

**14. Ist in Preußen das sogenannte Schulzenland kraft Gesetzes Eigentum der Landgemeinde?**

Preuß. Kreisordnung vom 13. Dezember 1872 (GS. S. 661)  
— RrD. — § 28. Preuß. Landgemeindeordnung vom 3. Juli 1891  
(GS. S. 233) — RrD. — § 86. Preuß. Gesetz über die Regelung ver-  
schiedener Punkte des Gemeindeverfassungsrechts vom 27. Dezember  
1927 (GS. S. 211).

V. Zivilsenat. Ur. v. 12. Mai 1937 i. S. v. A. (N.) w. Land-  
 gemeinde B. (Bekl.). V 193/36.

I. Landgericht Prenzlau.

II. Kammergericht Berlin.

Die Parteien streiten um das Eigentum an der Parzelle 64/24 der Gemarkung B. Diese Parzelle bildet das sogenannte „Schulzenland“ der beklagten Landgemeinde. Im Grundbuch ist die Parzelle nicht vermerkt. Im Flurbuch ist sie für „das Schulzenamt“ eingetragen. Der Kläger verlangt nun als Eigentümer des ehemaligen Ritterguts B. mit der Klage 1. Feststellung seines Eigentums an dem Schulzenland, 2. Herausgabe der streitigen Parzelle. Er stützt sich dabei auf Rezesse aus den Jahren 1814 und 1851, insbesondere aber auch auf eine Verhandlung vom 4. September 1874, in welcher der damalige Besitzer des Ritterguts und elf Gemeindevertreter einen „Vergleich“ dahin geschlossen haben: die Gemeinde erkannte das Eigentum des Rittergutsbesizers an dem Schulzendienstande an; dieser überließ das Land der Gemeinde zum Nießbrauch unter der „Bedingung“, daß der Schulze wie bisher die Gutsvorstehergeschäfte führe; die Gemeinde verzichtete auf jeden weiteren Beitrag der Gutsherrschaft zur Befoldung des Schulzen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers hatte zum zweiten Malantrag keinen Erfolg, führte aber wegen des ersten Antrags zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

Das Landgericht war im Wege der Auslegung der Rezesse von 1814 und 1851 zu dem Ergebnis gelangt, das streitige Schulzenland sei bei der Gemeinheitsteilung zwischen dem Rittergut und der Bauernschaft von B. Bauernland geworden und stehe daher im Eigentum der beklagten Gemeinde. Die Verhandlung vom 4. September 1874 habe das Eigentum der Gemeinde nicht auf den Besitzer des Ritterguts übertragen können, da hierzu nach dem Preussischen Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 (§S. 6. 433) Auflassung und Umschreibung im Grundbuch erforderlich gewesen wären.

Das Kammergericht glaubt den Rezenten von 1814 und 1851 eine bestimmte Feststellung über die Eigentumsverhältnisse an dem Schulzenland vorerst nicht entnehmen zu können, für die Entscheidung des Rechtsstreits aber auch einer endgültigen Stellungnahme zu der Frage, wer bis zum Jahre 1891 Eigentümer gewesen sei, nicht zu bedürfen. Es stützt seine dem Kläger ungünstige Entscheidung lediglich auf § 86 LGO. Dazu führt es aus:

Die Streitparzelle stelle eine Landdotation dar, welche für die Verwaltung des Schulzenamts ausgewiesen sei. Sie könne daher nach § 86 Abs. 4 LGO. nicht zurückgefordert werden. Sei aber die Rückforderung nach dem Willen des Gesetzgebers unzulässig, so müsse das Schulzenland als im Eigentum der politischen Gemeinde stehend angesehen werden. An dieser rechtlichen Beurteilung könne das Wbkommen vom 4. September 1874 nichts ändern. Die Rechtsnatur der Parzelle als Landdotation für die Verwaltung des Schulzenamts sei nicht dadurch berührt worden, daß die Überlassung des Landes an die Gemeinde fortan, über den ursprünglichen Zweck (Entlohnung des Schulzen für die Ausführung der Schulzengeschäfte) hinausgehend, nebenbei auch die Vergütung für die Wahrnehmung anderer Geschäfte (Gutsvorstehergeschäfte) durch den Schulzen habe bilden sollen.

Diese Begründung hält der von der Revision erbetenen rechtlichen Nachprüfung nur teilweise stand. Rechtsirrig ist die Ansicht des Kammergerichts, daß die Streitparzelle kraft der gesetzlichen Vorschriften im § 86 LGO. Eigentum der Beklagten sei, auch wenn sie früher dem Kläger gehört haben sollte. Richtig ist aber die Ansicht, daß der Kläger die Herausgabe des Schulzenlandes von der Beklagten selbst dann nicht verlangen kann, wenn er Eigentümer sein sollte.

Daß der Schulzenacker ursprünglich als eine Landdotation für die Verwaltung des Schulzenamts ausgewiesen worden ist, steht außer Zweifel und wird auch von der Revision nicht in Frage gestellt. Mit Recht hat das Kammergericht aber auch angenommen, daß die Streitparzelle durch die Verhandlung vom Jahre 1874 ihre Rechtsnatur als eine solche Dotation nicht verloren hat. Die Verhandlung sollte offensichtlich nur die zuvor bestehenden Rechtsverhältnisse klären, aber nicht die Zweckbestimmung des Schulzenackers ändern. Insbesondere sollte das ausdrücklich als „Schulzendienstand“ bezeich-

nete Landstück keiner irgendwie neuen Verwendung zugeführt werden. Es blieb nach wie vor in erster Reihe Vergütung für die Verwaltung des Schulzenamts der Gemeinde. Daß es daneben den Schulzen auch für die Fortführung der Gutsvorstehergeschäfte, die er schon bislang wahrgenommen hatte, entschädigen sollte, änderte an seiner tatsächlichen und rechtlichen Bewertung als einer Landdotations im Sinne des § 28 RrD. und später des § 86 LGO. nichts. Das ergibt sich ohne weiteres aus § 28 Abs. 4 Satz 2 RrD. und § 86 Abs. 4 Satz 2 LGO. Der Revision kann daher nicht beigetreten werden, wenn sie meint, die Verhandlung vom 4. September 1874 stehe grundsätzlich der Anwendung des § 86 LGO. entgegen.

Mit Recht wendet sich die Revision aber gegen die Auslegung des § 86 LGO. im angefochtenen Urteil. Die Ansicht des Kammergerichts, aus der Verfassung des Rückforderungsrechts im Absatz 4 Satz 1 des Gesetzes ergebe sich zwangsläufig das Eigentum der Beklagten an der Streitparzelle, findet im Gesetz keine Stütze. Für die gleichlautenden Vorschriften im § 28 der Kreisordnung von 1872 hat bereits das Preussische Obergericht in einer Entscheidung vom 23. Mai 1876 (Striethorsts Archiv Bd. 99 S. 19) überzeugend dargestellt, daß der Gesetzgeber sich mit der Eigentumsfrage an den Landdotationen (Schulzenäckern) überhaupt nicht beschäftigt, sondern der Gemeinde lediglich ein Besitzrecht eingeräumt habe, das dem auf etwaiges Eigentum der Gutsherrschaft gestützten Herausgabeanspruch entgegenstehe. Dieselbe Rechtsauffassung für § 86 LGO. liegt zugrunde einem Urteil des Oberlandeskulturgerichts vom 14. März 1910 (Zeitschrift für die Landeskultur-Gesetzgebung in Preußen Bd. 38 S. 34 = Preuß. VerwBl. Bd. 33 S. 211 Nr. 6). Das Schrifttum (vgl. Genzmer Landgemeindeordnung 5. Aufl. S. 163 Anm. 29a zu § 86) teilt diese Ansicht. Widerspruch dagegen ist, soweit ersichtlich, bisher nirgends erhoben worden. Sie entspricht auch der Fassung und dem Inhalt der Vorschriften in § 86 Abs. 4 bis 6 LGO., die keinen Anhalt dafür bieten, daß der Gesetzgeber unmittelbar in die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse hätte eingreifen wollen. Eine Änderung dieser Verhältnisse würde sich allerdings mittelbar ergeben können aus einem Verfahren nach § 86 Abs. 5, 6, §§ 97ffg. LGO., das aber nicht vor die ordentlichen Gerichte gehört. Das Preussische Gesetz vom 27. Dezember 1927,

durch dessen §§ 11 flg. die Auflösung der selbständigen Gutsbezirke angeordnet wurde, hat die sich aus § 86 LGO. ergebende Rechtslage nicht wesentlich geändert. Zwar mag § 86 Abs. 4 Satz 2 LGO. durch dieses Gesetz seine Bedeutung verloren haben (vgl. Maul Landgemeindefordnungen 2. Aufl. S. 14 Fußnote 43a zu § 86), und ferner mag durch § 12 Abs. 2 dieses Gesetzes ein außerhalb des gerichtlichen Verfahrens laufender neuer Weg zur Änderung der Eigentumsverhältnisse an Landdotationen eröffnet worden sein (vgl. dazu Steinberg-Gutzeit Auflösung der Gutsbezirke S. 60). Solange aber kein Verfahren nach § 86 Abs. 5, 6, §§ 97 flg. LGO. oder § 12 Abs. 2 Ges. vom 27. Dezember 1927 durchgeführt ist, bleibt es bei der durch § 86 Abs. 4 Satz 1 LGO. (früher § 28 KrD.) geschaffenen Rechtslage. Auch das neue Reichsrecht (vgl. die Deutsche Gemeindeordnung vom 30. Januar 1935 [RGBl. I S. 49] § 65, § 119 Nr. 5, 6 nebst den dazu ergangenen Durchführungs-, Ausführungs- und Überleitungs Vorschriften) hat, soweit ersichtlich, den früheren Rechtszustand bisher nicht umgestaltet. Dem auf § 985 BGB. gestützten Herausgabeanspruch des Klägers steht also jedenfalls ein auf § 86 Abs. 4 Satz 1 LGO. gegründetes Besitzrecht der Beklagten entgegen, das jenen Anspruch gemäß § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB. zu Fall bringt. Insofern ist mithin die Klageabweisende Entscheidung der Vorinstanzen im Ergebnis zu Recht ergangen.

Anderer liegt es aber mit dem Begehren des Klägers, sein Eigentum an dem Schulzendienslande festgestellt zu sehen. Nachdem die vom Kammergericht vertretene Ansicht, das Eigentum der Beklagten folge aus § 86 LGO., sich als unhaltbar erwiesen hat, bedarf dieser Klageantrag einer neuen Prüfung des Tatsachenrichters (§ 565 Abs. 1 ZPO.). Dabei wird zunächst zu untersuchen sein, ob der Kläger — insbesondere jetzt nach rechtskräftiger Abweisung seines Herausgabeanspruchs — ein rechtliches Interesse daran hat, im ordentlichen Rechtsstreit die Eigentumsfrage alsbald geklärt zu wissen (§ 256 ZPO.). Erst wenn diese bisher überhaupt noch nicht erörterte prozessrechtliche Vorfrage zu bejahen sein sollte, wird das Kammergericht die Eigentumsverhältnisse der Streitparzelle an der Hand des gesamten Prozeßstoffes, insbesondere der Rezesse von 1814 und 1851 und der Verhandlung von 1874, erforschen müssen. Dabei wird es auch Gelegenheit haben, sich

einem von der Revision zur Stütze der Klage neu vorgebrachten Gesichtspunkt zuzuwenden. Der Kläger glaubt nämlich neuerdings sein Eigentum an dem streitigen Schulzenland auch darauf gründen zu können, daß er eingetragener Eigentümer des Ritterguts sei. Er meint, das Schulzenland müsse, wenn es auch im Grundbuch nicht ausdrücklich erwähnt sei, doch als im Grundbuch des Ritterguts eingetragen gelten, so daß die Eintragung des Eigentums am Rittergut die Vermutung oder sogar den Beweis für das Eigentum des Klägers auch an dem Streitgelände erbringe.