meinungsstandes zur Rechtsnatur des Anlagenvertrages.

52 OLG Schleswig, SchlHA 1955, 127.

53 RG, WarnR 1918 Nr. 155; BGH, WM 1987, 47; OLG Bamberg, JZ 1964, 518; Thüringer Oberlandesgericht Jena, OLG-NL 2001, 149.

54 RG, JW 1908, 517; RG, WarnR 1910 Nr. 190; RG, JW 1912, 128.

55 BGH, BauR 1972, 379.

56 RG, JW 1914, 238.

57 RG, WarnR 1918 Nr. 155.

58 RG, JW 1932, 1197.

59 BayObLG, Rpfleger 1999, 86.

60 LG Berlin, NJW-RR 2004, 635.

61 RGZ 150, 22.

62 BFH, BB 1978, 186.

63 Jousen, Der Industrieanlagen-Vertrag, 2. Aufl., § 7 Rdnr. 37.

Wegen des Fehlens eines objektiven Abgrenzungskriteriums wird die Rechtsprechung zutreffend kritisiert, die auf das Gewicht und damit auf eine Verbindung durch die Schwerkraft abstellt.⁶⁴ Viele Anlagenteile wiegen mehrere Tonnen und lassen sich nur mit schwerem Gerät transportieren, so dass dem Schwerkraftargument folgend, bei Anlagen das Eigentum regelmäßig übergehen würde. Eine isolierte Betrachtung nach dem Gewicht wird den Besonderheiten des Anlagenbaus nicht gerecht und erscheint deshalb als nicht sachgerecht. Die in der Rechtsprechung entschiedenen Fälle, z.B. eine Garage im Verhältnis zum Wohnhaus oder ein Holzferrihaus sind mit Industrieanlagen nicht vergleichbar.⁶⁵ Bei einem sehr großen Gasometer, der sich wegen seines Gewichts und seiner Größe nur nach dem Zerlegen transportieren lässt,⁶⁶ wurde eine feste Verbindung angenommen.

Prüft man die zahlreichen Teilanlagen und Einzelteile einer Industrieanlage auf ihre feste Verbindung mit dem Grundstück, so führt dies wegen der verschiedenen Verbindungsformen der Einzelteile dazu, dass die aufgeschraubten Bestandteile der Anlage vom Eigentumsvorbehalt erfasst sind, nicht aber die Fundamente auf denen diese stehen (»horizontale Teilung«). Ein solches Ergebnis widerspricht dem Zweck des § 94f BGB, ein Auseinanderfallen der Werte zu verhindern. Die Forderung drängt sich deshalb auf, die gesamte Industrieanlage trotz unterschiedlicher Verbindungsformen mit dem Grundstück einheitlich zu behandeln. Aufgrund der Größe einer solchen Anlage wäre allerdings auch eine differenzierte Betrachtung vorstellbar, z.B. das Sozialgebäude als wesentlichen Bestandteil anzusehen, nicht aber die Anlage nebst Fundamenten selbst (»vertikale Teilung«).

Stellt man auf den weiteren Zweck des § 94f BGB ab, sichere Rechtsverhältnisse zu schaffen, so kommt es auf den Empfängerhorizont eines potentiellen Erwerbers des Grundstücks mit Industrieanlage an. Derartige Objekte werden heute nur nach gründlicher Prüfung aller Rechtsverhältnisse (Due Diligence) übertragen, so dass dem Erwerber ein – im Übrigen offenbarungspflichtiger – Eigentumsvorbehalt nicht verborgen bleibt. Ein Erwerbsinteressent ist deshalb jedenfalls bei Industrieanlagen nicht zu schützen.

D. Durchsetzung des Eigentumsvorbehalts, Kosten der Demontage

Grundsätzlich kann der Auftragnehmer die Sachen nach § 449 Abs. 2 BGB vom Besitzer heraus verlangen, nachdem er vom Vertrag zurückgetreten ist. Im Insolvenzfall besteht nach § 47 InsO ein Aussonderungsrecht. Die Sache ist grundsätzlich dort herauszugeben, d.h. unmittelbarer Besitz zu verschaffen, an dem sich die Sache befindet.⁶⁷ Die Kosten der Demontage trägt im Regelfall der Eigentümer der wegzunehmenden Sache; dies ist sachgerecht, weil er gegenüber dem Grundstückseigentümer unter den Voraussetzungen des § 1004 BGB ohnehin zur Beseitigung verpflichtet ist. Es entspricht auch der Wertung des § 258 BGB.

Setzt sich ein Insolvenzverwalter über einen Eigentumsvorbehalt unter Berufung auf § 94 BGB ohne weitere Prüfung der Rechtslage hinweg, so ist er dem Eigentümer gegenüber schadenersatzpflichtig, ohne dass dieser sich wegen der Ausbaurkosten Abstriche gefallen lassen müsste. Der Insolvenzverwalter hat nämlich das Aussonderungsgut bereitzustellen, wobei die damit entstehenden Kosten der Masse zur Last fallen.⁶⁸ Dies gilt insbesondere dann, wenn der Insolvenzverwalter die fremden Sachen aus größeren Mengen vergleichbarer Gegenstände herauszusuchen und bereitzustellen hat oder er keine Genehmigung zum Betreten des Grundstücks zur Abholung erteilt.⁶⁹ Diese Grundsätze müssen auch außerhalb der Insolvenz gelten.

Verbleiben als Scheinbestandteile nach § 95 BGB zu qualifizierende Bauten auf dem Grundstück, so kann der Eigentümer als Zustandsstörer auf Beseitigung nach § 1004 BGB in Anspruch genommen werden, sofern die Beeinträchtigung zumindest mittelbar auch auf seinem Willen beruht.⁷⁰ Der Eigentümer kann sich seiner Haftung als Zustands-

64 Holch, a.a.O., § 94 Rdnr. 6 m.w.N. in Fußn. 18.

65 BFH, NJW 1979, 392; OLG Düsseldorf, BauR 1982, 165; OLG Karlsruhe, Justiz 1983, 13; a.A. FG Bremen, NJW 1977, 600; Entscheidungen der Finanzgerichte sind im Zivilrecht zurückhaltend zu bewerten, da im Steuerrecht auch der wirtschaftliche Eigentumsbegriff gilt.

66 RG, Warn 32, 114.

67 MünchKomm.-Baldus, BGB, 5. Aufl., § 985 Anm. 36 m.w.N.

68 Hamm, BauR 2000, 1918; MünchKomm.-Ganter, InsO, 2. Aufl., § 47 Rdnr. 470; OLG Köln, NJW-RR 1987, 1012.

69 BGH, NJW 1988, 3264.

70 BGH, NJW 1956, 382; NJW 1993, 1855; NJW 2003, 2377; NJW 2007, 432.

störer nicht durch Verzicht auf sein Eigentum entziehen.⁷¹

E. Ergebnis

Werden Industrieanlagen nur zu einem vorübergehenden Zweck als Scheinbestandteile auf einem Grundstück errichtet, so gelten sie nach wie vor als beweglich und die Durchsetzung eines Eigentumsvorbehalts bereitet wenig Schwierigkeiten. Sind sie keine Scheinbestandteile, so besteht ein Eigentumsvorbehalt nur dann und insoweit, als die Teile nicht mit dem Grundstück fest verbunden sind. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist nach derzeitiger Rechtslage nach der Verkehrsauffassung anhand objektiver Kriterien unabhängig von getroffenen Vereinbarungen zu beurteilen.

Die zur Sachlage bei Wohn- und Bürogebäuden ergangenen Entscheidungen lassen sich nicht ohne weiteres auf Industrieanlagen übertragen, da sie schon wegen ihrer Aufgabenstellung und Konzeption nicht vergleichbar sind. Hinzu kommt, dass die Erwerber von Industrieanlagen den letztlich mit den Bestimmungen des §§ 94 und 95 BGB bezweckten Verkehrsschutz nicht brauchen, da sie sich im Verkaufsfall üblicherweise durch eine Due Diligence absichern.

Wie die Fülle der ergangenen Entscheidungen zeigt, bestehen erhebliche Rechtsunsicherheiten. Als Beispiel sei die kontroverse Rechtsprechung zur Eigentumslage bei Windkraftanlagen genannt. Wird schon bei solchen nur aus einem Motor mit Rotor bestehenden Anlagen das Ziel des Gesetzgebers verfehlt, Rechtssicherheit zu schaffen, so vergrößern sich die Unsicherheiten bei aus vielen Teilanlagen bestehenden Industrieanlagen erheblich. Diese Unsicherheiten belegen die fehlende einheitliche Verkehrsauffassung nach objektiven Kriterien bei Anlagen.

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, fehlt es bei Maschinen in Fabrikhallen regelmäßig und systembedingt bei einer Vielzahl von Anlagenteilen an einer festen Verbindung mit dem Grundstück. Deshalb sollte zumindest im Zweifelsfall bei einer Industrieanlage von einer fehlenden festen Verbindung mit der Folge ausgegangen werden, dass ein vereinbarter Eigentumsvorbehalt ggf. im Wege der Demontage durchgesetzt werden kann.

71 BGH, NJW 1956, 17; NJW 1964, 1794; NJW 2005, 1366; NJW 2007, 2182.

Möglichkeiten zu außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren

Ein Praxisbericht unter Berücksichtigung von Erfahrungen aus PPP-Projekten

von Rechtsanwalt Dr. Helmerich Bornheim, Heidelberg*

Außergerichtliche Deeskalationsmechanismen sind in aller Munde. Über kaum ein baurechtliches Thema wird derzeit mehr diskutiert und geschrieben (siehe hierzu: www.werner-baurecht.de – Forum Baukonfliktmanagement). Dem liegt die richtige und wichtige Erkenntnis zugrunde, dass konfrontative, in gerichtliche Verfahren mündende Streitlösungen unnötig Zeit und Geld kosten. Gleichwohl werden von der Theorie abseits traditioneller Schiedsverfahren entwickelte Deeskalationsverfahren wie Mediation, Adjudikation und Schlichtung von der Praxis nur sehr zögerlich

aufgegriffen. Dementsprechend spärlich sind die praktischen Erfahrungen mit derartigen Konfliktlösungsmodellen. Der folgende Beitrag, der einen Überblick über die verschiedenen Streitbeilegungsverfahren, ihre Voraussetzungen und ihre Wirkungsweise liefert, beruht auf solchen praktischen Erfahrungen des Verfassers. Er ist ein Plädoyer für die außergerichtliche Streitbeilegung.

* Dem Aufsatz liegt ein Vortrag im Rahmen des Darmstädter Baubetriebsseminars 2010/2011 zugrunde.