

# Grundstückskaufvertrag: Was ist eigentlich alles mitverkauft?

## I. Einleitung

Verkäufer und Käufer sind oft unsicher, welche Gegenstände mit dem Verkauf einer Immobilie eigentlich „mitverkauft“ sind und ob man dies gesondert regeln muss. Da der Notar keine Begehung des Objekts vor der Beurkundung macht, kann er im Grundstückskaufvertrag nur allgemeine Formulierungen aufnehmen wie z. B.:

„Mitverkauft sind wesentliche Bestandteile und Zubehör.“

Diese juristischen Begriffe sind für einen Laien schillernd und man kann sich hierunter nichts vorstellen. Es kommt daher zu Nachfragen der Kaufvertragsparteien, wenn sie den Entwurf des Notars erhalten oder zu Nachfragen in der Beurkundung selbst.

Manchmal treffen die Parteien auch gesonderte schriftliche Vereinbarungen, von denen der Notar nichts weiß beispielsweise über mitverkauftes Zubehör. Hier besteht dann das Problem darin, dass dies zur Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages führen kann, weil nicht alle Vereinbarungen unter den Parteien mit beurkundet sind.

In manchen Fällen manifestieren sich die falschen Vorstellungen der Parteien auch in einem handfesten Rechtsstreit nach der Beurkundung.

### **Beispiel:**

*Der Verkäufer meint, die von ihm liebevoll gehegte Hecke sei nicht mitverkauft und pflanzt sie daher vor der Übergabe des Grundstücks aus. Der Käufer besteht darauf, dass die Hecke als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks mitverkauft ist und verlangt das Wiedereinpflanzen.*

## II. Die juristische Einteilung

Juristen unterteilen beim Objekt eines Grundstückskaufvertrages nur in die **Immobilie** und in die **beweglichen Sachen**. Bei der **Immobilie** wird wiederum eine Einteilung vorgenommen in:

- ❖ Grundstück
- ❖ wesentliche Bestandteile des Grundstücks, insbesondere Gebäude, § 94 BGB

Bei den **beweglichen Sachen** wird eine Einteilung vorgenommen wie folgt:

- ❖ Zubehör
- ❖ Sonstige bewegliche Sachen

Gegenstand eines Grundstückskaufvertrages ist für einen Juristen und daher auch für den Notar immer das Grundstück. Oft wundern sich die Parteien darüber, dass das sich auf dem Grundstück befindende Haus, das oft den eigentlichen Wert des Kaufobjektes ausmacht, keine Erwähnung findet. Dies hängt damit zusammen, dass das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile nie getrennt werden können, das sich auf dem Grundstück befindende **Gebäude** daher als wesentlicher Bestandteil immer mitverkauft ist. Der Notar muss also nicht erwähnen, dass sich auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein freistehendes Einfamilienhaus befindet.

**Wesentliche Bestandteile** sind nach der juristischen Definition alle mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, § 94 I BGB. Hierzu gehören in erster Linie alle sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude aber auch alle beweglichen Sachen, die wiederum mit dem Gebäude fest verbunden sind (z. B. Heizungsanlage), weil sie dann über das Gebäude auch fest mit dem Grundstück verbunden sind, § 94 II BGB.

**Gebäude und sonstige wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind immer mitverkauft.** Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien ausdrücklich eine anders lautende Vereinbarung getroffen haben.

### **Beispiel:**

*Der Swimmingpool im Garten soll nicht mitverkauft sein. Verkäufer und Käufer vereinbaren im notariellen Kaufvertrag, dass der Verkäufer berechtigt sein soll, den*

*Pool bis zum Übergabezeitpunkt auszubauen.*

Ist im Kaufvertrag nichts erwähnt, gelten alle wesentlichen Bestandteile als veräußert, auch wenn sie nicht in einer Liste erwähnt sind.

Grundstück und wesentliche Bestandteile unterliegen immer der Grunderwerbsteuerpflicht, es gibt beispielsweise keine Möglichkeit, das sich auf dem Grundstück befindende Gebäude „grunderwerbsteuerfrei“ zu erklären. Die mit dem Grundstück mitverkauften und mitübertragenen wesentlichen Bestandteile unterliegen auch immer der Kostenberechnung des Notars und des Grundbuchamtes<sup>1</sup>.

Bei den beweglichen Sachen gibt es zunächst das **Zubehör**, das wie folgt definiert wird:

Zubehör liegt vor, wenn die Sache dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dient, ohne wesentlicher Bestandteil zu sein **und** ein räumliches Verhältnis zum Grundstück besteht, § 97 BGB.

**Beispiele:**

- Funk-Alarmanlage
- nur locker befestigte Parabolantenne

Auch so definiertes **Zubehör ist nach § 311c BGB im Zweifel mitverkauft**, ohne dass es der Erwähnung im Grundstückskaufvertrag bedarf oder gar eine Liste beigefügt wird. Eine Ausnahme gilt wie bei den wesentlichen Bestandteilen nur dann, wenn die Parteien eine anderslautende Vereinbarung treffen.

**Beispiel:**

*Der Verkäufer vereinbart, dass er bis zur Übergabe die Parabolantenne entfernen darf.*

Je nach Rechtsqualität des Zubehörs kann dieses **grunderwerbsteuerfrei** werden.

Es entstehen dann auch geringere Notargebühren, weil die Vollzugsgebühr sich nach dem Wert von Grundstück und wesentlichen Bestandteilen ohne

<sup>1</sup> Eine Ausnahme gilt für Scheinbestandteile im Sinne des § 95 BGB: Wenn Sachen nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, (§ 95 I BGB) oder nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind (§ 95 II BGB), gehören sie nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks bzw. des Gebäudes. Das Gleiche gilt für ein Gebäude, das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück mit dem Grundstück verbunden worden ist.

Zubehör richtet und es können auch anteilige Kosten beim Grundbuchamt gespart werden.

Zu beachten ist, dass nicht jedwedes Zubehör grunderwerbsteuerfrei ist. Welche Gegenstände die Zubehöreigenschaft haben, richtet sich nach Zivilrecht, welche Gegenstände grunderwerbsteuerfrei sind, nach öffentlichem Recht und nach den Entscheidungen der Finanzgerichte.

Neben dem Zubehör gibt es auch noch **sonstige bewegliche Sachen**. Dies sind Sachen, die weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör sind.

**Beispiele:**

- Gartenmöbel
- Gardinen

**Sonstige bewegliche Sachen sind nicht mitverkauft.** Es muss dementsprechend nicht geregelt werden, dass der Verkäufer noch die Möbel bis zur Übergabe entnehmen kann, weil dies ohnehin gilt. Eine Ausnahme ist auch hier zu machen, wenn die Parteien eine andere ausdrückliche Regelung treffen.

**Beispiel:**

*Der Verkäufer versichert, dass die Möbel im Esszimmer im Objekt verbleiben.*

Werden sonstige bewegliche Sachen ausnahmsweise mitverkauft, sind sie **grunderwerbsteuerfrei**. Auch beim Notar und beim Grundbuchamt entstehen anteilige Kosten für die Übertragung dieser Gegenstände nicht.

### III. Erforderliche vertragliche Regelungen

Aus der vorgeschilderten (II.) Einteilung ergeben sich die praktischen Umsetzungen im notariellen Grundstückskaufvertrag. Es stellt sich zunächst die Frage, ob bestimmte Klarstellungen erfolgen müssen zur Frage, ob ein Gegenstand mitverkauft ist oder nicht; es stellt sich weiter die Frage, ob – insbesondere aus steuerrechtlichen Gründen – die Aufteilung des Kaufpreises sinnvoll und vor allen Dingen steuerlich wirksam ist. Es stellt sich schließlich die Frage nach einer gesonderten Regelung der Übereignung beweglicher Sachen und dann auch nach einer gesonderten Sachmängelregelung für mitverkaufte bewegliche Sachen.

#### 1. KLARSTELLUNG, OB MITVERKAUFT

Es muss nicht immer klargestellt werden, ob ein Gegenstand mitverkauft ist oder nicht. Folgende Fälle sind zu unterscheiden:

**1. Fall: Wesentlicher Bestandteil soll mitverkauft sein**

Hier ist keine Regelung im Notarvertrag erforderlich, weil dies ohnehin Kraft Gesetzes gilt. Es bedarf also keiner Klarstellung im Notarvertrag, dass aufstehende Gebäude mitverkauft sind.

**2. Fall: Zubehör soll mitverkauft werden**

Auch hier ist keine Regelung erforderlich, weil im Zweifel Zubehör Kraft Gesetzes als mitverkauft gilt.

**3. Fall: Sonstige bewegliche Sache soll mitverkauft sein**

Hier ist eine Regelung erforderlich, da sonstige bewegliche Sachen nicht als mitverkauft gelten. Sollen also zum Beispiel Gartenmöbel mitverkauft werden, muss dies gesondert erwähnt werden.

**4. Fall: Wesentlicher Bestandteil soll nicht mitverkauft sein**

Hier ist eine Regelung erforderlich, weil Kraft Gesetzes wesentliche Bestandteile mitverkauft sind.

**5. Fall: Zubehör soll nicht mitverkauft sein**

Auch hier ist eine Regelung erforderlich im notariellen Kaufvertrag, weil Zubehör im Zweifel als mitverkauft gilt.

**6. Fall: Sonstige bewegliche Sache soll nicht mitverkauft sein**

Hier ist keine Regelung erforderlich, weil sonstige bewegliche Sachen ohnehin Kraft Gesetzes nicht mitverkauft sind. Der Verkäufer muss also nicht klarstellen, dass die sich im Haus befindenden Möbel nicht mitverkauft sind.

**2. AUFTEILUNG DES KAUFPREISES**

**1. Fall: Aufteilung in Grundstück und Gebäude**

Diese Aufteilung wird vorgenommen, weil nur auf das Gebäude Abschreibungen geltend gemacht werden können. Das Interesse des Käufers liegt im Regelfall darin, einen möglichst hohen Kaufpreisanteil auf das Gebäude zu vereinbaren. Für den Verkäufer hat diese Aufteilung keine Bedeutung. Das Finanzamt ist an die Aufteilung nicht zwingend gebunden, akzeptiert in vielen Fällen aber die von den Parteien vorgenommene Aufteilung.

**2. Fall: Aufteilung in Grundstück, Gebäude und Zubehör, sonstige bewegliche Sachen**

Diese Aufteilung des Kaufpreises erfolgt in erster Linie wegen den Nebenkosten des Erwerbs, vor allen Dingen deshalb, weil Zubehör und sonstige bewegliche Sachen grunderwerbsteuerfrei sein können (es kommt hier aber auf den Einzelfall an, vgl. Liste).

**3. Fall: Aufteilung privat genutzter Teil und betrieblich genutzter Teil, vermieteter Teil**

Diese Aufteilung hat Bedeutung bei einer Finanzierung des Kaufpreises. Nur für den betrieblich genutzten Teil oder den vermieteten Teil können die Finanzierungszinsen abgesetzt werden. Das Interesse des Käufers liegt dementsprechend regelmäßig darin, den Kaufpreis für den betrieblich genutzten Teil oder den vermieteten Teil möglichst groß zu gestalten.

Zur Grunderwerbsteuerersparnis findet sich in Kaufverträgen oft folgende Formulierung:

„Der Kaufpreis beträgt 200.000,00 €. Hier-von entfallen 15.000,00 € auf Zubehör, ins-besondere Küchenmöbel und Elektrogeräte.“

Zu beachten ist, dass es bei einer solchen Formulierung unter Umständen Probleme mit der Finanzierung des Kaufpreises für den Käufer geben kann. Banken finanzieren nur den Erwerb von Grundstück und Gebäude, nicht aber von Zubehör. Dementsprechend könnte der Beleihungswert der Immobilie zum Zwecke der Finanzierung sinken.

Auch für den Verkäufer sind gewisse Restrisiken mit einer solchen Formulierung verbunden. Manchmal soll es so sein, dass man die Aufteilung nur aus steuerlichen Gründen vornimmt und daher tatsächliche Werte in dieser Größenordnung nicht vorhanden sind. Hier kann zu Gunsten des Verkäufers dann folgende Formulierung Verwendung finden:

„Für die Werthaltigkeit der verkauften beweglichen Sachen steht der Verkäufer nicht ein.“

**3. ÜBEREIGNUNG BEWEGLICHER SACHEN**

Das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile – insbesondere das Gebäude – werden dinglich übereignet durch die sogenannte „Auflassung“. Sind bewegliche Sachen mitverkauft, müssen diese gesondert übereignet werden, zur

Sicherheit des Verkäufers „aufschiebend bedingt durch die Kaufpreiszahlung“.

#### **4. GESONDERTE SACHMÄNGEL-REGELUNG**

Auch bei der Sachmängelregelung ist darauf zu achten, dass die mitverkauften beweglichen Sachen erwähnt werden. Formulierungsvorschlag:

„Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen.“

Zu beachten ist, dass eine differenziertere Regelung dann erforderlich ist, wenn es sich um einen „Verbrauchervertrag“ handelt, der vollständige Ausschluss der Rechte des Käufers ist dort nicht zulässig.

### **IV. Die Falle der notariellen Form**

Manchmal treffen Verkäufer und Käufer eine gesonderte mündliche oder schriftliche Vereinbarung, von der der Notar nichts weiß. Weitgehend unbekannt ist, dass im Grundsatz **sämtliche Vereinbarungen** zwischen Verkäufer und Käufer der **notariellen Form bedürfen**. Dies gilt insbesondere für folgende beiden Fälle:

#### **1. Fall: Sonstige bewegliche Sache soll mitverkauft werden**

In der Regel steht der Verkauf einer sonstigen beweglichen Sache im engen Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag (Beispiel: das mitverkaufte Segelboot mit dem verkauften Wassergrundstück). Der Käufer würde diese Sache nicht erwerben wollen, wenn er nicht gleichzeitig das Grundstück erwirbt. Hier besteht die Gefahr, dass nachträglich die Rechtsprechung das Formerfordernis der notariellen Beurkundung auch für den Vertrag über die sonstige bewegliche Sache annimmt. Sicherheits- halber sollten daher Verkäufer und Käufer auch diese Vereinbarung dem Notar vorlegen, der dann zu entscheiden hat, ob die Vereinbarung aus Sicherheitsgründen mit beurkundet wird.

#### **2. Fall: Wesentliche Bestandteile oder Zubehör sollen nicht mitverkauft sein**

Da Kraft Gesetzes wesentliche Bestandteile immer und Zubehör im Zweifel mitverkauft sind, ist die Herausnahme aus dem Verkauf eine Regelung, die mit Sicherheit der notariellen Beurkundung bedarf.

#### **Beispiel:**

*Der Verkäufer vereinbart mit dem Käufer privatschriftlich, dass er den Swimmingpool im Garten noch entnehmen darf bis zur Übergabe des Grundstücks. Diese Vereinbarung bedarf der notariellen Beurkundung, weil sie Nebenabrede zum Grundstückskaufvertrag ist.*

Die Folgen eines Verstoßes gegen die Formvorschrift (notarielle Beurkundung aller Vereinbarungen) sind drastisch:

Der Grundstückskaufvertrag ist formnichtig, §§ 311 b I, 125 BGB. Ebenso formnichtig ist die privatschriftliche oder mündlich getroffene Zusatzvereinbarung. Dieser Formmangel wird erst dann geheilt, wenn die Eigentumsumschreibung hinsichtlich des Grundstücks im Grundbuch erfolgt, § 311 b I Satz 2 BGB. Zwischen Grundstückskaufvertrag und Eigentumsumschreibung liegen allerdings im Regelfall mehrere Monate. Reut eine der Parteien – Verkäufer oder Käufer – der Kauf in diesem Zwischenzeitraum und lässt er sich von einem sachkundigen Anwalt beraten, wird dieser seinen Mandanten auf die Rechtsunwirksamkeit der gesamten Vereinbarung hinweisen. Hier muss nicht einmal etwas angefochten werden, sämtliche Vereinbarungen sind schlicht unwirksam. Keine Partei ist an diese Vereinbarungen gebunden.

Dementsprechend kann man nur allen Parteien raten, den beurkundenden Notar zumindest von Nebenabreden zu informieren, damit der Notar entscheiden kann, ob aus Rechtsgründen eine Einbeziehung in den notariellen Grundstückskaufvertrag erforderlich ist.

### **V. Liste üblicher Gegenstände**

In der Anlage beigelegt ist eine Liste üblicherweise vorhandener Gegenstände. Die Liste wurde alphabetisch aufgestellt. In der ersten Spalte ist der Gegenstand enthalten, in der zweiten Spalte die juristische Einordnung („WB“ = wesentlicher Bestandteil, „Z“ = Zubehör, „SBS“ = sonstige bewegliche Sache).

In der dritten Spalte wird mitgeteilt, ob diese Gegenstände jeweils mitverkauft sind ohne Erwähnung im Vertrag oder ob es eines besonderen Hinweises bedarf.

In der letzten Spalte wird schließlich mitgeteilt, ob der Mitverkauf dieser Gegenstände grund-erwerbsteuerfrei ist. Hier wird der Bruch zwischen Zivilrecht und Steuerrecht deutlich, weil nicht jeder

Gegenstand, der zivilrechtlich als „Zubehör“ zu qualifizieren ist oder als „sonstige bewegliche Sache“ automatisch grunderwerbsteuerfrei wird.

Zu den Einordnungen ist darauf hinzuweisen, dass es zu manchen in der Liste enthaltenen Positionen in der Literatur und auch in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen gibt. Zu vielen Positionen finden sich nur untergerichtliche Entscheidungen. Sofern es in besonderem Maße auf steuerliche Belange ankommt, sollte daher noch einmal gesonderter Rechtsrat eingeholt werden.

## Immobilie

### Grundstück

- ❖ Eigentlicher Kaufgegenstand
- ❖ Immer Grunderwerbsteuerpflicht
- ❖ Immer Kosten bei Notar/ Grundbuchamt

### Wesentliche Bestandteile (WB)

#### Definition:

Mit Grund und Boden fest verbundene Sachen

#### Beispiel:

Gebäude, Heizungsanlage

#### Achtung:

Alles was mit Gebäude fest verbunden ist, ist auch mit Grund und Boden fest verbunden

- ❖ Immer mitverkauft  
(**Ausnahme:** Vereinbarung von Ausbau)
- ❖ Immer Grunderwerbsteuerpflicht
- ❖ Immer Kosten bei Notar/ Grundbuchamt

## Bewegliche Sachen

### Zubehör (Z)

#### Definition:

Dient wirtschaftlichem Zweck des Grundstücks ohne wesentlicher Bestandteil zu sein

#### und

räumliches Verhältnis zum Grundstück

#### Beispiel:

Alarmanlage, Parabolantenne

- ❖ Im Zweifel mitverkauft, § 311 c BGB  
(**Ausnahme:** andere Vereinbarung)
- ❖ Ggf. Grunderwerbsteuerfrei  
(hängt von Sache ab)
- ❖ Keine Vollzugsgebühr bei Notar, keine anteiligen Kosten beim Grundbuchamt

### Sonstige bewegliche Sachen (SBS)

#### Definition:

Jede bewegliche Sache, die nicht wesentlicher Bestandteil oder Zubehör ist

#### Beispiel:

Gartenmöbel, Gardinen

- ❖ Nicht mitverkauft  
(**Ausnahme:** andere Regelung)
- ❖ Grunderwerbsteuerfreiheit, wenn mitverkauft
- ❖ Kostenfrei bei Notar, keine anteiligen Kosten beim Grundbuchamt, wenn mitverkauft

# Vertragliche Regelungen

## I. KLARSTELLUNG, OB MITVERKAUFT

**1. Fall:** Wesentlicher Bestandteil soll mitverkauft sein

Keine Regelung erforderlich, gilt kraft Gesetzes

**2. Fall:** Zubehör soll mitverkauft sein

Keine Regelung erforderlich, gilt kraft Gesetzes im Zweifel

**3. Fall:** Sonstige bewegliche Sache soll mitverkauft sein

**Regelung erforderlich**, da nicht kraft Gesetzes mitverkauft

**4. Fall:** Wesentlicher Bestandteil soll nicht mitverkauft sein

Regelung erforderlich, weil das kraft Gesetzes nicht gilt

**5. Fall:** Zubehör soll nicht mitverkauft sein

Regelung erforderlich, weil das im Zweifel nicht gilt

**6. Fall:** Sonstige bewegliche Sachen sollen nicht mitverkauft sein

Keine Regelung erforderlich, weil dies ohnehin gilt

## II. AUFTEILUNG DES KAUFPREISES

**1. Aufteilung Grundstück - Gebäude**

wegen Gebäude - AfA

**2. Aufteilung Grundstück, Gebäude – Zubehör, sonstige bewegliche Sachen**

wegen Nebenkosten des Erwerbs, vor allen Dingen wegen Grunderwerbsteuer

**3. Aufteilung privat genutzter Teil – betrieblich genutzter Teil, vermieteter Teil**

wegen Absetzung der Zinsen

### **Achtung:**

Unter Umständen Probleme mit Finanzierung

### **Achtung:**

Unter Umständen Haftungsrisiken für Verkäufer wegen Wert der Gegenstände (**Tipp:** „für Werthaltigkeit der verkauften Gegenstände steht der Verkäufer nicht ein“)

## III. ÜBEREIGNUNG BEWEGLICHER SACHEN

Übereignung Grundstück wesentliche Bestandteile  
(= Auflassung)

+

Übereignung beweglicher Sachen (aufschiebend bedingt durch Kaufpreiszahlung)

## IV. GESONDERTE SACHMÄNGELREGELUNG

„Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen.“

### **Achtung:**

Differenzierte Regelung erforderlich bei „Verbrauchervertrag“, vollständiger Ausschluss der Rechte des Käufers dort nicht zulässig

# Regelung notariell oder privatschriftlich?

**Notarielle Form erforderlich, wenn:**

**1. Fall:**

Sonstige bewegliche Sachen sollen mitverkauft werden (weil in der Regel Zusammenhang mit Grundstückkaufvertrag besteht)

**2. Fall:**

Wesentliche Bestandteile oder Zubehör sollen **nicht** mitverkauft sein

**Folgen bei Verstoß gegen Formvorschrift**

Grundstückkaufvertrag ist formnichtig

Heilung erst mit Eigentumsumschreibung



## Formular

„Mitverkauft und in dem in dieser Urkunde ausgewiesenen Gesamtpreis mit enthalten sind die folgenden beweglichen Sachen:

....

Den Wert dieser Gegenstände veranschlagen die Vertragsparteien auf insgesamt ... €.

Der Verkäufer leistet die Gewähr für die Freiheit der mitverkauften beweglichen Sachen von Rechten Dritter. Der Verkäufer haftet aber nicht für Sachmängel und leistet keine Garantien. Vertragsstörungen wegen des Mitverkaufs beweglicher Sache lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt.

Hinsichtlich der mitverkauften beweglichen Sachen sind sich Verkäufer und Käufer aufschiebend bedingt auf den Erhalt des Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Die Übergabe der mitverkauften beweglichen Sachen erfolgt mit Besitzübergang hinsichtlich des Grundstücks.“

Gegenstand	Einordnung	Mitverkauft ohne Erwähnung im Vertrag	Grunderwerbsteuerfreiheit
Alarmanlage <sup>2</sup>			
➤ Gewerbegrundstück	WB	Ja	Nein
➤ Wohngebäude	Z	Ja	Nein
Antenne <sup>3</sup>	WB	Ja	Nein
Badezimmergarnitur <sup>4</sup> (Waschbecken, Toilette, Badewanne, Dusche, Bidet)	WB	Ja	Nein
Baumaterial auf Grundstück <sup>5</sup> (Rest Dachziegel, Fliesen)	Z	Ja	Ja
Bauunterlagen	SBS	Nein	Nein
Bodenbelag <sup>6</sup> (auch: passgenau zugeschnittener Teppichboden)	WB	Ja	Nein
Bootssteg <sup>7</sup>	WB	Ja	Nein
Carport <sup>8</sup>	WB	Ja	Nein
Einbauküche <sup>9</sup>			
➤ Verkehrsanschauung Norddeutschland	WB	Ja	Nein
➤ Verkehrsanschauung Süddeutschland	Z	Ja	Ja
Einbaumöbel <sup>10</sup>	WB	Ja	Nein
Fertigarage auf Betonplatte <sup>11</sup>	WB	Ja	Nein
Gartengeräte	SBS	Nein	Ja
Gartenmöbel	SBS	Nein	Ja
Gastank <sup>12</sup>	Z	Ja	Zweifelhaft
Gewächshaus <sup>13</sup>	WB	Ja	Nein
Heizvorräte <sup>14</sup> (Kohle, Gas, Holz, Öl)	Z	Ja	Ja
Herd <sup>15</sup>	WB	Ja	Nein
Holzfertighaus <sup>16</sup>	WB	Ja	Nein
Jalousie <sup>17</sup>			
➤ fest in Gebäude eingebaut	WB	Ja	Nein
➤ dem Gebäude nur angepasst	Z	Ja	Nein
➤ sonstige Jalousien	SBS	Nein	Ja
Kies auf Parkfläche <sup>18</sup>	WB	Ja	Nein
Kinderspielplatz <sup>19</sup> (Schaukel, Sandkasten)	SBS	Nein	Ja
Klimaanlage <sup>20</sup>			
➤ fest eingebaut	WB	Ja	Nein
➤ transportabel	Z	Ja	Ja
Küchenmöbel <sup>21</sup>	Z	Ja	Ja
Lampen <sup>22</sup>			
➤ innen, integriert	WB	Ja	Nein
➤ innen, nicht integriert	SBS	Nein	Ja
➤ außen, fest installiert	WB	Ja	Nein
➤ außen, nicht fest installiert	SBS	Nein	Ja
Leitungen <sup>23</sup>	WB	Ja	Nein

Markise <sup>24</sup>	WB	Ja	Nein
Möbel <sup>25</sup>	SBS	Nein	Ja
Obst am Baum <sup>26</sup>	WB	Ja	Nein
Öltank <sup>27</sup>	WB	Ja	Nein
Parabolantenne <sup>28</sup> (nur festgeklemmt)	Z	Ja	Ja
Sauna <sup>29</sup>	Z	Ja	Zweifelhaft
Schranktrennwand <sup>30</sup>			
➤ Sonderanfertigung	WB	Ja	Nein
➤ serienmäßig	SBS	Nein	Ja
Statue im Garten <sup>31</sup>	SBS	Nein	Ja
Swimmingpool im Boden eingelassen <sup>32</sup>	WB	Ja	Nein
Türen <sup>33</sup>	WB	Ja	Nein
Wärmepumpe <sup>34</sup>	WB	Ja	Nein
Waschmaschine <sup>35</sup>	SBS	Nein	Ja
Zaun <sup>36</sup>	WB	Ja	Nein

## 2 Anmerkungen zur Liste:

### zu 2. - Alarmanlagen:

Ob eine Alarmanlage zur Herstellung eines Privathauses gemäß § 94 Absatz 2 BGB eingefügt werden kann, ist umstritten (verneinend bspw. Staudinger, BGB, 2004, Jickeli/Stieper, § 94, Rn. 32). Möglich ist aber zumindest eine feste Verbindung mit dem Grundstück (Gebäude) selbst, so dass die Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil nach § 94 Absatz 1 BGB begründet werden kann. Nachdem OLG München sind Alarmanlagen, die in Eigentumswohnungen eingebaut wurden Zubehör (OLG München, MDR 1979, 934). Das OLG Frankfurt hat geurteilt, dass der Einbau einer Alarmanlage für die Erhaltung, den Bestand und die Benutzbarkeit eines Wohngebäudes nicht von so wesentlicher Bedeutung ist, dass das Gebäude ohne diese Arbeiten noch nicht als vollständig fertig gestellt anzusehen wäre. Folge ist, dass ein wesentlicher Bestandteil nicht vorliegen soll ( OLG Frankfurt, NJW 88, 2546). Der Server einer Überwachungsanlage wurde hingegen als wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes angesehen (Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, OLGR Schleswig 2005, 423). Nach dem BFH sind Alarmanlagen auf Grund ihres einheitlichen Nutzungszusammenhanges auch bei Wohngebäuden als wesentliche Bestandteile anzusehen (BFH, BFHE 170, 547).

### zu 3. - Antenne:

Antennen sind regelmäßig wesentliche Bestandteile (BGH, NJW 75, 688). Voraussetzung ist aber, dass eine feste Verbindung zwischen der Antenne und dem Gebäude besteht. Zur Einordnung einer Parabolantenne, die lediglich am Bauwerk festgeklemmt wurde, wird auf Ziffer 28 verwiesen.

### zu 4. - Badezimmergarnitur :

Waschbecken, Badewannen, Duschen und andere sanitäre Einrichtungen in Wohnhäusern und Hotels stellen wesentliche Bestandteile des Gebäudes dar, da sie als zur Herstellung eingefügt anzusehen sind (Staudinger, aaO., § 94, Rn. 33; OLG Hamm, OLGR Hamm 2005, 558). Badezimmereinbauschränke und ein über dem Waschtisch angebrachter Spiegel mit Ablage sind jedenfalls dann wesentlicher Bestandteil eines Hauses oder Zubehör, wenn sie an der insoweit von Fliesen ausgesparten Wand des Badezimmers mit Dübeln befestigt sind (LG Stuttgart, Justiz 1988, 102).

### zu 5. - Baumaterial

Noch nicht eingebaute Baumaterialien können Zubehör sein, wenn sie dem Baugrundstück zum Zwecke der Bebauung zu dienen bestimmt sind (Staudinger, aaO., § 97, Rn. 17; BGH, BGHZ 58, 309). Etwas anders kann gelten, wenn sie nur auf dem Grundstück gelagert werden, ohne dass die Absicht besteht, sie auf dem Grundstück selbst zu verbauen.

#### zu 6. - Bodenbelag:

Wurde ein Teppichboden, der zuvor passend zugeschnitten wurde, auf Estrich verlegt, liegt ein wesentlicher Bestandteil gemäß § 94 Absatz 2 BGB vor. Unerheblich ist hierbei, ob der Teppichboden lose verlegt oder mit dem Unterboden fest verbunden wurde (KG, KGR Berlin 1999, 146). Etwas anders gilt aber dann, wenn der Teppichboden auf einem bewohnbaren Untergrund (Holzdielen, Parkett oder Fliesen) verlegt wurde, so dass das Gebäude bei Entfernung des Teppichbodens bewohnbar bleibt oder wenn er von dem Mieter eingebracht wurde (Münchener Kommentar, BGB, 5. Auflage, Holch, § 94, Rn. 29). Linoleum wurde hingegen von der Rechtsprechung teilweise als Zuhörer eingeordnet, teilweise wurde die Bestandteileigenschaft abgelehnt (Staudinger, aaO., § 97, Rn. 25 m. w. N.).

#### zu 7. - Bootssteg:

Ein Bootssteg ist regelmäßig wesentlicher Bestandteil (BGH, MDR 1967, 749).

#### zu 8. - Carport:

Ein Carport oder eine Fertiggarage, die auf Grund des Eigengewichts auf dem Grundstück festgehalten werden, sind mit einer Verankerung auf dem Grundstück selbst vergleichbar, so dass ein wesentlicher Bestandteil vorliegt (BFH, NJW 1979, 392).

#### zu 9. - Einbauküchen

Ob Einbauküchen als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör oder gar als sonstiger Bestandteil zu werten sind, ist äußerst umstritten. Anhaltspunkt zur Einordnung könnte Folgendes sein:

Wesentlicher Bestandteil ist eine Einbauküche dann, wenn sie nicht serienmäßig hergestellt, sondern speziell für einen bestimmten Küchenraum angefertigt wurde, beispielsweise in dem Fall, dass bereits im Bauplan der Küchenraum und die Einbauküche aufeinander abgestimmt worden sind. Einbauküchen, die hingegen serienmäßig hergestellt und aus Einzelteilen zusammengefügt wurden, stellen keine wesentlichen Bestandteile dar (Münchener Kommentar, aaO., § 94, Rn. 30 f.). Eine aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen zusammengesetzte Kucheneinrichtung kann in Norddeutschland Zubehör eines Wohnhauses sein (BGH, NJW-RR 1990, 586). Auch das KG hat entschieden, dass eine serienmäßig gefertigte Einbauküche nicht als wesentlicher Bestandteil

anzusehen ist (KG, KGR Berlin 1999, 8). Werden Küchen von Mietern eingebaut, kann es sich um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln. Einbauküchen werden aber dann zu wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes, wenn sie durch Einpassen in die für sie bestimmte Stelle mit den sie umschließenden Gebäudeteilen (Seitenwände und Rückwand) vereinigt werden (BFH, BFHE 101, 1).

#### zu 10. - Einbaumöbel:

Hier gilt zunächst das zu Ziffer 9. gesagte. Zu ergänzen ist, dass eine Schrankwand anstelle einer Mauer wesentlicher Bestandteil ist, nicht aber jedes angepasste Möbelstück. Einbaumöbel sind also dann wesentlicher Bestandteil, wenn sie so mit den umschließenden Teilen des Gebäudes vereinigt sind, dass diese ihre Seiten- und Rückwände bilden oder wenn sie Gebäudebestandteile ersetzen. Dagegen sind serienmäßig hergestellte Schranktrennwände nicht wesentlicher Bestandteil eines Einfamilienhauses (Münchener Kommentar, aaO., § 94 BGB, Rn. 28 m.w.N.).

#### zu 11. - Fertiggarage:

siehe Ziffer 8

#### zu 12. - Gastank:

Bei einem Gastank, der nach der Vereinbarung mit dem Gaslieferanten im fremden Eigentum bleiben und lediglich vermietet wird, handelt es sich um Grundstückszubehör (LG Gießen, ZMR 1999, 559).

#### zu 13. - Gewächshaus:

Ein Gewächshaus ist zumindest dann wesentlicher Bestandteil, wenn es auf einen mit dem Boden fest verbundenen Sockel gesetzt ist und mit diesem ein einheitliches Gebäude bildet (BGH, MDR 78, 912).

#### zu 14. - Heizvorräte:

Heizvorräte, die zur Verbrennung in dem Gebäude, in welchem sie gelagert sind, geeignet und vorgesehen sind, stellen Zubehör dar (OLG Düsseldorf, NJW 66, 1714).

#### zu 15. - Herd:

Der vom Vermieter eingefügte Gasherd ist wesentlicher Bestandteil des Wohnhauses (LG Berlin, Grundeigentum 91, 47). (Hanseatisches Oberlandesgericht, Hamburg MDR 1978, 138). Das gilt

auch für einen Elektroherd.

zu 16. - Holzfertighaus:

Ein Holzfertighaus, das auf dafür bestimmtem, im Boden eingelassenem Betonfundament sowie auf einer Balkenunterkonstruktion errichtet wurde, wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (OLG Karlsruhe, Justiz 1983, 13). Wird ein Holzfertighaus mit dem Fundament nicht fest verbunden, ist es dennoch wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, wenn es aufgrund seines hohen Eigengewichts auf dem Fundament ruht (LG Konstanz, ZIP 1981, 512; BFH, BFHE 126, 481)

zu 17. - Jalousie:

Eingebaute Jalousien sind regelmäßig als wesentliche Bestandteile eines Gebäudes anzusehen (Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, MDR 1978, 138).

zu 18. - Kies auf der Parkfläche

Der zur Erstellung einer Parkfläche ein- bzw aufgebraachte Kies wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (LG Landshut, NJW-RR 1990, 1037).

zu 19. - Kinderspielplatz:

Eine Kinderschaukel und ein Sandkasten sind auch bei fester Verbindung mit dem Boden keine wesentlichen Bestandteile des Grundstücks, sondern nur für einen vorübergehenden Zweck errichtet (BGH, NJW 1992, 1101).

zu 20. - Klimaanlage:

Eine Klimaanlage, die durch bauliche Maßnahmen in ein Gebäude eingebaut und somit mit diesem fest verbunden wird, wird dadurch zum wesentlichen Bestandteil des Gebäudes nach § 94 BGB. Dies gilt auch bei nachträglichem Einbau der Klimaanlage (OLG Hamm, OLGR Hamm 1995, 148). Eine in ein Fotolabor nach Anschaffung einer neuen Entwicklungsanlage nachträglich eingebaute Klimaanlage wird nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, wenn die Klimaanlage zunächst nicht vorgesehen war. Das OLG Hamm verneint weiterhin eine Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil, weil in dem zu entscheidenden Sachverhalt die Klimaanlage mit dem Gebäude nicht fest verbunden worden war (OLG Hamm, NZI 2000, 477).

zu 21. - Küchenmöbel:

Küchenmöbel sind nicht als wesentliche Bestandteile eines Gebäudes anzusehen (FG Berlin, 5. Senat, Urteil vom 20.06.1989, V 510/87).

zu 22. - Lampen:

Lampen können wesentlicher Bestandteil, Zubehör oder sonstiger Gegenstand sein. Als wesentlicher Bestandteil kommen insbesondere in das Gebäude eingebaute Beleuchtungsanlagen in Betracht, im Gegensatz zu einem einfachen Beleuchtungskörper (BFH, BFH/NV 1991, 772). Wurden die Lampen vom Mieter eingebracht, sind sie als sonstige Bestandteile anzusehen.

zu 23. - Leitungen:

Das "innere" Leitungsnetz ist auf Grund seiner festen Verbindung mit dem Gebäude dessen wesentlicher Bestandteil geworden. Etwas anders gilt für das "äußere" Leitungsnetz der Versorgungsunternehmen. Diese sind bis zum Hauptabnehmerzähler Scheinbestandteil gemäß § 95 Absatz 1 BGB (Staudinger, aaO., § 94 BGB, Rn. 37).

zu 24.- Markise:

Hier wird auf Ziffer 17. verwiesen.

zu 25. - Möbel:

Möbel stellen regelmäßig sonstige bewegliche Sachen dar (Staudinger, aaO., § 97, Rn. 26 m. w. N.). Auch zum Verkauf bestimmte Ausstellungsstücke in einem Möbelgeschäft sind kein Grundstückszubehör (AG Viechtach, HV-INFO 1989, 1136 che. IV ). Die Ausstattung eines in Großräume unterteilten Bürogebäudes (Möbel, Büromaschinen u.ä.) kann hingegen Zubehör des Grundstücks sein (LG Mannheim, MDR 1977, 49).

zu 26. - Obst am Baum:

Zu den wesentlichen Bestandteil eines Grundstücks gemäß § 94 Absatz 1 BGB gehören die Erzeugnisse, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Diese Erzeugnisse können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein (Staudinger, aaO., § 94, Rn. 17).

zu 27. - Öltank:



Ein Heizöltank, der lediglich in das Erdreich eingebettet und an die vorhandene Ölzufuhrleitung angeschlossen wurde, stellt kein Bauwerk und damit keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar (BGH, NJW 86, 1927). Sofern jedoch der Öltank der Heizungsanlage zurechenbar ist, ist er als wesentlicher Bestandteil anzusehen. Denn bei einer Heizungsanlage handelt es sich um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes, das Wohn-, Schul- oder vergleichbaren Zweck dient (OLG Hamm, MDR 2005, 387). Auch eine Ölheizungsanlage, die nachträglich in eine bisher mit Koks befeuerte Zentralheizung eingebaut wird, wird in der Regel wesentlicher Bestandteil eines Wohngebäudes (BGH, BGHZ 53, 324).

zu 28. - Parabolantenne (festgeklemmt):

Ist eine Parabolantenne nicht fest am Gebäude verankert worden, ist sie nicht als wesentlicher Bestandteil anzusehen. Sofern eine derartige Antenne am Mauerwerk lediglich angeschraubt oder festgeklemmt wurde, kann streitig sein, ob es sich um Zuhörer oder eine sonstige bewegliche Sachen handelt. Wenn auf einem verkauften Wohngrundstück (hier: dem Garagendach) eine Satelliten-Empfangsanlage fest installiert wurde, die dazu die einzige zum Fernsehempfang geeignete Antennenanlage auf dem Grundstück darstellt, liegt Zubehör im Sinne des § 97 BGB vor (LG Nürnberg-Fürth, DGVZ 1996, 123). Sofern die Parabolantenne aber nicht dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes, sondern vielmehr den persönlichen Bedürfnissen der Bewohner dienen soll, dürfte eine Zubehöreigenschaft ausscheiden. Hat der Mieter die Parabolantenne angebracht, ist sie nicht als Zubehör anzusehen.

zu 29. - Sauna:

Nach dem OLG Koblenz wird eine Saunaanlage und die dazugehörigen Einrichtungsteile nicht zu wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes, in das sie eingebaut worden sind (OLG Koblenz, JurBüro 2004, 506). Eine Sauna wird daher überwiegend als Zubehör angesehen. So wurde eine im Keller des Hauses fest installierte Sauna als Zubehör im Sinne von § 97 BGB eingeordnet (AG Aschaffenburg, DGVZ 1998, 158). Für den Fall, dass eine Saunaanlage in Rasterbauweise errichtet und demontiert werden kann, ohne dass die Anlage selbst oder der Raum, in dem sie sich befindet, zerstört wird, stellt die Anlage keinen wesentlichen Bestandteil iS des § 93 BGB dar, wobei das AG offen lässt, ob es sich um Zubehör handelt (AG Ludwigsburg, DGVZ 1991, 95). Eine Sauna soll aber dann als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes anzusehen sein, wenn der Ausbau der Sauna und der Einbau in ein anders Gebäude mit einem Aufwand und mit Kosten verbunden sind, die außer Verhältnis zum Wert der Sauna stehen (Schulte-Thoma, Zubehörveräußerung bei Grundstückskaufverträgen, RNotZ 2004, 61, 65).

zu 30. - Schranktrennwand:

Ob eine Schrankwand wesentlicher Bestandteil, Zubehör oder eine sonstige bewegliche Sache ist, hängt davon ab, ob solche Einbauten (auch) die Funktion von ansonsten vor allem aus optischen und akustischen Gründen allgemein gebräuchlichen Gebäudeinnenwänden haben (BFH, Beschluss vom 11.11.1999, III B 40/98). Trennt daher ein mit Boden und Wänden fest verbundener Raumteiler anstelle einer Wand zwei Räume unterschiedlicher Zweckbestimmung und Ausstattung (hier: Esszimmer und Hauswirtschaftsraum) voneinander ab, so ist der Raumteiler wesentlicher Bestandteil des Hauses (LG Stuttgart, Justiz 1988, 102). Eine aus serienmäßigen Teilen hergestellte Schranktrennwand -(bloßer) Raumteiler zwischen Küche und Wohnküche- ist nicht wesentlicher Bestandteil und auch nicht Zubehör eines Einfamilienhauses (OLG Düsseldorf, OLGZ 88, 115). Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände fallen nur unter § 94 BGB, wenn nach der Verkehrsanschauung erst der Einbau dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge gibt und das Gebäude ohne die Gegenstände noch nicht fertiggestellt wäre. Diese Voraussetzungen sind bei der nachträglich eingefügten und aus fertigen Teilen bestehenden Schrankwand nicht gegeben (Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, MDR 1988, 582). Festzuhalten ist daher, dass Schrankwände aus Serienmaterial nicht unter § 94 Absatz 2 BGB fallen. Etwas anders gilt nur dann, wenn die Schrankwände eingepasst wurden, ein räumlicher Zusammenhang zwischen Wand und Gebäude besteht oder wenn die Schrankwand notwendige Gebäudeteile ersetzt (Staudinger, aaO., § 94 BGB, Rn. 36).

#### zu 31 - Statue im Garten:

Eine Statue ist regelmäßig als sonstige bewegliche Sache anzusehen. Etwas anders könnte dann gelten, wenn die Statue derart fest mit dem Boden verbunden wurde, dass sie bei einer Entnahme vom Grundstück zerstört werden müsste.

#### zu 32. - Swimmingpool:

Ein aus genormten Fertigteilen zusammengesetztes, ins Erdreich eingelassenes Schwimmbecken ist wesentlicher Bestandteil, auch wenn die Fertigteile wieder ausgebaut werden könnten (BGH, NJW 83, 567).

#### zu 33. - Türen:

Türen sind regelmäßig wesentlicher Bestandteil (Staudinger, aaO., § 94, Rn. 30). Die Türen der Räume einer Wohnung in einem Haus gehören damit zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes im Sinne von § 94 BGB. Selbst das Aushängen einer schon fertig und auf Dauer gedacht eingefügten Wohnungstür mit der Vorstellung, sie bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder einhängen zu können, hebt für die Tür den Charakter des Gebäudebestandteils nicht auf (AG Essen, RuS 1986, 188).

zu 34. - Wärmepumpe:

Eine Wärmepumpe ist wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, selbst wenn sie 15 Meter vom Gebäude entfernt aufgestellt wurde (BGH, NJW-RR 1999, 158).

zu 35. - Waschmaschine:

Waschmaschinen sind kein wesentlicher Bestandteil. Die Waschmaschine ist ein serienmäßiges Fabrikat; es ist weder die Waschmaschine für das Gebäude konstruiert, noch ist das Gebäude nach der Waschmaschine gebaut bzw. umgebaut worden. Hieran ändert auch ein in der Waschküche angebrachter Zementsockel, auf dem die Waschmaschine angeschraubt ist, nichts (BFH, BFHE 100, 394). Eine neuzeitliche elektrische Waschmaschine kann in einem Mehrfamilienhaus aber Grundstückszubehör sein, falls keine andere Wascheinrichtung vorhanden ist (LG Dortmund MDR 1965, 740). Falls demgegenüber jede Wohneinheit über eine eigene, jederzeit austauschbare Waschmaschine verfügt, dürfte eine sonstige bewegliche Sache vorliegen.

zu 36. - Zaun:

Ob ein Zaun wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist, hängt im Wesentlichen von dessen Bauweise ab. Ein lediglich mit Holzpfosten im Boden verankerter Jägerzaun ist nicht als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks anzusehen (AG Hamburg, Urteil vom 14.08.2006, 644 C 689/04). Ein Sichtschutzzaun, dessen Pfosten ca. 80 cm tief in das Erdreich eingelassen, ist demgegenüber wesentlicher Bestandteil. Diese auf längere Dauer ausgerichtete Konstruktion muss schon aufgrund der Größe und des Umfangs nach der Verkehrsauffassung als Bauwerk angesehen werden (LG Hannover, NJW-RR 1987, 208). Ein Zaun kann aber auch Scheinbestandteil des Grundstücks sein, wenn er nur zu einem vorübergehenden Zweck auf dem Grundstück errichtet wurde. Bei dem entschiedenen Fall handelte es sich um Streckmetallzaunelemente für den Auslauf von Tieren nebst der Absicht, bei Räumung des Grundstücks die Zaunelemente mitzunehmen (OLG Hamm, OLGR Hamm 2000, 5).

- 2
- 2
- 3
- 3
- 3
- 3
- 3
- 3
- 3