

**38. 1. Über die Grenzen der Auslegungs- und Berichtigungs-  
möglichkeit bei einem Zuschlagsbeschuß.**

**2. Kann derjenige, dessen Recht infolge eines mit dem Gesetz  
nicht im Einklang stehenden Zuschlagsbeschlusses erloschen ist,  
einen Bereicherungsanspruch geltend machen?**

ZW. §§ 82, 91, 92, 115. ZPO. §§ 319, 878 Abs. 2.

V. Zivilsenat. Ur. v. 20. Januar 1937 i. S. Schm. L. u. R. An-  
stalt a. G. (Kl.) w. Ww. S. (Bekl.). V 194/36.

I. Landgericht Hannover.

II. Oberlandesgericht Celle.

Auf dem Grundbuchblatte des Grundstücks D.str. 91 in H. ist in  
Abt. II Nr. 1 am 21. September 1881 eine Grunddienstbarkeit zu  
Gunsten des Nachbargrundstücks D.str. 90 eingetragen. Eigen-  
tümerin des herrschenden Grundstücks ist die Beklagte. An dem  
dienenden Grundstück waren im Range nach dieser Grunddienstbar-  
keit für die Klägerin in Abt. III Nr. 13 und 15 zwei Grundschulden  
eingetragen. Aus Zinsrückständen betrieb die Klägerin die Zwangs-  
versteigerung. Durch Beschluß vom 10. Januar 1935 ist ihr das  
Grundstück zugeschlagen unter der Bedingung: „Rechte bleiben nicht  
bestehen“. Auf Grund eines Beschlusses vom 22. Februar 1935 er-  
suchte der Vollstreckungsrichter das Grundbuchamt, die Grunddienst-  
barkeit nicht zu löschen, da sie, weil vor 1900 begründet, gemäß § 9  
EG.z. ZW., Art. 6 Nr. 1 EG.z. ZW. ungeachtet der Nichtberücksichti-  
gung bei der Feststellung des geringsten Gebots bestehen geblieben sei.  
Eine hiergegen von der Klägerin erhobene Beschwerde war erfolglos.  
Das Vollstreckungsgericht hat sodann durch Beschluß vom 28. Juni  
1935 von Amts wegen den Zuschlagsbeschuß vom 10. Januar 1935  
gemäß § 319 ZPO. dahin berichtigt:

Bei der Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigte  
eingetragene Rechte bleiben nicht bestehen.

Eine dagegen erhobene sofortige Beschwerde der Klägerin ist  
durch Beschluß des Landgerichts vom 19. Juli 1935 zurückgewiesen  
worden.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Zuschlagsbeschuß vom 10. Januar 1935 in der Fassung: „Rechte bleiben nicht bestehen“ habe das Erlöschen sämtlicher Belastungen, also auch der Grunddienstbarkeit bestimmt, die Anweisung des Versteigerungsgerichts an das Grundbuchamt, dieses Recht nicht zu löschen, sei unzulässig gewesen, ferner sei der Berichtigungsbeschuß vom 28. Juni 1935 unwirksam, da er nicht die Berichtigung einer offenbaren Unrichtigkeit gemäß § 319 ZPO. zum Gegenstande gehabt habe. Sie hat Klage erhoben mit dem Antrage, die Beklagte zu verurteilen, anzuerkennen, daß die streitige Grunddienstbarkeit durch den rechtskräftigen Zuschlagsbeschuß vom 10. Januar 1935 erloschen sei, und ihre Löschung im Grundbuche zu bewilligen. Die Beklagte hat in erster Linie um Abweisung der Klage gebeten, hilfsweise aber beantragt, sie zur Löschung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 12500 RM. zu verurteilen. In den Vorinstanzen ist die Klägerin unterlegen. Ihre Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

Den Gegenstand des Rechtsstreits bildet eine Grunddienstbarkeit, die vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs begründet worden ist, ohne daß die Eintragung im Grundbuch erforderlich war (§ 12 Abs. 2 des Pr. Ges. vom 5. Mai 1872 [GS. S. 433], ausgedehnt auf die Provinz Hannover durch Gesetz vom 28. Mai 1873 [GS. S. 253] mit Nov. vom 29. Januar 1879 [GS. S. 12]). Sie bedurfte daher nach Art. 187 Abs. 1 GG.z.BGB. zur Erhaltung ihrer Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung. Ein solches Recht bleibt gemäß § 9 GG.z.BGB. in Verbindung mit Art. 6 Pr. GG.z.BGB. auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt worden ist, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob es im Grundbuch eingetragen war oder nicht. Insofern ist den Ausführungen des Berufungsurteils beizutreten.

Es fragt sich aber, ob das Erlöschen der Grunddienstbarkeit nicht deshalb eingetreten ist, weil der Zuschlagsbeschuß die Bedingung enthielt: „Rechte bleiben nicht bestehen“. Das Oberlandesgericht meint, der Zwangsversteigerungsrichter habe die sich aus § 9 GG.z.BGB.

in Verbindung mit Art. 6 Pr. UG z. Zw. ergebende Rechtslage erkannt und sei daher bei Erlaß des Zuschlagsbeschlusses von ihr ausgegangen. Es könne demnach nicht angenommen werden, daß er durch die Fassung des Zuschlagsbeschlusses das Erlöschen sämtlicher Rechte habe bestimmen wollen. Die hiergegen von der Revision erhobenen Angriffe sind begründet. Der Zuschlagsbeschuß als richterlicher Hoheitsakt unterliegt der selbständigen Auslegung durch das Revisionsgericht (RG. in JW. 1920 S. 902 Nr. 8). Er hat die Bedeutung eines Richterspruchs, der bestimmend ist für die Rechte, die der Ersteher erwirbt, und für die Änderungen, die an den Rechten der Beteiligten eintreten, selbst wenn sein Inhalt insoweit mit dem Gesetze nicht im Einklang steht (vgl. RGZ. Bd. 129 S. 155 [159] und die dort angeführten Entscheidungen). Im Interesse der Sicherheit des Rechtsverkehrs müssen hinsichtlich der Auslegung des Zuschlagsbeschlusses strenge Grenzen nach der Richtung gezogen werden, daß der Wille des Versteigerungsrichters nur insoweit Berücksichtigung beanspruchen kann, als er in dem Beschuß in einer für die Beteiligten erkennbaren Weise zum Ausdruck gelangt ist, und daß im Wege der Auslegung nichts in den Beschuß hineingetragen werden darf, was sich nicht aus ihm ergibt. Die Vorgänge im Versteigerungstermin können zwar zur Erläuterung des Zuschlagsbeschlusses insofern benützt werden, als hieraus eine in ihm enthaltene Bestimmung eine von allen Beteiligten verstandene Bedeutung erhalten kann; es darf aber nicht eine Versteigerungsbedingung, die im Versteigerungstermin festgesetzt worden, jedoch im Zuschlagsbeschlusse nicht aufgeführt ist, aus dem Versteigerungsprotokoll zur Ergänzung des Zuschlagsbeschlusses verwertet werden (vgl. RGZ. Bd. 60 S. 48 [51]). Denn der § 82 Zw. bestimmt ausdrücklich, daß die Versteigerungsbedingungen in dem Zuschlagsbeschlusse zu bezeichnen sind, damit die Beteiligten, auch soweit sie nicht im Versteigerungstermin anwesend waren, durch die Mitteilung des Beschlusses (§ 88 Zw.) in die Lage gesetzt werden, zu prüfen, ob der Beschuß ihre Rechte verletzt. An diesen Grundsätzen ist festzuhalten, da sie für die Sicherheit des Rechtsverkehrs unerläßlich sind. Wendet man sie auf den gegebenen Fall an, so ergibt sich folgendes: Die Bestimmung im Zuschlagsbeschlusse: „Rechte bleiben nicht bestehen“ ist an sich unzweideutig. Sie bringt zum Ausdruck, daß alle an dem Grundstück bestehenden Rechte erlöschen sollen. Es fragt sich, ob auf Grund von Vorgängen im Ver-

steigerungstermin eine einschränkende Auslegung geboten ist. Im Protokoll findet sich bei der Beurkundung der Versteigerungsbedingungen der Vermerk: „Versteigerungsbedingungen, die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen, sind nicht festgestellt“. Daß hierbei aber der Versteigerungsrichter auf das Bestehenbleiben der in Streit befindlichen Grunddienstbarkeit auf Grund der Vorschriften des § 9 *EG. z. ZBW.* und des Art. 6 *Pr. UG. z. ZBW.* hingewiesen hätte, ist aus dem Protokoll nicht ersichtlich und auch von der Beklagten nicht behauptet. Mangels einer derartigen Erörterung im Versteigerungstermin kann aber nicht gesagt werden, daß die Bestimmung des Zuschlagsbeschlusses: „Rechte bleiben nicht bestehen“ von allen Beteiligten in dem Sinne hätte verstanden werden können, in dem sie vom Oberlandesgericht ausgelegt wird. Daß gerade die Beklagte sie nicht so verstanden hat, sondern davon ausgegangen ist, die Grunddienstbarkeit sei erloschen, ergibt ihre Anmeldung vom 21. Januar 1935 an das Vollstreckungsgericht. Hätte der Zuschlagsbeschuß überhaupt nichts über das Bestehenbleiben von Rechten gesagt, dann wären insoweit ohne weiteres die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen eingetreten mit der sich aus § 9 *EG. z. ZBW.* in Verbindung mit Art. 6 *Pr. UG. z. ZBW.* ergebenden Folge des Bestehenbleibens der Grunddienstbarkeit. Nur in diesem Umfange kann den Ausführungen der Revisionsbeantwortung beigetreten werden. Da aber der Zuschlagsbeschuß das Nichtbestehenbleiben sämtlicher Rechte unzweideutig als Bedingung, unter der der Zuschlag erteilt wird, festsetzt, so ist durch diese Bedingung die gesetzliche Versteigerungsbedingung aus § 9 *EG. z. ZBW.* in Verbindung mit Art. 6 *Pr. UG. z. ZBW.* ausgeschaltet, und es kann auch nicht zur Ergänzung des Zuschlagsbeschlusses auf das Versteigerungsprotokoll zurückgegriffen werden. Die Grunddienstbarkeit ist daher nach § 91 *Abf. 1 ZBW.* erloschen. Ein etwa abweichender Wille des Versteigerungsrichters muß unberücksichtigt bleiben, da er im Zuschlagsbeschlusse keinen Ausdruck gefunden hat. Bei dieser Rechtslage kommt es auf die Revisionsrüge, daß die Feststellung des Willens des Vollstreckungsrichters durch das Oberlandesgericht auf einem Verfahrensmangel beruhe, nicht an.

Aus den vorstehenden Erörterungen ergibt sich weiter, daß der Berichtigungsbeschuß vom 28. Juni 1935 unbeachtlich ist. Denn es handelt sich nicht um die Berichtigung einer offenbaren Unrichtigkeit

im Sinne des § 319 ZPO., sondern darum, daß dem Zuschlagsbeschluß nach Eintritt seiner Rechtskraft ein Sinn beigelegt werden soll, der sich aus seinem Inhalt nicht ergibt. Dieses Verfahren ist aber, wie bereits oben ausgeführt, unzulässig (vgl. auch RGZ. Bd. 129 S. 161/162). Die Beklagte, die, wie ihre Anmeldung vom 21. Januar 1935 ergibt, aus dem Zuschlagsbeschlusse das Erlöschen der Grunddienstbarkeit erkannt hat, hätte durch Einlegung der sofortigen Beschwerde die Verfassung des Zuschlags gemäß den §§ 100, 83 Nr. 1 ZPO. herbeiführen müssen. Da sie dies unterlassen hat, ist die Dienstbarkeit endgültig erloschen.

Der Rechtsstreit ist indessen noch nicht zur Endentscheidung reif, weil es nunmehr einer Erörterung des von der Beklagten geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts in der Tatsacheninstanz bedarf. Die Meinung der Klägerin, ein Bereicherungsanspruch der Beklagten komme rechtlich überhaupt nicht in Betracht, geht fehl. Allerdings kann die Beklagte nicht im Wege eines solchen Anspruchs von der Klägerin die Wiedereinträumung der Dienstbarkeit verlangen. Denn diese ist nicht ohne Rechtsgrund erloschen. Den Rechtsgrund bildet vielmehr der rechtskräftige Zuschlagsbeschluß (RGZ. Bd. 138 S. 125 [129]). Allein nach § 92 Abs. 1 ZPO. ist an die Stelle des erloschenen Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlöse getreten. Da die Dienstbarkeit den Grundschulden der Klägerin im Range vorging, so war die Beklagte hinsichtlich des Wertersatzes aus dem Erlöse vor den Grundschulden der Klägerin hebungsberechtigt. Dieser Anspruch ist der Beklagten nicht dadurch verloren gegangen, daß er im Teilungsplane unberücksichtigt geblieben ist. Denn der Teilungsplan hat nicht, wie der Zuschlagsbeschluß, die Kraft eines Richterpruchs. Wenn die Beklagte gegen den Teilungsplan keinen Widerspruch erhoben hat, so hindert auch dieser Umstand nicht, daß sie ihr besseres Recht gegenüber der Klägerin zur Geltung bringt (§ 115 Abs. 1 ZPO., § 878 Abs. 2 ZPO.; RGZ. Bd. 145 S. 343 [348/349]; RGUrt. vom 12. Februar 1930 V 492/28 in AufwRspr. 1930 S. 302 [304]).