

---

**Datum:** 22.11.2004  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 5. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 5 U 136/04  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2004:1122.5U136.04.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Hagen, 4 O 70/04

---

**Tenor:**

Die Berufung der Klägerin gegen das am 15. Juli 2004 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

**Gründe:**

I.

Hinsichtlich der Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil (Bl. 51 ff. GA) Bezug genommen.

1

2

3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Zweitinstanzlich wiederholt und vertieft die Klägerin ihr bisheriges Vorbringen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4       |
| Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei sie durch den mit der Fa. R AG geschlossenen Vertrag vom 04./15.09.1998 zur Eigentümerin der Heizanlage geworden. Diese sei kein fester Bestandteil eines einzigen Gebäudeblocks gewesen, sondern habe schon damals der Versorgung einer Vielzahl von Häusern gedient; zwischenzeitlich seien noch weitere Gebäude, darunter die Privathäuser der Beklagten, ferner eine von diesen betriebene Schule, der Reiterverein und ein Gastronomiebetrieb hinzugekommen. Es handele sich um eine typische "Blockheizung" für eine Wohnsiedlung. Gegen eine Bestandteilseigenschaft der Anlage spreche zudem, dass sie erst nach Errichtung der versorgten Gebäude - einschließlich des Blocks 5, in dem sie sich befindet - eingebaut worden sei. Eine etwaige Bestandteilseigenschaft sei jedenfalls infolge des genannten Vertrages aufgehoben worden. Die zur Eigentumsübertragung erforderliche Übergabe der Anlage an sie habe darin gelegen, dass sie sie in der Folgezeit mit eigenem Personal betrieben habe. Ihr Besitz sei "gesichert" gewesen durch das in § 3 Ziff. 1 des Vertrages geregelte Zutrittsrecht. Eine Entfernung der Anlage aus Block 5 zum Zwecke der Herausgabe an sie weist die Klägerin als wirtschaftlich unsinnig zurück, da mit ihr dann keine Wärme mehr erzeugt werden könne; daher richte sie ihren Klageantrag auf Einräumung des unmittelbaren Besitzes. | 5       |
| Die Klägerin erklärt, sie stütze ihre Klage auch auf § 861 BGB: Die Beklagte hätten durch Einschaltung der Fa. T nämlich verbotene Eigenmacht gegen sie verübt. In diesem Zusammenhang sei zu beachten, dass die Beklagten entspr. § 571 BGB a. F. in den zwischen ihr und der Fa. R geschlossenen Vertrag bzw. die dort in § 3 Ziff. 1 getroffene Zutrittsregelung eingetreten seien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6       |
| Hilfsweise begehrt die Klägerin nunmehr die Feststellung, dass sie Eigentümerin der in Rede stehenden Heizanlage sei; eine Klärung der Eigentumslage ist ihrer Auffassung nach sachdienlich und auf der Grundlage des bisherigen Prozessstoffes zu leisten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7       |
| Die Klägerin beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8       |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9<br>10 |
| in Abänderung des angefochtenen Urteils nach dem Klageantrag zu erkennen und die                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11      |
| Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihr den unmittelbaren Besitz an der Wärmeerzeugungsanlage im Block 5 auf dem Grundstück in J, B./M Landstraße, einzuräumen, bestehend aus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| - drei Stück Heißwasserkessel, Fabrikat C, Typ O,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12      |
| à 1.150 kw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 13      |
| • ein Stück Reflex Ausdehnungsgefäß, 2.000 l mit Kompressorsteuerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14      |
| • zwei Stück Öltankanlage à 10.000 l, kellergeschweißt nebst Zubehör (Ölleitungen, Ölpumpen, Absperrarmaturen usw.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| • drei Stück Warmwasserspeicher, Fabrikat F à 1.500 l                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |
| • Speicherladesystem incl. Pumpen zur Brauchwasserverarbeitung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| • drei Stück C Gas-/Ölbrenner, Fabrikat J, Typ G Leistung 1.150 kw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
| • Kesselanschlüsse an das Abgassystem sowie sämtliche im Heizraum vorhandenen Armaturen, Rohrleitungen, Pumpen, Sicherungsgruppe und sonstige der Rauchwärme- und Warmwasserversorgung zuzuordnende Bauteile;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 15<br>16 |
| hilfsweise: festzustellen, dass sie Eigentümerin der vorgenannten Wärmeerzeugungsanlage im Block 5 des bezeichneten Grundstücks ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 17       |
| Die Beklagten beantragen,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18       |
| die Berufung zurückzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 19       |
| Sie verteidigen die Entscheidung des Landgerichts. Die streitgegenständliche Heizanlage sei unabhängig vom Zeitpunkt ihres Einbaus wesentlicher Bestandteil von Block 5 geworden. Ergänzend behaupten sie, dieser sei - samt Heizanlage - erst im Jahre 1979 errichtet worden. Sie lehnen die von der Klägerin verlangte Besitzeinräumung ab, haben ihr aber wiederholt - zuletzt im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat - deren Entfernung und Herausgabe angeboten.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20       |
| Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die überreichten Schriftsätze und die zu den Akten gelangten Unterlagen Bezug genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 21       |
| II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 22       |
| Die Berufung ist unbegründet; weder der Haupt- noch der Hilfsantrag der Klägerin greifen durch.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 23       |
| A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 24       |
| Der Klageantrag auf Einräumung des Besitzes ist unbegründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25       |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 26<br>27 |
| § 985 BGB scheidet als Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren bereits deshalb aus, weil aus dieser Vorschrift lediglich ein Anspruch auf Herausgabe einer Sache abgeleitet werden kann; die Herausgabe der Heizanlage an sie will die Klägerin aber gerade nicht erreichen. Ein etwaiges Eigentum an der Heizanlage kann auch nicht zum Vehikel für das erklärte Ziel der Klägerin gemacht werden, die Heizanlage an Ort und Stelle weiter zu betreiben (vgl. z.B. Seite 15 des Schriftsatzes ihrer Prozessbevollmächtigten vom 23.09.2004, Bl. 83 GA); ob eine derartige Befugnis der Klägerin im Verhältnis zu den Beklagten besteht, richtet sich vielmehr nach den - vorliegend nicht streitgegenständlichen - schuldrechtlichen Beziehungen der Parteien untereinander. | 28       |
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 29       |
| Die Klägerin ist überdies nicht Eigentümerin der Heizanlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 30       |
| Der mit der Fa. R geschlossene Vertrag vom 04./15.09.1998 scheidet als Erwerbsgrund aus; zu einer wirksamen Einigung i.S.d. § 929 BGB kam es trotz der dort in § 1 vorgesehenen Eigentumsübertragung nicht, da die Heizanlage wesentlicher Bestandteil des Gebäudes Block 5 und damit auch des Grundstücks selbst war, §§ 93, 94 BGB. Sie konnte daher nicht Gegenstand besonderer Rechte bzw. dinglicher Rechtsgeschäfte sein. Die Heizanlage wurde in das genannte Gebäude nämlich zu dessen Herstellung eingefügt, § 94 Abs. 2 BGB:                                                                                                                                                                                                                                                | 31       |

Der für ein solches Einfügen erforderliche räumliche Zusammenhang ist auch nach den von der Klägerin im Berufungsverfahren vorgelegten Plänen ohne weiteres gegeben; einer weitergehenden (festen) Verbindung mit dem Gebäude bedarf es nicht (Palandt, BGB, 63. Aufl., Rn. 6 zu § 94).

Dieses Einfügen der Anlage erfolgte auch zur Herstellung - zumindest - von Block 5, dessen Räume durch sie erwärmt wurden und noch immer werden. Nach der Verkehrsanschauung verleiht gerade der Einbau einer Heizanlage solchen Gebäuden, die Wohn-, Schul- oder vergleichbaren Zwecken dienen, die maßgebliche Prägung (BGH NJW-RR 1990, 158 f.; NJW 1987, 2178 f.; NJW 1979, 712 f.; BGHZ 53, 324 ff.). Dass für die Verkehrsauffassung im hier betroffenen Raum J etwas anderes gelten könnte (wie beispielsweise im Raum Leipzig, vgl. LG Leipzig CuR 2004, 20 ff. und 24 ff.), ist nicht ersichtlich. 33

Dass die Heizanlage nicht nur der Beheizung von Block 5, sondern auch weiterer Gebäude dient (Blockheizung), und mit diesen über entsprechende Versorgungsleitungen verbunden ist, führt nicht dazu, dass sie zur beweglichen und damit auch sonderrechtsfähigen Sache würde. Auch liegt hier kein mit dem vom Bundesgerichtshof am 31.10.1986 entschiedenen (V ZR 166/85 = WM 1987, 47 f.) vergleichbarer Fall vor; dort ging es um eine hauptsächlich industriellen Zwecken dienende Anlage, deren Energieerzeugung außerdem noch zu Heizzwecken genutzt wurde. 34

Schließlich kommt es auch nicht auf den - unter den Parteien streitigen - Zeitpunkt des Einbaus der Heizung an; zur Herstellung eines Gebäudes i.S.d. § 94 Abs. 2 BGB eingefügt wird nämlich grds. auch eine erst nach dessen Errichtung eingebaute Heizanlage (Palandt, 63. Aufl., Rn. 6 zu § 94). Dass die Heizanlage vorliegend bei ihrem Einbau lediglich zu einem vorübergehenden Zweck i.S.d. § 95 BGB eingebaut worden und daher nur sog. Scheinbestandteil geworden wäre, ist nicht erkennbar. 35

Die nach alledem ursprünglich begründete Eigenschaft der Heizanlage als wesentlicher Bestandteil von Block 5 wurde nicht durch die zwischen der Klägerin und der Fa. R getroffene Vereinbarung vom 04./15.09.1998 aufgehoben. Gleich welche Vorstellungen die Parteien seinerzeit bewegt haben mögen, kam es doch jedenfalls nicht zu einer tatsächlichen Trennung der Anlage vom Gebäude, die für die Aufhebung der Bestandteilseigenschaft vonnöten ist. 36

Lediglich ergänzend merkt der Senat an, dass die Klägerin selbst die Eigenschaft der Anlage als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes anerkennt, wenn sie eine derartige Trennung - also die Entfernung der Heizanlage aus Block 5 - mit dem Hinweis ablehnt, eine solche Maßnahme sei wirtschaftlich nicht sinnvoll; die fehlende wirtschaftliche Nutzbarkeit nach Trennung von der Hauptsache kennzeichnet nämlich gerade die Wesentlichkeit eines Sachbestandteils (Palandt, Rn. 3 zu § 93). 37

Unterstellte man den vorstehenden Erwägungen zum Trotz die Sonderrechtsfähigkeit der Heizanlage, so fehlte es weiterhin auch an der für eine Eigentumsübertragung auf die Klägerin erforderlichen Übergabe i.S.d. § 929 BGB: 38

Zu einer Übergabe seitens der Fa. R kam es schon deshalb nicht, weil diese den uneingeschränkten tatsächlichen Zugang zu den Kellerräumen von Block 5 und damit zumindest restlichen (Mit-) Besitz auch an der dort befindlichen Heizanlage zurückbehielt, fortan also nicht etwa von jeder Besitzbeziehung ausgeschlossen war (zu diesem Erfordernis generell Münchener Kommentar zum BGB, 4. Aufl., Rn. 111, 114 zu § 929). - Den klägerischen Darlegungen sind schließlich auch nicht die tatsächlichen Voraussetzungen 39

eines Besitzmittlungsverhältnisses i.S.d. § 930 BGB oder eines anderen der gesetzlich vorgesehenen Übergabesurrogate zu entnehmen.

3. 40

Auch auf die §§ 861, 862 BGB kann die Klägerin sich nicht berufen, da sie zu keinem Zeitpunkt unmittelbare Besitzerin der Heizanlage i.S.d. § 854 Abs. 1 wurde; mittelbarer Besitz reichte, da dieser im Verhältnis zum unmittelbaren Besitzer keine Besitzschutzansprüche auszulösen vermag (Palandt, Rn. 1 zu § 869), insoweit von vornherein nicht aus. 41

Zwar kommt auch an wesentlichen Bestandteilen (sog. Teil-) Besitz in Betracht, § 865 BGB. Indes ist nicht ersichtlich, wie die Klägerin hier unmittelbaren Besitz an der Heizanlage - und sei es nur in Form von Mitbesitz - erlangt haben könnte. Das ihr in § 3 Ziff. 1 des Vertrages vom 04./15.09.1998 ausbedungene Zutrittsrecht lässt vielmehr erkennen, dass sie auf die jeweilige Geltendmachung dieser Befugnis verwiesen sein, ihr aber nicht eine eigene tatsächliche (Mit-) Sachherrschaft - etwa durch Überlassung der zum jederzeitigen unkontrollierten Betreten von Block 5 und des Heizungsraumes erforderlichen Schlüssel - eingeräumt werden sollte. Dass, wie die Klägerin vorträgt, ihr bzw. dem von ihr beauftragten Personal von einem bestimmten Zeitpunkt an das Betreten verwehrt wurde, spricht vielmehr dagegen, dass dies bis dahin möglich gewesen wäre. 42

4. 43

Die genannte Zutrittsregelung selbst schließlich scheidet als Anspruchsgrundlage für die hier begehrte, darüber weit hinausgehende Besitzeinräumung aus, so dass dahin stehen kann, ob der Erwerb des Grundstücks durch die Beklagten zu deren Eintritt in die diesbezüglichen vertraglichen Pflichten der Fa. R AG entsprechend § 571 BGB a.F. führen konnte. 44

B. 45

Mangels Eigentums der Klägerin an der Heizanlage (s. o., unter A. 2.) ist auch der Hilfsantrag unbegründet. 46

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. 47

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 48

Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor. 49