

57. Rechtliche Folgen der tatsächlichen Verbindung von Grundstücken zu einem untrennbaren Ganzen, welche auf verschiedenen Grundbuchblättern eingetragen stehen, verschieden mit Hypotheken belastet sind und ihre buchmäßige Selbständigkeit beibehalten — besonders im Falle der Subhastation, der Auflassung, der vindikation eines dieser Grundstücke.

V. Civilsenat. Art. v. 10. Februar 1886 i. S. H. (Nl.) w. S. (Bekl.)  
Rep. V. 250/85.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Die Kläger sind durch Erbgang Eigentümer des Band 13 Nr. 611 des Grundbuches von Alt-Schöneberg eingetragenen Grundstückes geworden. Ihr Erblasser hatte das Eigentum desselben durch Inadifikation erworben, indem er von seinem eigenen, unmittelbar daneben liegenden Grundstücke Nr. 331 Band 7 desselben Grundbuches einen Bau ausführte, welcher beide Grundstücke überdeckte. Das Gebäude war ein einheitliches Ganzes und konnte nur als solches dem bestimmungsmäßigen Zwecke dienen. Beide Grundstücke behielten ihr selbständiges Blatt im Grundbuche, auf jedem waren Hypotheken eingetragen, und zwar die des einen verschieden von denen des anderen. So war der Zustand, als 1879 nach dem Tode des Erblassers auf Antrag eines auf Nr. 331 eingetragenen Gläubigers dieses Grundstück zur Subhastation gebracht und dem Rentner M. zugeschlagen wurde, welcher es demnächst dem Beklagten aufließ. Wie schon der Ersteher, so hat sich auch der Beklagte in den Besitz beider Grundstücke gesetzt. Deshalb haben die Kläger in diesem Rechtsstreite beantragt, den Beklagten zur sofortigen Räumung des Grundstückes Nr. 611 zu verurteilen.“

Auf dieser tatsächlichen Grundlage beruht das angegriffene Urteil, welches die abweisende erstinstanzliche Entscheidung bestätigt hat. Die Begründung ist folgende:

Die Subhastation von Nr. 331 habe Nr. 611 miterfaßt und durch den Zuschlag das Eigentum beider Grundstücke dem Ersteher übertragen. Zwar habe der Subhastationsantrag und der demselben beigegebene Auszug aus der Gebäudesteuer-Rolle nur das Grundstück

Nr. 331 bezeichnet, es sei auch im Subhaftationspatente und im Zuschlagsurteile Nr. 611 nicht erwähnt, nicht minder eine Zuziehung der auf Nr. 611 eingetragenen Gläubiger und nach durchgeführter Subhaftation eine Löschung der für diese eingetragenen Hypotheken nicht erfolgt. Aber es sei das streitige Grundstück durch dessen Überbauung mit einem Gebäude, welches beide Grundstücke überdecke und mit diesen zusammen ein einheitliches untrennbares Ganzes bilde, Substanzteil des subhaftierten Grundstückes geworden und teile deshalb das Schicksal des letzteren. Es müsse ferner die Absicht des Subhaftationsrichters, beide Grundstücke zuzuschlagen, aus folgendem Umstande geschlossen werden. Bei Einleitung der Subhaftation stand das streitige Grundstück noch eingetragen auf den Namen der Witwe Herbst, welche bis zur Inädifikation Eigentümerin desselben gewesen war. Diese stellte im Bietungstermine den Antrag, einmal das Grundstück Nr. 331 allein und einmal dasselbe zusammen mit dem jetzt streitigen auszubieten, letzteres mit der Verpflichtung für den Ersteher, sie wegen des Bodenwertes des inädifizierten Grundstückes zu entschädigen. Der Subhaftationsrichter lehnte den Antrag, das jetzt streitige Grundstück mitauszubieten, ab; in dem Zuschlagsurteile aber wurden der Witwe Herbst „dieserjenigen Ansprüche, welche ihr angeblich aus der mit ihrem Willen erfolgten Bebauung des auf ihren Namen eingetragenen Grundstückes Nr. 611 seitens des Subhaftaten Herbst zustehen, vorbehalten.“

Aus diesem Vorbehalte, der nur einen Sinn habe, wenn der Subhaftationsrichter die Möglichkeit angenommen, es könne die Witwe Herbst unter Umständen aus den Kaufgeldern die beanspruchte Entschädigung verlangen, müsse, so folgert der Berufungsrichter, entnommen werden, der Subhaftationsrichter habe das streitige Grundstück mitverkaufen wollen.

Weil die Kläger mit der durch ihren Erblasser geschaffenen Verbindung beider Grundstücke bekannt gewesen, so seien sie auch von der mit dem Zuschlage verbundenen Präklusion betroffen worden, trotzdem daß das Aufgebot Nr. 611 nicht benannt habe. Aufgelassen an Beklagten sei zwar auch nur Nr. 331, indes habe dieser nach der auf dem Grundbuchblatte nach dem Zuschlage eingetragenen Bezeichnung der Gebäude nicht zweifelhaft sein können, daß auch das streitige Grundstück mit in sein Eigentum übergehe.

Diese Ausführung beruht auf einem Rechtsirrtum. Sie übersieht, daß ein Grundstück, welches ein eigenes Blatt im Grundbuche hat,

nicht ohne Bezeichnung desselben stillschweigend zugleich mit einem anderen Grundstücke durch Abjudikation oder Auflassung des letzteren in das Eigentum eines anderen übergehen kann. Dieser Grundsatz ist die notwendige Konsequenz der Grundbucheinrichtung und der sie beherrschenden Prinzipien der Publizität und Spezialität. Ein Abweichen von ihm würde die Duplizität der Eigentumsrechte auf ein Grundstück in und außer dem Grundbuche wiedereinführen, welche das Gesetz vom 5. Mai 1872 über das Grundeigentum zu beseitigen will. Das Reichsgericht hat auch bereits in dem Urteile vom 25. Juni 1881 in Sachen der preussischen Hypotheken-Aktiengesellschaft wider Breez und Genossen Rep. V. 659/81 befunden: „es ist grundsätzlich unzulässig und unmöglich, daß ein Grundstück, welches als selbständiges in der Grundsteuer-Mutterrolle und im Grundbuche eingetragen ist, stillschweigend, ohne Auführung desselben im Subhastationspatente und im Zuschlagsbescheide den Wirkungen der Subhastation unterliegen kann.“ Für die Auflassung aber ist schon allein entscheidend der §. 2 a. a. O., nach welchem nur der eingetragene Eigentümer diese erklären kann.

Unter der Herrschaft desselben Rechtsirrtumes steht auch die Auslegung, welche der Berufsrichter dem Zuschlagsurteile giebt. Sie ist aber auch an sich nicht schlüssig. Denn sie beruht lediglich auf der Erwägung, der für die Witwe Herbst gemachte Vorbehalt finde nur in der Annahme eine Erklärung, der Subhastationsrichter habe die Möglichkeit der vorbehaltenen Entschädigung an den Verkauf des jetzt streitigen Grundstückes geknüpft. Diese Argumentation verkennt die rechtliche Natur des Vorbehaltes, wie er hier in Frage steht, der in jeder Beziehung nur die Möglichkeit des betreffenden Anspruches offenhält, also auch hier nicht die Notwendigkeit eines Verkaufes von Nr. 611, sondern gleichfalls nur als möglich voraussetzt, es könne ein solcher aus dem Verkaufe von Nr. 331 mit Rücksicht auf die eigentümlichen Umstände des Falles rechtlich gefolgert werden. Selbst wenn aber auch der Wille des Subhastationsrichters der Auffassung des Berufsrichters entsprochen haben möchte, so würde er nach dem oben aufgestellten Grundsatz ohne Wirkung geblieben sein, weil dieser Wille nicht den gesetzlich notwendigen Ausdruck gefunden hat.

Hiernach wäre die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung geboten gewesen, hätte dieselbe nicht aus einem anderen Grunde aufrecht erhalten werden müssen.

Nach der Feststellung des Berufungsrichters sind die beiden Grundstücke durch die Art ihrer Überbauung und die Beschaffenheit des Gebäudes so miteinander verbunden worden, daß sie zusammen und mit diesem ein einheitliches Ganzes darstellen, welches nicht nach bestimmten Linien, also auch nicht nach der katastermäßigen Grenze der Grundstücke geteilt werden kann. Nach §. 30 des angezogenen Gesetzes vom 5. Mai 1872 werden dem Pfandrechte der eingetragenen Gläubiger auch die Gebäude unterworfen, welche nachträglich auf dem verpfändeten Grundstücke errichtet sind und dem Eigentümer gehören. Durch die von dem Eigentümer ausgehende Überbauung von zwei auf verschiedenen Grundbuchblättern eingetragenen und verschieden verpfändeten Grundstücken mit einem, seiner Bestimmung und Beschaffenheit nach nicht teilbaren Gebäude gelangen die Gläubiger des einen und des anderen Grundstückes durch eine von ihrem Willen unabhängige Handlung in eine zufällige Gemeinschaft. Die beiden Pfandstücke haben zwar im Grundbuche ihre Selbständigkeit behalten, aber in der Wirklichkeit existieren sie nicht mehr als individuelle Vermögensobjekte, weil sie Substanzteile eines neu entstandenen Ganzen geworden sind. Dieser Umstand tritt hindernd in den Weg, sobald ein Gläubiger sein nur auf einem der beiden Grundstücke eingetragenes Pfandrecht realisieren will, er kann das einzelne Grundstück nicht zum Verkaufe bringen, ehe die Gemeinschaft mit den Gläubigern des anderen Grundstückes gelöst ist entweder so, daß beide Grundstücke zusammen veräußert, oder so, daß nach Maßgabe der gegebenen Wertfaktoren das bisherige Pfandrecht an dem Einzelgrundstücke umgekehrt wird in ein Pfandrecht an einem Idealanteile an den verbundenen beiden Grundstücken.

Eine solche Auseinandersetzung hat vor und bei der Subhastation von Nr. 331 nicht stattgefunden, die Verbindung der beiden Grundstücke ist nicht gelöst worden. Sie besteht auch jetzt noch fort; die Subhastation hat auf den Zustand, wie er als realer vorher bestand, keinen Einfluß geübt. Was für die Gläubiger galt, solange die Grundstücke noch in einer Hand waren, muß mit dem durch den Zuschlag teilweise bewirkten Wechsel im Eigentum auch gelten für die Eigentümer. Durch die nach Maßgabe des Grundbuches ohne Rücksicht auf die realen Verhältnisse erfolgte Veräußerung von Nr. 331 wurde der Ersteher in eine zufällige Gemeinschaft mit dem Eigentümer von Nr. 611 gedrängt, die, wenn man sie auch als eine bloß thatsächliche auffaßt, doch die rechtliche

Wirkung hat, daß sie die volle Disposition des Eigentümers über das für ihn eingetragene Grundstück unmöglich macht.

Von diesem Gesichtspunkte aus konnte die vindikation der Kläger nicht als statthaft erscheinen; wenn sie auch das Eigentum von Nr. 611 nicht verloren haben, so können sie doch vom Beklagten nicht, wie es geschieht, verlangen, daß er dieses Grundstück räume; denn die Räumung ist als etwas thatsächliches nur möglich in bezug auf ein Grundstück mit nicht bloß buchmäßiger, sondern realer Individualität. Die zwischen den Parteien bestehende Gemeinschaft kann in Mangel gütlicher Einigung nur im Wege der Teilungsklage gelöst werden.

Sonach mußte die eingelegte Revision zurückgewiesen werden.“