

**letzte Aktualisierung:** 07.05.2020

BGH, Beschl. v. 21.11.2019 – V ZB 75/19

**BGB §§ 94 Abs. 1 S. 1, 95**

**Mobilheim als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks; Scheinbestandteil**

Es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass ein Grundstückseigentümer, der auf seinem Grundstück ein Mobilheim aufstellt, eine Verbindung mit dem Grund und Boden nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 BGB vornehmen will. Maßgeblich sind stets alle Umstände des Einzelfalls, die Rückschlüsse auf den Willen des Grundstückseigentümers zulassen.



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 75/19

vom

21. November 2019

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 94 Abs. 1 Satz 1, § 95

Es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass ein Grundstückseigentümer, der auf seinem Grundstück ein Mobilheim aufstellt, eine Verbindung mit dem Grund und Boden nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 BGB vornehmen will. Maßgeblich sind stets alle Umstände des Einzelfalls, die Rückschlüsse auf den Willen des Grundstückseigentümers zulassen.

BGH, Beschluss vom 21. November 2019 - V ZB 75/19 - LG Köln  
AG Bergheim

ECLI:DE:BGH:2019:211119BVZB75.19.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. November 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 7. Mai 2019 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Behandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gründe:

I.

1

Die Beteiligten zu 1 und 2 betreiben die Zwangsversteigerung des eingangs genannten, im Miteigentum der Beteiligten zu 3 bis 5 (fortan: Schuldner) stehenden Grundstücks. Auf diesem befinden sich u.a. zwei vor mehr als 23 Jahren von der Beteiligten zu 4 errichtete Mobilheime. An deren Unterseite ist jeweils ein Fahrwerk, dessen Räder auf dem Boden aufstehen. Der durch das Fahrwerk bedingte Zwischenraum zwischen der Unterseite des Mobilheims und dem Grund und Boden wird durch eine Außenmauer verdeckt. Zur Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks hat das Amtsgericht ein Gutachten

eingeholt. Der Sachverständige ließ bei der Bewertung des Grundstücks die Mobilheime mit der Begründung unberücksichtigt, dass es sich um Scheinbestandteile handle. Das Amtsgericht hat den Verkehrswert des Grundstücks dem Gutachten folgend auf 150.000 € festgesetzt. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung die Beteiligten zu 4 und 5 beantragen, will sie erreichen, dass der Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Mobilheime neu festgesetzt wird.

## II.

2

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts hat das Amtsgericht die Mobilheime bei der Festsetzung des Grundstückswerts zu Recht nicht berücksichtigt, weil sie Scheinbestandteile im Sinne des § 95 BGB seien und sich die Versteigerung daher nicht auf sie erstrecke. Zwar handle es sich nicht um ein gemietetes oder gepachtetes Grundstück, so dass keine Vermutung dafür bestehe, dass die Aufstellung der Mobilheime von Anfang an nur vorübergehend sein sollte. Allerdings genüge bereits, dass sich die Beteiligte zu 4 bei Errichtung der Wohnung gerade für ein Mobilheim entschieden habe, als objektiver Anhaltspunkt dafür, dass die Verbindung mit dem Grundstück nicht auf Dauer angelegt gewesen sei. Etwas Anderes ergebe sich nicht daraus, dass die Beteiligte zu 4 die Lücke zwischen dem Mobilheim und dem Boden durch eine Mauer verdeckt habe. Ungeachtet dessen, dass schon nicht vorgetragen sei, wann die Mauer errichtet worden sei, handle es sich lediglich um eine Verblendung, welche die Mobilheime nicht zu einem wesentlichen Bestandteil werden lasse. Die Mobilheime seien auch nicht später in einen wesentlichen Grundstücksbestandteil umgewandelt worden. Ein hierfür erforderlicher nach außen hervorgetretener

Willensakt sei nicht ersichtlich, zumal die Unterkonstruktion auf Rollen unverändert geblieben sei. Schließlich seien die Mobilheime auch kein Zubehör nach § 97 BGB.

III.

3 Die gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

4 1. Die Wertermittlung und -festsetzung gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG soll einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken (vgl. §§ 74a, 85a Abs. 1 ZVG) und den Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben; sie muss daher auf eine sachgerechte Bewertung des Grundstücks ausgerichtet sein. Das Vollstreckungsgericht ist deshalb verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen (Senat, Beschluss vom 18. Mai 2006 - V ZB 142/05, NJW-RR 2006, 1389 Rn. 9). Die Mobilheime sind dann nicht von der Beschlagnahme des Grundstücks erfasst (§ 20 Abs. 2 ZVG; § 1120 BGB) und damit auch nicht bei der Bemessung des Grundstückswertes zu berücksichtigen, wenn entweder die Voraussetzungen der §§ 93, 94 BGB nicht erfüllt sind und die Mobilheime somit mangels fester Verbindung mit dem Grund und Boden bewegliche Sachen wären, oder - falls sie in tatsächlicher Hinsicht die Voraussetzungen wesentlicher Bestandteile des Grundstücks im Sinne von §§ 93, 94 BGB aufweisen - wenn es sich um Scheinbestandteile im Sinne von § 95 BGB handelte und sie damit trotz fester Verbindung bewegliche Sachen geblieben wären.

5           2. Das Beschwerdegericht nimmt mit rechtsfehlerhafter Begründung an, dass die Mobilheime Scheinbestandteile im Sinne von § 95 BGB und daher bei der Verkehrswertfestsetzung des Grundstücks nicht zu berücksichtigen seien.

6           a) Nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB gehören zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erfolgt eine Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck, wenn ihre spätere Aufhebung von Anfang an beabsichtigt ist. Maßgeblich ist der innere Wille des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung der Sache. Dieser muss allerdings mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt in Einklang zu bringen sein (Senat, Urteil vom 7. April 2017 - V ZR 52/16, NJW 2017, 2099 Rn. 7 mwN).

7           b) Noch zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, dass - wie hier - auch der Eigentümer des Grundstücks eine Verbindung zu einem nur vorübergehenden Zweck vornehmen kann (Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 95 Rn. 13; MüKoBGB/Stresemann, 8. Aufl., § 95 Rn. 4). Nimmt der Eigentümer die Verbindung vor, greift aber - anders als wenn ein Mieter, Pächter oder ähnlich schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem ihm nicht gehörenden Grundstück verbindet (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 7. April 2017 - V ZR 52/16, NJW 2017, 2099 Rn. 8 mwN) - die Vermutung für eine lediglich vorübergehende Verbindung nicht; denn es fehlt an einer Grundlage für eine Vermutung zugunsten eines inneren Willens. Ein Wille des Grundstückseigentümers, die Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck vorzunehmen, ist daher nur anzunehmen, wenn hierfür objektive Anhaltspunkte vorliegen (Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 95 Rn. 13; BeckOGK/Mössner, BGB [1.7.2019], § 95 Rn. 23; jurisPK-

BGB/Vieweg, 8. Aufl., § 95 Rn. 9 und 29; RGRK/Kregel, BGB, 12. Aufl., § 95 Rn. 11).

8 c) Rechtsfehlerhaft nimmt das Beschwerdegericht aber an, dass schon daraus, dass es sich bei den auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten um Mobilheime handelt, ohne Weiteres auf den Willen der Beteiligten zu 4 für eine nur vorübergehende Verbindung der Mobilheime mit dem Grund und Boden zu schließen sei. In dieser Allgemeinheit ist dies unzutreffend. Richtig ist zwar, dass die Entscheidung eines Grundstückseigentümers für das Aufstellen eines Mobilheims auf seinem Grundstück ein objektiver Anhaltspunkt dafür sein kann, dass er nur zu einem vorübergehenden Zweck eine Verbindung mit dem Grund und Boden schaffen und sich die Möglichkeit erhalten wollte, bei anderweitigem Bedarf die Verbindung wieder aufzuheben und die Wohneinheit an anderer Stelle aufzustellen. Es gibt aber keinen allgemeinen Grundsatz, dass ein Grundstückseigentümer, der auf seinem Grundstück ein Mobilheim aufstellt, eine Verbindung mit dem Grund und Boden nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 BGB vornehmen will. Vielmehr kann auch bei der Errichtung eines Mobilheims der Wille des Grundstückseigentümers auf eine endgültige Verbindung mit dem Grund und Boden zu einem dauerhaften Zweck gerichtet sein. Maßgeblich sind stets alle Umstände des Einzelfalls, die Rückschlüsse auf seinen Willen zulassen. Mit den Gegebenheiten des konkreten Falles hat sich das Beschwerdegericht aber - von seinem Ausgangspunkt folgerichtig - nicht näher auseinandergesetzt.

9 3. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar. Auf die Frage, ob die beiden Mobilheime als Scheinbestandteile im Sinne von § 95 BGB zu qualifizieren sind, käme es nicht an, wenn es schon an der Bestandteilseigenschaft i.S.v. §§ 93, 94 BGB fehlte (vgl. Ganter, WM 2002, 105, 106; Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 95 Rn. 3), die Mobilheime also

wegen fehlender fester Verbindung mit dem Grundstück selbständige Sachen geblieben und damit bei der Festsetzung des Verkehrswertes des Grundstücks nicht zu berücksichtigen wären.

10

aa) Nach § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Eine Verbindung ist insbesondere dann fest, wenn die Trennung zur Zerstörung, erheblichen Beschädigung oder Wesensänderung (§ 93 BGB) der mit dem Grundstück verbundenen Sache führt oder wenn die Trennung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist (Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 94 Rn. 4; BeckOGK/Mössner, BGB [1.7.2019], § 94 Rn. 8; MüKoBGB/Stresemann, 8. Aufl., § 94 Rn. 4). Als Beispielsfall für mit dem Grund und Boden fest verbundene Sachen nennt § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB Gebäude. Allerdings ist nicht jedes Gebäude wesentlicher Grundstücksbestandteil. Auch die Bestandteileigenschaft eines Gebäudes richtet sich nach der Festigkeit seiner Verbindung mit dem Grundstück (Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 94 Rn. 10). Diese wird insbesondere dadurch erreicht, dass es unter wenigstens teilweiser Einbeziehung in das Erdreich mit seinem Fundament in das Grundstück hineingebaut ist (Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 94 Rn. 8; MüKoBGB/Stresemann, 8. Aufl., § 94 Rn. 6). Für die Annahme einer festen Verbindung mit dem Grund und Boden kann aber auch eine nur auf Schwerkraft beruhende Verbindung ausreichen (RG WarnR 1932 Nr.114 = S. 232, 243; OLG Schleswig, NJW-RR 2014, 333 Rn. 20; BayObLG, WuM 1989, 93, juris Rn. 29; LG Berlin, NJW-RR 2004, 635; LG Konstanz, ZIP 1981, 512; BeckOGK/Mössner, BGB [1.7.2019], § 94 Rn. 10.3; Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 94 Rn. 8; jurisPK-BGB/Vieweg, 8. Aufl., § 94 Rn. 6; MüKoBGB/Stresemann, 8. Aufl., § 94 Rn. 4; Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl., § 94 Rn. 2; a.A. Tobias, AcP 94, 371, 389 f.). Im Hinblick darauf wird etwa angenommen, dass eine Fertiggarage aus Beton, die ohne Funda-



ment oder sonstige Verankerungen aufgestellt ist, eine feste Verbindung mit dem Grund und Boden im Sinne des § 94 Abs. 1 BGB aufweise, weil deren Eigengewicht dem Bauwerk die für seinen Verwendungszweck ausreichende Standfestigkeit gewährleiste und damit einer Verankerung gleichwertig sei (BFH, NJW 1979, 392; BayObLG, WuM 1989, 93, juris Rn. 29; jurisPK-BGB/Vieweg, 8. Aufl., § 94 Rn. 7; BeckOK BGB/Fritzsche, [1.8.2019], § 94 Rn. 7; Soergel/Marly, BGB, 13. Aufl., § 94 Rn. 8).

- 11           bb) Ob die beiden Mobilheime die tatsächlichen Voraussetzungen wesentlicher Bestandteile des Grundstücks im Sinne des § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllen, hat das Beschwerdegericht nicht geprüft. Dies lässt sich auch nicht rechtsgrundsätzlich beantworten, da es für die Beurteilung, ob eine feste Verbindung mit dem Grundstück vorliegt, stets auf die Umstände des Einzelfalls ankommt (vgl. Senat, Urteil vom 31. Oktober 1986 - V ZR 166/85, WM 1987, 47 mwN = juris Rn. 15). Allein der Umstand, dass es sich bei den beiden Gebäuden um Mobilheime handelt, lässt nicht schon den Schluss zu, dass es an einer festen Verbindung mit dem Grund und Boden fehlt. Auch ein Mobilheim kann mit dem Grundstück fest verbunden sein. Maßgeblich sind die tatsächlichen Umstände des konkreten Falles, zu denen das Beschwerdegericht allerdings keine Feststellungen getroffen hat.

### III.

- 12           Der angefochtene Beschluss ist somit aufzuheben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen (§ 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO), damit dieses die erforderlichen Feststellungen treffen kann. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

13 Grundsätzlich genügt das Aufstehen eines Mobilheimes mit Rollen, die dem Transport oder dem Wegbewegen des Mobilheims dienen, nicht für die Annahme einer festen Verbindung mit dem Grund und Boden im Sinne des § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB. Denn die Rollenkonstruktion soll es gerade ermöglichen, ein Mobilheim zumindest über kurze Strecken zu bewegen. Anders verhält es sich dagegen, wenn ein Mobilheim in einer Weise aufgestellt ist, die einer Verankerung mit dem Grundstück gleichkommt. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn die Rollen aufgrund der Größe des Bauwerks und der Art und Festigkeit seiner Einbindung in den Grund und Boden oder in sonstige Bauten ihre Funktion verloren haben und die Wiederherstellung der Bewegbarkeit über die Rollen nur mit wirtschaftlich unverhältnismäßigem Aufwand oder unter erheblicher Beschädigung oder Zerstörung des Mobilheimes möglich ist. Das Beschwerdegericht wird daher zu prüfen haben, ob aufgrund der - aus den von ihm in Bezug genommenen Lichtbildern ersichtlichen - Zusammenlegung der beiden Mobilheime zu einem einheitlichen großen Wohnhaus, das U-förmig eine gemeinsame geflieste Außenterrasse umschließt, die Eignung der Mobilheime zum Wegbewegen über ihre Rollen aufgehoben ist und, soweit dies der Fall ist, ob und mit welchem Aufwand die Mobilität wiederhergestellt werden könnte.

14 Sind die Voraussetzungen des § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt, hat das Beschwerdegericht zu prüfen, ob der Ausnahmetatbestand des § 95 BGB eingreift und die Mobilheime als Scheinbestandteile zu qualifizieren sind. Dabei sind sämtliche Umstände des Falles in den Blick zu nehmen. Für eine Bewertung als Scheinbestandteil könnte sprechen, dass die Beteiligte zu 4 - wie sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts ergibt - zeitlebens als Schaustellerin tätig war und es ihr ihren Angaben zufolge beim Erwerb der Mobilheime darauf an-

gekommen sei, diese an unterschiedlichen Orten aufstellen zu können. Eine -  
eine feste Verbindung im Sinne des § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB begründende -  
Verankerung der Mobilheime mit dem Grundstück ist allerdings ein Indiz, das  
gegen einen Willen der Beteiligten zu 4 sprechen kann, das Bauwerk nur zu  
einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden zu verbinden. Auf  
den Zeitpunkt der Verankerung käme es dabei nicht an. Sollte diese erst nach-  
träglich erfolgt sein, könnte darin eine nach außen hervorgetretene Willensbetä-  
tigung liegen, die Mobilheime nunmehr dauerhaft mit dem Grundstück zu ver-  
binden und sie dadurch zu einem wesentlichen Bestandteil werden zu lassen  
(vgl. Senat, Urteil vom 2. Dezember 2006 - V ZR 35/05, BGHZ 165, 184, 188; Urteil vom 21. Dezember 1956 -  
V ZR 245/55, BGHZ 23, 57, 60; Staudinger/Stieper, BGB [2017], § 95 Rn. 14).

IV.

15 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem auf die Wertfestsetzung bezogenen Beschwerdeverfahren grundsätzlich - und so auch hier - nicht als Parteien im Sinne der §§ 91 ff. ZPO gegenüberstehen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7 mwN).

Stresemann  
land

Brückner

Wein-

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Bergheim, Entscheidung vom 22.10.2018 - 32 K 158/17 -  
LG Köln, Entscheidung vom 07.05.2019 - 6 T 1/19 -