AG Nürnberg, Endurteil v. 20.03.2023 – 240 C 5500/22

Titel:

Einbau einer Bierschankanlage in einem Vereinsheim – kein gutgläubiger Erwerb bei Neuverpachtung

Normenkette:

BGB § 93, § 94, § 929 S. 1, § 932, § 933, § 985

Leitsätze:

1. Eine in einem Vereinsheim aufgrund einer Nutzungsvereinbarung zwischen dem Pächter und einer Brauerei installierte Bierschankanlage ist kein wesentlicher Bestandteil des Vereinsheims oder des Grundstücks (Anschluss an OLG Celle BeckRS 1997, 11086; s. auch OLG Celle OLGZ 1980, 13). (Rn. 23 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zu den Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs an einer von einer Brauerei dem Pächter eines Vereinsheims aufgrund einer Nutzungsvereinbarung zur Verfügung gestellten Bierschankanlage bei Neuverpachtung des Vereinsheims (hier verneint). (Rn. 27 – 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Pachtvertrag, Getränkebezugsverpflichtung, Schankanlage, Herausgabe, Brauerei, wesentlicher Bestandteil, gutgläubiger Erwerb

Tenor

erlässt das Amtsgericht Nürnberg durch die Richterin am Amtsgericht L. am 20.03.2023 aufgrund des Sachstands vom 06.03.2023 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO folgendes

Endurteil

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin die in der Rechnung der Firma P. vom 14.04.2021 Seite 2 unter 003L näher bezeichneten 9-teilige Getränkeschankanlage-4 Bier/5 PEM Kühlraumanstich mit Begleitkühlung nebst 9 Bierhähnen aus Edelstahl und 9 Zwischenreglern im Kühlraum auf CNS-Wandbrett montiert (siehe Anlage zum Urteil Position 003L) herauszugeben und die Demontage bzw. Abholung zu dulden.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.239,80 € vorläufig vollstreckbar

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.763,45 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um Herausgabe einer Schankanlage.

2
Die Klägerin ist eine Brauerei. Der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks und des darauf befindlichen Vereinsheims „D. B.“ der Kleingartenanlage F. in Nürnberg.

3
Am 16.11.2020 schlossen die Beklagte und die frühere Pächterin G. UG einen Pachtvertrag bezüglich des Vereinsheims „D. B.“ in der Kleingartenanlage F. in Nürnberg. Am 26.11.2020 gewährte die Klägerin der ehemaligen Pächterin gegen Übernahme einer ausschließlichen Getränkebezugsverpflichtung unter anderen einen Zuschuss zur neuen Schankanlage in Höhe von bis zu 10.000 € zzgl. Mehrwertsteuer. Dies nahm die frühere Pächterin an.

4
Der Vertrag zwischen der Klägerin und der ehemaligen Pächterin lautet in Auszügen:

„Die Stadtbrauerei S. übernimmt die Kosten für die benötigte Bier- und Alkoholfrei-Schankanlage […] und stellt diese dem Kunden für die Dauer der Geschäftsbeziehung leihweise zur Verfügung. Die Schankanlage bleibt Eigentum der Stadtbrauerei S.“

5
Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf Bl. 18 Rs/19 verwiesen.

6
Die Klägerin erteilte daraufhin der Firma P. auf Kosten der Klägerin einen Auftrag für eine Schankanlage, die in der Folge im genannten Vereinsheim montiert wurde. Die Firma P. stellte ordnungsgemäß Rechnung über 4.763,45 €, die vollumfänglich von der Klägerin bezahlt wurde.

7
Am 31.03.2022 kündigte die ehemalige Pächterin den Pachtvertrag aus persönlichen Gründen. Daraufhin kündigte die Klägerin am 13.07.2022 der ehemaligen Pächterin die Nutzungsvereinbarung hinsichtlich der Schankanlage. Verhandlungen zur Ablösung der Schankanlage scheiterten.

8
In der Folgezeit verpachtete der Beklagte das Vereinsheim ab 01.04.2022 nebst streitiger Schankanlage an einen neuen Pächter – Herr S. S.-P. C., der von einem Mitbewerber der Klägerin beliefert wird.

9
Der vorgerichtlichen Bitte um Herausgabe der Schankanlage widersprach die Beklagte und erteilte der Klägerin ein Hausverbot. Mit Schreiben vom 30.08.2022 wurde der Beklagte letztmalig – im Ergebnis erfolglos – zur Herausgabe aufgefordert.

10
Der Kläger beantragt,

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin die in der Rechnung der Firma P. vom 14.04.2021 Seite 2 unter 003L näher bezeichneten 9-teilige Getränkeschankanlage-4 Bier/5 PEM Kühlraumanstich mit Begleitkühlung nebst 9 Bierhähnen aus Edelstahl und 9 Zwischenreglern im Kühlraum auf CNS-Wandbrett montiert herauszugeben und die Demontage bzw. Abholung zu dulden.

11
Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

12
Der Beklagte trägt vor, er sei aufgrund von Zusicherungen der ehemaligen Pächterin G. UG davon ausgegangen, dass die Schankanlage von dieser abgelöst worden sei. Er vertritt die Auffassung, dass er deshalb gutgläubig Eigentum erworben habe. Er ist des Weiteren der Meinung, dass er nicht passiv legitimiert sei, weil er aufgrund der Verpachtung des Vereinsheims nebst Schankanlage nicht mehr Besitzer sei.

13
Im Fortgang des Verfahrens vertraten die Beklagten die Auffassung, sie hätten gegenüber der Klägerin den Ausbau der Änderung der Schankanlage unter der Bedingung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes angeboten. Dieses Angebot habe die Klagepartei nicht angenommen, so dass ihr der klageweise geltend gemachte Anspruch nicht zustünde.

14
Das Gericht hat mit den Parteien mündlich verhandelt am 02.01.2023 und dabei Beweis erhoben durch Einvernahme des präsenten Zeugen M. H. Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf das Protokoll der Verhandlung verwiesen.

15
Sodann ist das Gericht mit Zustimmung der Parteien mit Beschluss vom 06.02.2023 ins schriftliche Verfahren übergegangen.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet.

A.

17
Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Herausgabe der streitgegenständlichen Schankanlage aus § 985 BGB zu.

18
Gemäß § 985 BGB kann der Eigentümer von dem Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen.

19
1. Die Klägerin ist Eigentümerin der Schankanlage.

20
a) Die Klägerin erwarb das Eigentum von der Firma P. Gemäß § 929 Satz 1 BGB ist zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache erforderlich, dass der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, dass das Eigentum übergehen soll.

21
Unstreitig schloss die Klägerin mit der Lieferantin der Schankanlage, der Firma P., auf eigenen Namen und eigene (beglichene) Rechnung einen Kauf- und Montagevertrag. Es bestehen daher keine Zweifel daran, dass die Firma P. beim Einbau der Schankanlage diese an die zahlende Klägerin übereignen wollte (§ 929 S. 1 BGB).

22
Der Übereignung steht auch nicht entgegen, dass gemäß § 929 Satz 1 BGB zur Übertragung des Eigentums neben der Einigung auch die Übergabe der Sache an den Erwerber notwendig ist. Denn zur Übergabe genügt die Begründung mittelbaren Besitzes des Erwerbes. Dieser wird begründet, indem der Verkäufer die Sache entsprechend dem Willen des Erwerbers an eine Besitzmittler des Erwerbers übergibt. (BeckOK BGB, 64. Edition, Stand 01.11.2022, § 929 Rn. 29) . Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Aufgrund des Vertrages zwischen der Klägerin und der G. UG übergab die Firma P. (Verkäufer) die Schankanlage durch Einbau auf Wunsch der Klägerin (Erwerber) an die ehemalige Pächterin (Besitzmittlerin). Diese mittelte der Klägerin aufgrund der gemeinsamen Vereinbarungen (Bl. 19), wonach ihr die Anlage leihweise zur Verfügung gestellt wurde, den Besitz.

23
b) Die Klägerin verlor das Eigentum auch nicht durch den Einbau der Schankanlage. Die Schankanlage ist kein wesentlicher Bestandteil einer Sache im Sinne des § 93 BGB. Danach können nur Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere zerstört oder in sein Wesen verändert wird, nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Schankanlage lässt sich problemlos demontieren, was sich schon daran zeigt, dass die alte Schankanlage nach unstreitigen Vortrag beider Parteien zuvor demontiert und durch die neue streitgegenständliche Schankanlage ersetzt wurde. Das Vereinsheim wird durch Ausbau der Schankanlage weder zerstört noch in seinem Wesen verändert. Es können noch weiter Getränke, nämlich aus der Flasche, getrunken werden (dazu auch OLG Celle, Urteil vom 12.09.1997 – 4 U 34/96 Rn. 6).

24
c) Die Schankanlage ist auch kein wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks. Gemäß § 94 Abs. 1 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Gemäß § 94 Abs. 2 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes wiederum die zur Herstellung des Gebäudes eingefügt Sachen. Erfasst sind damit nur solche Ausstattungsteile eines Gebäudes, deren Einfügung das Gebäude erst zu dem macht, was es darstellen soll und darstellt, d. h. dem Gebäude seinen besonderen Charakter gibt. Entscheidend ist, dass die Ausstattung dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge gegeben hat. Dies ist nach der Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des Wesens, des Zwecks und der Beschaffenheit des übrigen Gebäudes zu beurteilen. (zu alledem Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2021, § 94 Rn. 25).

25
Diese Voraussetzung erfüllt die Schankanlage nicht. Eine Schankanlage ist kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, weil das Gebäude, siehe oben, auch ohne sie als Vereinsheim betrieben werden kann (Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2021, § 94 Rn. 33 für Schanktheke). Zwar gehört der Ausschank von Getränken zum Wesen einer Gaststätte. Er muss jedoch nicht zwingend aus der Schankanlage erfolgen (s.o.). (vgl auch OLG Celle, Urteil vom 12.09.1997 – 4 U 34/96 Rn. 8 ff. mwN)

26
d) Es fand auch keine Übereignung der Schankanlage an die Vorpächterin statt. Die steht für das Gericht aufgrund der glaubhaften Angaben des Zeugen H. fest. Zweifel an den Angaben hat das Gericht in keinster Weise. Der Zeuge räumte stets ein, wenn er sich an Einzelheiten nicht mehr erinnerte. Soweit der Beklagte zuletzt vortragen ließ, er sei aufgrund von Zusicherungen der Vorpächterin davon ausgegangen, dass diese die Schankanlage abgelöst hat, so mangelt es an substantiierten Vortrag. Die Klägerin hat sich den Vortrag des Zeugen offensichtlich zu eigen gemacht. Danach war Herr N. als Vertreter der Beklagten bei den entsprechenden, gescheiterten, Ablösegesprächen anwesend. Der Beklagte hätte daher substantiiert vortragen müssen, wann die Vorpächterin, nach Ablauf der Gespräche, ihm zugesichert haben soll, dass gleichwohl eine Ablösung erfolgt sei und wann sie ihn die Schankanlage übereignet haben will. Der Beklagte bestreitet auch gerade nicht das Eigentum der Klägerin, sondern beruft sich vielmehr auf einen gutgläubigen Erwerb von der Vorpächterin, der jedoch gerade voraussetzt, dass die Vorpächterin nicht Eigentümerin war.

27
e) Die Klägerin hat ihr Eigentum auch nicht durch gutgläubigen Erwerb des Beklagten verloren.

28
Gemäß § 932 BGB wird der Erwerber durch eine nach § 929 BGB erfolgte Veräußerung (= Einigung + Übergabe) auch dann Eigentümer, wenn die Sache nicht dem Veräußerer gehört, es sei denn, dass er zu der Zeit, zu der er nach diesen Vorschriften das Eigentum erwerben würde, nicht im guten Glauben ist. Im Falle des § 929 Satz 2 – d.h. wenn der Beklagte schon im Besitz der Sache war – gilt dies jedoch nur dann, wenn der Erwerber den Besitz von dem Veräußerer erlangt hatte. Der gutgläubige Erwerb setzt daher jeweils voraus, dass der Erwerber (Beklagte) den Besitz vom Veräußerer (ehemaliger Vorpächterin) erwirbt und in diesem Zeitpunkt im guten Glauben ist.

29
Auch ein gutgläubiger Erwerb nach § 933 BGB setzt voraus, dass dem Erwerber (Beklagten) die Sache vom Veräußerer übergeben wird und er zu diesem Zeitpunkt im guten Glauben war.

30
Dazu fehlt es an substantiierten Vortrag. Der lediglich pauschale Vortrag, die Vorpächterin habe die Ablöse der Schankanlage zugesichert, ist unbeachtlich. Wie schon dargelegt, fehlt es an jeglichen Vortrags, welche Zusicherung die Klägerin gemacht hat, aufgrund derer der Beklagte, abweichend von den gescheiterten Ablösegesprächen, davon ausgegangen ist, dass Ablösegespräche doch noch zu Erfolg geführt haben sollen. Dies umsomehr als ausweislich des Schreibens der Beklagten vom 03.06.2022 (K5, Bl. 22) offensichtlich noch Gespräche über eine Ablöse geführt wurden. Aufgrund der gescheiterten Ablösegespräche hätte sich der Beklagte auch nicht einfach auf die Erklärung der Vorpächterin verlassen dürfen, die Sache stehe in ihrem Eigentum und sei abgezahlt, vielmehr hätte er eine Nachforschungspflicht gehabt (BeckOK BGB, Hau/Poseck, 64. Edition, Stand 01.11.2022, § 932 Rn. 16). Insofern obliegt ihm auch eine sekundäre Darlegungslast (BeckOK BGB, aaO Rn. 20), nachdem sich diese Vorgänge außerhalb des Erkenntnisbereiches der Klägerin bewegen.

31
Es fehlt darüber hinaus an jeglichen Vortrag, wann die Vorpächterin ihm die Schankanlage übereignet haben soll. Insofern ist der Kläger schon originär darlegungs- und beweisbelastet.

32
2. Der Beklagte ist auch Besitzer im Sinne von § 985 BGB. Besitzer ist auch jeder unmittelbare oder mittelbare Fremd- oder Eigenbesitzer (BeckOK BGB, 64. Edition, Stand 01.11.2022, § 985 Rn. 8). Auch vom mittelbaren Fremdbesitzer kann die Herausgabe verlangt werden (Grüneberg, BGB, § 987 Rn. 9). Der Beklagte ist als Verpächter auch mittelbare Besitzer, unabhängig davon, ob er Eigentümer ist (Götz, in

beck-online, Großkommentar, Gesamtherausgeber Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Herausgeber Krüger, Stand 01.01.2023, § 868 Rn. 84.35). In § 868 BGB wird für den mittelbaren Besitz der Pachtvertrag gerade als typisches Beispiel genannt.

33
3. Die Beklagten steht auch kein Recht zum Besitz zu. Gründe, aufgrund derer der Beklagte ein Recht zum Besitz haben sollte, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Ein gutgläubiger Eigentumserwerb scheiterte (siehe oben). Auch kann sich ein Recht zum Besitz nicht von einem etwaigen Besitzrecht der Vorpächterin ableiten, nachdem deren Besitzrecht mit Vertragskündigung endete.

34
4. Die Klägerin war und ist auch nicht verpflichtet, das ggf. bestehende Angebot der Beklagten des Ausbaus der Schankanlage gegen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes anzunehmen. Eine Anspruchsgrundlage des Beklagten gegenüber der Klägerin auf Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustandes ist nicht ersichtlich. Der Beklagte vermischt verschiedene Rechtsverhältnisse. Eigentümer der neuen Schankanlage – oder Abänderung der alten Schankanlage wie der Beklagte es nennen möchten – ist die Klägerin (s.o.). Berechtigte Besitzansprüche der Beklagten sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Etwaige Ansprüche aus dem Vertragsverhätlnis des Beklagten und der Vorpächterin ändern daran nichts, sondern sind ggf. in diesem Rechtsverhältnis zu klären.

B.

35
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

36
Entscheidung zur vorherigen Vollstreckbarkeit beruht auch § 708 Nr. 11, 709 ZPO.