

Differenzierung zwischen „Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks und Gebäudes“, „Zubehör“ und „Inventar“!

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Vorbemerkungen

Nicht immer ist es einfach, zwischen den Begriffsbestimmungen

- wesentliche Bestandteile eines Grundstückes
- Zubehör und
- Inventar

zu differenzieren.

1. Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes

Nach § 94 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteile eines Grundstückes oder Gebäudes die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere das Gebäude. Dazu kann man alle Gegenstände zählen, bei deren Trennung es zu einer Beschädigung dieser oder der Hauptsache kommt oder deren Entfernung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich wäre. Das betrifft auch Gebäudeteile, die nur durch die Schwerkraft miteinander verbunden sind. Andererseits fallen vorübergehend mit dem Gebäude verbundene Gegenstände, wie z.B. Baugerüste oder Baucontainer, nicht darunter.

2. Zubehör

Zum Zubehör sind alle beweglichen Sachen zu zählen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache dienen und zu ihr im räumlichen Verhältnis stehen. Hierzu könnte man z.B. die Einbauküche, der kleine Geräte- oder Fahrradschuppen oder den Heizölbestand zählen.

Diese Merkmale schreibt man allgemein einem Zubehör zu:

- Es handelt sich um eine bewegliche Sache,
- ✓ die nicht Bestandteil der Hauptsache ist,
- ✓ die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist,
- ✓ die zu der Hauptsache in einem dieser Bestimmungen entsprechenden räumlichen Verhältnis steht und
- ✓ die von der Verkehrsauffassung als Zubehör angesehen werden.

Daraus können z.B. folgende Einzelfälle abgeleitet werden:

- Alarmanlage (Zubehör: Ja)
- Antenne (Ja)
- Baugeräte (Nein)
- Orgel einer Kirche (Ja)
- Beleuchtungsgeräte des Mieters (Nein)
- Vorräte an Kohle oder Öl zum Heizen (Ja)
- Kühlanlage in Gaststätte (Ja)
- Spiegelschrank im WC (Nein)

3. **Inventar**

Alles, was weder unter wesentliche Bestandteile eines Grundstückes noch unter Zubehör eingeordnet werden kann, ist dem Inventar zuzurechnen. Es handelt sich dann um bewegliche Sachen, die in irgendeiner Weise der Nutzung des Grundstückes dienen. Darunter fallen z.B.

- Rasenmäher
- Gartengeräte
- Streusalz

Praxishinweis:

Um Irritationen zu vermeiden empfiehlt es sich, vor dem Termin beim Notar zu sensibilisieren, was an den Erwerber übergeben und im Kaufpreis enthalten sein soll. Zudem könnte sich dies auch grunderwerbssteuerlich lohnen, diese Werte im Kaufvertrag explizit zu erwähnen.

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 03.02.2015

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.