

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 181354

letzte Aktualisierung: 22. Januar 2021

BGB §§ 94 Abs. 2, 97
Treppenlift als Zubehör

I. Sachverhalt

In der zu verkaufenden Immobilie befindet sich ein Treppenlift, der – wie üblich – an die Wand angeschraubt ist.

II. Frage

Gehört dieser Treppenlift zum mitverkauften gesetzlichen Zubehör?

III. Zur Rechtslage

I. Generelle Anforderungen an das gesetzliche Zubehör

Nach § 97 Abs. 1 S. 1 BGB sind **Zubehör** bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Nach § 97 Abs. 1 S. 2 BGB ist eine Sache nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

1. Voraussetzung ist demnach zunächst, dass es sich um eine **bewegliche Sache** handelt. Zubehör kann demnach insbesondere grundsätzlich nur eine Sache sein, die selbstständig und **nicht Bestandteil** derjenigen Sache ist, der sie zugeordnet ist; eine Sache kann also nicht gleichzeitig Zubehör und Bestandteil derselben Hauptsache sein. Dies gilt jedenfalls bei wesentlichen Bestandteilen einer Sache, da diese nicht sonderrechtsfähig sind (vgl. MünchKommBGB/Stresemann, 8. Aufl. 2018, § 97 Rn. 6 m. w. N.).
2. Weiterhin ist Voraussetzung, dass das Zubehör **Nebensache zu einer Hauptsache** ist. Für die Frage, was als Hauptsache und als Nebensache anzusehen ist, kommt es auf die Verkehrsanschauung, nicht aber auf das Wertverhältnis oder das Verhältnis des räumlichen Umfangs an. Als Hauptsache kommen insbesondere Grundstücke in Betracht (vgl. MünchKommBGB/Stresemann, § 97 Rn. 10).
3. Das Zubehör muss **zweckdienende Funktion** zum wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache haben. Der wirtschaftliche Zweck der Hauptsache ergibt sich aus ihrer objektiven Beschaffenheit, ihrer tatsächlichen Nutzung oder aus anderen nach der Verkehrsauffassung maßgeblichen Umständen (vgl. MünchKommBGB/Stresemann, § 97

Rn. 15). Eine Sache dient dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache, wenn sie die Zweckerreichung ermöglicht oder fördert. Unerheblich ist, ob die Sache für den Zweck der Hauptsache unentbehrlich ist oder nicht; auch nur mittelbare wirtschaftliche Vorteile für die Verwendung der Hauptsache genügen (vgl. MünchKommBGB/Stresemann, § 97 Rn. 16).

Voraussetzung ist weiterhin, dass das **Dienen zum wirtschaftlichen Zweck** der Hauptsache die **Bestimmung des Zubehörs** ist. Bestimmt, dem Zweck der Hauptsache zu dienen, ist eine Sache, wenn sie auf Dauer in den Dienst dieses Zwecks gestellt worden ist. Diese **Widmung** kann jeder treffen, der die tatsächliche Verfügungsmacht über die Hauptsache und das Zubehörstück hat. Regelmäßig wird das der Eigentümer sein. Die tatsächliche Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen ist hierbei zwar ein Indiz für eine entsprechende Widmung; deren zwingende Voraussetzung ist sie jedoch nicht. Die Benutzung des Zubehörs für den Zweck der Hauptsache braucht noch nicht begonnen zu haben; es genügt, dass die Sache hierfür bereitgehalten wird (vgl. MünchKommBGB/Stresemann, § 97 Rn. 20 m. w. N.).

4. Nach § 97 Abs. 2 S. 1 BGB begründet die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen nicht die Zubehöreigenschaft. Die Zubehörsache muss demnach den Zweck der Hauptsache **auf Dauer zu dienen bestimmt** sein (vgl. BGH NJW 2009, 1078, Rn. 21; MünchKommBGB/Stresemann, § 97 Rn. 22 m. w. N.).
5. Weiterhin muss die Sache, um Zubehör sein zu können, in einem **räumlichen Verhältnis** zur Hauptsache stehen, das ihrer Bestimmung, deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen, entspricht. Hierzu ist nach der Rechtsprechung ein gewisser örtlicher Zusammenhang zwischen Hauptsache und Zubehör erforderlich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ein körperlicher Zusammenhang der beiden in Betracht kommenden Sachen gefordert wird. Geht es um die Frage, ob eine Sache Zubehör eines Grundstücks ist, so kann es für einen örtlichen Zusammenhang bereits genügen, wenn sie nur in dessen Nähe untergebracht ist (vgl. MünchKommBGB/Stresemann, § 97 Rn. 27 m. w. N.).
6. Nach § 97 Abs. 1 S. 2 BGB ist eine Sache schließlich dann **nicht Zubehör**, wenn sie **im Verkehr nicht als Zubehör angesehen** wird. Auch wenn alle Voraussetzungen der Zubehöreigenschaft im Übrigen vorliegen, ist eine Sache daher bei entgegenstehender Verkehrsanschauung nicht Zubehör. Unter Verkehrsanschauung versteht man hierbei die Auffassung, die sich allgemein oder in dem fraglichen Gebiet gebildet hat und die in den Lebens- und Geschäftsgewohnheiten dort in Erscheinung tritt (vgl. BeckOK-BGB/Fritzsche, Std.: 1.4.2020, § 97 Rn. 17 m. w. N. auch zur Rechtsprechung). Zubehör soll eine Sache demnach nur dann sein, wenn der Rechtsverkehr auf den Bestand des äußerlich erkennbaren Zusammenhangs als wirtschaftliche Einheit vertraut (vgl. MünchKommBGB/Stresemann, § 97 Rn. 30).

II. Zubehöreigenschaft eines Treppenlifts

1. Vorbemerkung zur Prüfung der Zubehöreigenschaft

Die gesetzliche Definition der Zubehöreigenschaft wird allgemein als vergleichsweise unscharf angesehen. Das OLG Frankfurt a. M. formuliert hierzu treffend, dass die sich hinsichtlich § 97 BGB ergebenden Abgrenzungsfragen „auch für einen Rechtskundigen äußerst zweifelhaft“ sind (NJW 1982, 653, 654; vgl. auch Schulte-Thoma, RNotZ 2004,

61, 62 m. w. N.). Sofern – wie vorliegend – zu dem in Rede stehenden etwaigen Zubehörstück keine gefestigte Rechtsprechung existiert, kann daher ausgehend lediglich von der gesetzlichen Definition eine wirklich **sichere Entscheidung der Frage regelmäßig nicht** erfolgen. Weiterhin ist zu beachten, dass es bei der Einordnung einer Sache als gesetzliches Zubehör in erheblichem Maße auf die konkreten Umstände des Einzelfalls ankommt.

Zu dem hier zur Begutachtung gestellten Sachverhalt konnten wir weder unmittelbar einschlägige Gerichtsentscheidungen noch entsprechende Literatur finden. Weiterhin sind dem DNotI naturgemäß nicht sämtliche konkreten Umstände des Einzelfalls bekannt. Eine abschließende und belastbare Einschätzung ist dem DNotI daher nicht möglich. Die nachfolgenden Ausführungen stellen nur mögliche Auslegungsüberlegungen bezüglich der einschlägigen Rechtsvorschriften dar. Es bleibt abzuwarten, wie die konkrete Frage von einem unabhängigen Gericht beantwortet wird. Wir bitten daher, die nachfolgenden Ausführungen unter diesen Einschränkungen zu sehen.

2. Prüfung der Zubehöreigenschaft

- a) Zunächst dürfte es sich bei einem Treppenlift – auch wenn dieser mit der Wand verschraubt ist – nicht um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes i. S. v. § 94 Abs. 2 BGB und damit weiter um eine bewegliche Sache im Rechtssinne handeln. Denn ein Treppenlift dürfte nicht „zur Herstellung“ des Gebäudes in dieses eingefügt sein. Dies ist regelmäßig nämlich nur dann der Fall, wenn ohne die eingefügte Sache das Gebäude nach der Verkehrsanschauung noch nicht fertiggestellt ist (BeckOGK-BGB/Mössner, 1.4.2020, § 94 Rn. 24). Da das Gebäude auch ohne dessen Einbau zu Wohnzwecken genutzt werden kann, dürfte dies zu verneinen sein. Anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn – was im Sachverhalt nicht mitgeteilt worden ist – es sich bei der entsprechenden Immobilie auch nach der Verkehrsanschauung um eine solche handelt, die explizit zur Beherbergung von alten und/oder gehbehinderten Menschen dient und – auch – der Treppenlift dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge gibt (BeckOGK-BGB/Mössner, § 94 Rn. 24 ff.).

Etwas anderes wird man auch nicht daraus herleiten können, dass bei größeren gewerblichen Gebäuden mit erheblichem Kundenverkehr – etwa Hotels oder Läden –regelmäßig die elektrischen Aufzüge und Rolltreppen als wesentlicher Bestandteil angesehen werden (BeckOGK-BGB/Mössner, § 94 Rn. 26.5), zumal diese – anders als Treppenlift und Wohngebäude – üblicherweise auch nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der ein oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (§ 93 BGB).

- b) Als **Hauptsache** (vgl. oben I. 2.) kommt ohne Weiteres das Gebäude in Betracht. Zu diesem kann ein Treppenlift prinzipiell als Nebensache angesehen werden.
- c) Der Lift ist auch **geeignet**, dem **wirtschaftlichen Zweck** der Hauptsache **zu dienen**, da durch diesen die im Haus befindlichen Treppen überwunden werden können, ohne diese fußläufig begehen zu müssen.

Der Treppenlift ist auch dazu **bestimmt**, diesem **wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen**. Gerade hierzu (vgl. oben I. 3.) wurde der Lift vom seinerzeitigen Inhaber der tatsächlichen Verfügungsmacht über die Hauptsache gewidmet.

- d) Fraglich ist allerdings, ob die **Zweckdienung auf Dauer** angelegt ist oder ob lediglich eine **vorübergehende Benutzung einer Sache im Sinne des § 97 Abs. 2 S. 1 BGB vorliegt**. Der BGH (NJW 2009, 1078, Rn. 21) hat hierzu hinsichtlich der Zubehöreigenschaft von Einbauküchen betont, dass allein die Widmung des Einfügenden, seine Zweckbestimmung, darüber entscheide, ob die Einbauküche Zubehör wird. Weiter führt das Gericht aus:

„Richtig nimmt das BerGer. an, dass ein Mieter die Küche in aller Regel **beim Auszug wieder mitnehmen** will, er also gerade keine Zweckbestimmung trifft, dass die Einbauküche Zubehör werden soll. Da es unterstellt, dass die Bekl. zu 1 die Küche aus eigenen Mitteln erworben hat und Mieterin war, lag der Schluss nahe, dass auch sie die Einbauküche nur zur vorübergehenden Nutzung eingebracht hatte, die Zubehöreigenschaft also nicht begründet wurde. Die vom BerGer. für sein gegenteiliges Ergebnis angeführten Umstände beruhen weder auf ausreichenden tatsächlichen Feststellungen noch sind sie erheblich.

a) Das BerGer. unterstellt, ohne Feststellungen dazu zu treffen, dass die Nutzung der Wohnung **unbegrenzt dauern sollte**. Die Bekl. hätten **nicht damit rechnen müssen, die Wohnung einmal verlassen zu müssen**. Dies ist mit der Unterstellung eines Mietvertrags nicht vereinbar; die Bekl. hatten danach kein gesichertes Wohnrecht. Ihnen konnte wie einem fremden Mieter gekündigt werden. Der Bekl. zu 2 war auch mit der damaligen Eigentümerin des Grundstücks nicht verwandt.

[...]

d) Schließlich spricht auch das **Wertverlustargument und das Nachkaufproblem nicht für einen auf Dauer angelegten Einbau bei einer acht Jahre alten Küche**. Die durchschnittliche Verwendungs- und Lebensdauer einer Einbauküche ist weit aus länger als acht Jahre. Demgemäß hat die Bekl. sie auch mitgenommen. Die damit verbundenen, vom BerGer. vermuteten Probleme haben sie davon ersichtlich nicht abgehalten. Wäre die Küche kaum mehr etwas wert gewesen, wie das BerGer. vermutet, wäre auch das Interesse der Kl. an dem Wiedereinbau nicht nachvollziehbar, das sie mit 5000 Euro beziffert haben.“

(BGH NJW 2009, 1078, Rn. 22 ff.)

Dementsprechend dürfte es im vorliegenden Fall darauf ankommen, ob derjenige, der den Treppenlift seinerzeit installierte, den Willen hatte, den Lift dauerhaft zur Zweckförderung in die Immobilie einzubringen. Das dürfte zu bejahen sein, wenn – was nach unserem Dafürhalten regelmäßig jedenfalls bei einem Einbau durch den Eigentümer des Grundstücks überzeugend sein dürfte – der Einbauende davon ausging, die Immobilie bis zu seinem Tode oder doch jedenfalls bis zu einem etwaigen Umzug in ein Pflegeheim zu bewohnen. Anders stellte sich die Rechtslage dar, wenn der Wille nur auf ein vorübergehendes Einbringen gerichtet

war, was etwa bei der Installation durch einen Mieter oder bei dem Vorbehalt, in eine andere altersgerechte Wohnung umzuziehen, naheliegen könnte.

Letztlich handelt es sich hier um eine Tatfrage, die vom DNotI nicht abschließend beantwortet werden kann.

- e) Ob die (örtliche) **Verkehrsanschauung** schließlich die Zubehöreigenschaft verneint, vermögen wir mangels entsprechender Stellungnahmen in Literatur oder Rechtsprechung nicht zu beurteilen. Allerdings neigt die jüngere Rechtsprechung nur in seltenen Fällen dazu, einer Sache, die die Zubehöreigenschaft an sich erfüllt, nur mit Rücksicht auf die Verkehrsanschauung gem. § 97 Abs. 1 S. 2 BGB abzusprechen (MünchKommBGB/Stresemann, § 97 Rn. 31).