

59. Erwirbt bei der Zwangsversteigerung der Ersteher eines Grundstücks durch das Zuschlagsurteil das Eigentum an einem Trennstücke, welches der frühere Besitzer des versteigerten Grundstücks zwar durch Bebauung eigentümlich erworben und mit demselben als Teil oder Pertinenz verbunden hatte, welches aber in den Steuerbüchern demselben noch nicht zugeschrieben ist, sondern katastermäßig zu einem anderen Grundstücke gehört?

V. Civilsenat. Ur. v. 23. April 1887 i. S. L. u. Gen. (Bekl.) w. v. N.
u. Gen. (Kl.) Rep. V. 363/86.

I. Landgericht Stolp.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Auf die Revision der Beklagten ist das zweite Urteil aufgehoben, und, unter Änderung des ersten Urteiles, die Klage abgewiesen.

Auß den Gründen:

„Nach den Thatbeständen der beiden Vorderurteile liegt folgender Sachverhalt vor.

Der Mitbeklagte, Schmiedemeister L., war früher eingetragener Eigentümer des zu Stolp in der Blumenstraße belegenen, im Grundbuche Bd. III Ll. 3 Nr. 208 verzeichneten Grundstückes. Dasselbe wurde zur Zwangsversteigerung gezogen und durch Zuschlagsurteil vom 14. August 1884 dem Rentier Hermann v. N. übereignet. L. hatte 1881 auf einem Teile des benachbarten, dem Mitbeklagten P. gehörigen, im Hypothekenbuche Bd. III Ll. 3 Nr. 202 verzeichneten Grundstückes eine Waschküche, einen Stall und eine Retirade mit Vorwissen des P. erbaut, und dieses bebauten Trennstück mit seinem Grundstücke Nr. 208 in der Art wirtschaftlich vereinigt, daß beide künftighin dauernd ein Grundstück bilden sollten. Der Berufungsrichter stellt fest, daß die fragliche Parzelle (Kartenblatt Nr. 415/30) von dem Grundstücke des P. Nr. 202 bis jetzt noch nicht abgeschrieben, daß ferner im Versteigerungstermine ein Auszug aus der Steuerrolle, sowie beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes des Grundstückes Nr. 208 aufgelegt, und sodann dieses Grundstück Nr. 208 ausgebaut ist. Auch das Zuschlagsurteil bezeichnet das verkaufte Grundstück nur mit der „Nr. 208, Art. 922“. Der Berufungsrichter gelangt hiernach zu dem Resultate, daß das Trennstück bei dem Versteigerungsverfahren nicht besonders erwähnt ist. Dagegen hat die Übergabe desselben an den Erftreher stattgefunden.

Die Klage führt näher aus, der Mitbeklagte L. sei durch Inädifikation Eigentümer der Parzelle 415/30 geworden und als solcher berechtigt gewesen, sie als Pertinenz mit seinem Grundstücke zu vereinigen; auch hätten sich das Versteigerungsverfahren und das Zuschlagsurteil auf die Parzelle, ohne welche das Hauptgrundstück unwohnbar sei, mitbezogen. Der Kläger, jetzt dessen Erben, verlangen deshalb die Anerkennung ihres Eigentumes, und zwar gegenüber dem P. als Bucheigentümer, gegenüber den Eheleuten L., weil diese durch Verträge mit dem P. vom ^{22. Oktober 1883}/_{16. Januar 1884} das Trennstück eigentümlich erworben haben wollen.

Die Beklagten haben bestritten, daß der Kläger v. N. durch das Zuschlagsurteil das Eigentum der fraglichen Parzelle erworben habe.

Von beiden Instanzrichtern ist die Klage für begründet erachtet. Der Berufungsrichter hat verurteilt a) die Mitbeklagten Eheleute L. das Eigentum der Erben des Klägers anzuerkennen und in die Auflassung zu willigen, b) den Mitbeklagten P. die Auflassung zu erklären. Er führt aus, daß der Mitbeklagte L. durch Inädifikation (§. 332 A.L.R. I. 9) das Eigentum an der Parzelle erworben und dieselbe mit seinem Grundstücke Nr. 208 vereinigt habe. Er sagt dann weiter:

Wenngleich des Streitstückes im Subhastationsverfahren keiner besonderen Erwägung geschehen, ist dasselbe dennoch dem Erstehrer zugeschlagen, weil es ein Pertinenzstück des zugeschlagenen Grundstückes Nr. 208 und von dem Verkaufe nicht ausgeschlossen ist. Hätte solches nicht geschehen sollen, so hätte dies im Subhastationsverfahren irgendwie zum Ausdrucke gelangen müssen, was in dem vorliegenden Falle um so nötiger war, als das Streitstück mit dem Grundstücke Nr. 208 verbunden ist.

Der Angriff der Beklagten gegen das Berufungsurteil rügt in erster Linie die Verletzung von Grundsätzen des Versteigerungsverfahrens, weil angenommen ist, das Zuschlagsurteil beziehe sich auf ein Pertinenzstück, welches im Grundbuche als Teil eines anderen, nicht zur Versteigerung gestellten Grundstückes eingetragen und nicht mit ausgedoten ist.

Die Beschwerde muß für begründet erachtet werden.

Das Gesetz über die Zwangsvollstreckung in Immobilien vom 13. Juli 1883 bestimmt im §. 13, daß der Antrag auf Zwangsversteigerung die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes enthalten muß. Nach §. 14 ist dem Antrage ein das Grundstück betreffender neuester Auszug aus der Grundsteuermutterrolle und der Gebäudesteuerrolle beizulegen. §. 16 verordnet, daß der Beschluß über die Einleitung des Verfahrens aussprechen soll, daß „das Grundstück“ zu Gunsten des Gläubigers in Beschlag genommen wird. Zufolge §. 40 muß die Bekanntmachung des Versteigerungstermines enthalten:

1. eine Bezeichnung des zum Verkaufe bestimmten Grundstückes, welche genügt, dasselbe von anderen zu unterscheiden,
2. das Gesamtmaß der der Grundsteuer unterliegenden Flächen,
7. die Anzeige, wo der Auszug aus der Steuerrolle, beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes oder Artikels eingesehen werden können.

Die Nummern 8 und 9 des §. 40 a. a. O. enthalten ferner die Aufforderung an alle diejenigen, welche Realrechte oder das Eigentum an dem Grundstücke beanspruchen, sich zu melden, und ihre Rechte nach näherer Bestimmung des Gesetzes wahrzunehmen. Wird der Zuschlag erteilt, so sind nach §. 83 in der Formel des Urtheiles „das versteigerte Grundstück“, der Ersteher und das Gebot zu bezeichnen. Durch den Zuschlag erwirbt der Ersteher, wie §. 97 sagt, das Eigentum „des versteigerten Grundstückes“. Bei der Verteilung des Kaufgeldes werden außer dem Gläubiger und Schuldner nur die Realinteressenten (§§. 21. 13) des versteigerten Grundstückes nach näherer Bestimmung der §§. 101 flg. zugezogen und berücksichtigt.

Alle diese Vorschriften lassen deutlich erkennen, daß das Versteigerungsverfahren sich nur auf dasjenige Grundstück erstreckt, welches in dem Antrage, in der Beschlagnahmeverfügung und in dem Zuschlagsurtheile unter Hinweis auf den Auszug aus den Steuerrollen bezeichnet ist. Nur die Realinteressenten dieses Grundstückes sind gesetzlich berechtigt und verpflichtet, ihre Rechte in dem Verfahren geltend zu machen. Es würde die Rechtssicherheit gefährden, wenn man annehmen wollte, daß sich die Rechtswirkung des Zuschlagsurtheiles auch auf andere Grundstücke bezieht, und daß Personen, welchen Eigentum oder dingliche Rechte an anderen Grundstücken zustehen, diese verlieren, obwohl sie zur Geltendmachung derselben in dem Versteigerungsverfahren nicht befügt sind.

Dieser Rechtsansicht entsprechend ist bereits eine Reihe von Entscheidungen des Reichsgerichtes ergangen. Das Urtheil vom 10. Februar 1886 in Sachen S. w. St. (Rep. V. 280/85, abgedruckt in Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 15 S. 249) spricht generell den Satz aus, daß ein Grundstück, welches ein eigenes Blatt im Grundbuche hat, nicht stillschweigend zugleich mit einem anderen Grundstücke durch Abjudication oder Auflassung des letzteren in das Eigentum eines Anderen übergehen kann. Der Grundsatz wird als notwendige Konsequenz der Grundbucheinrichtung und der sie beherrschenden Prinzipien der Spezialität und Publizität hingestellt. Ferner ist in betreff unbeweglicher Pertinenzien erkannt, daß ihre thatsächliche Vereinigung mit anderen Grundstücken das Recht des Bucheigentümers der ersten nicht aufhebt, vgl. Urth. v. 17. Februar 1886 in Sachen S. w. v. B., Rep. V. 203/85, abgedruckt in Gruchot, Beiträge Bd. 30 S. 704,

daß vielmehr nach den Grundbuchgesetzen vom 5. Mai 1872 Pertinenzen, welche als selbständige Grundstücke im Grundbuche und in den Steuerbüchern eingetragen sind, den Wirkungen der Zwangsversteigerung des Hauptgutes nur unterliegen, wenn sich das Verfahren mit auf sie erstreckt hat.

Vgl. Urt. vom 25. Juni 1881 in Sachen preussische Hypothekenversicherungsgesellschaft v. B., Rep. V. 659/81, und vom 3. Juli 1886 in Sachen v. L. v. M., Rep. V. 62/86.

An diesen Grundfällen muß auch für den Fall festgehalten werden, wenn ein Grundstück, welches thatsächlich mit einem anderen als Pertinenz oder Substanzteil verbunden ist, zwar kein selbständiges Blatt im Grundbuche hat, aber nach den Steuerbüchern Teil eines anderen Grundstückes ist, für welches ein eigenes Grundbuchblatt besteht. Wird in solchem Falle der Zwangsverkauf des Grundstückes, mit welchem die Pertinenz thatsächlich verbunden ist, eingeleitet, so erstreckt sich das Verfahren nur auf dieses. Das Gesetz vom 13. Juli 1883 verpflichtet weder den Eigentümer, noch die Realgläubiger desjenigen Grundstückes, zu welchem die Pertinenz grundbuchmäßig gehört, sich bei dem Verfahren zu beteiligen. Sie können deshalb ihre Rechte durch das Zuschlagsurteil auch nicht verlieren.

An diesem Resultate wird auch dadurch nichts geändert, daß der Eigentümer des versteigerten Grundstückes durch Bebauung (Snädifikation) gemäß §. 332 A.L.R. I. 9 das Eigenthum des Pertinenzstückes erworben hat. In solchem Falle handelt es sich nicht um eine freiwillige Veräußerung. Der §. 1 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 findet also keine Anwendung, sondern der Bebauende wird auch ohne Auflassung und Eintragung Eigentümer. Dagegen erlangt er nach §. 5 desselben Gesetzes das Recht der Auflassung und Belastung des Grundstückes erst durch seine Eintragung im Grundbuche. Bis dieselbe erfolgt, bleibt das durch Bebauung erworbene Trennstück grundbuchmäßig Teil desjenigen Grundstückes, zu welchem es nach dem Grundbuche und den Steuerbüchern gehört. Der Glaube des Grundbuches bewirkt, daß Veräußerungen oder Belastungen, welche der Eigentümer des letzteren vornimmt, für jeden redlichen Dritten Rechtswirksamkeit erlangen (§§. 7. 19 des Eigentumserwerbsgesetzes). Will derjenige, welcher durch Bebauung Eigentümer geworden ist, diese Verbindung des Trennstückes mit dem Stammgrundstücke lösen, so muß

er die Abschreibung des ersteren veranlassen. Erst von dem Zeitpunkte ab, wo das Trenngrundstück ein eigenes Blatt im Grundbuche erhält oder einem anderen Grundstücke zugeschrieben wird, fällt die im §. 5 des Eigentumserwerbsgesetzes dem Eigentümer, welcher das Eigentum ohne Auflassung erworben hat, gesetzte Schranke seiner Dispositionsbefugnis fort. Bis dahin hindert §. 5 des Eigentumserwerbsgesetzes eine freiwillige Veräußerung mit der Wirkung des Eigentumsüberganges, und dasselbe muß von einer Zwangsversteigerung auf Grund des Gesetzes vom 13. Juli 1883, welches nach den Eingangsworten „für den Bereich der Grundbuchordnung“ erlassen ist, gelten.

Wendet man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, so führen sie zur Abweisung der Klage. Das Grundbuch der Stadt Stolp ist, worüber die Vorderrurteile keinen Zweifel lassen, auf die Steuerbücher zurückgeführt. Zur Zwangsversteigerung gestellt und zugeschlagen ist nur das durch Hinweis auf die Artikelnummer 922 bezeichnete Grundstück Nr. 208. Zu diesem gehört die streitige Parzelle 415/30 weder nach dem Grundbuche, noch nach den Steuerbüchern. Der Rentier v. N. hat deshalb das Eigentum an derselben durch den Zuschlag nicht erworben. Der Umstand, daß der frühere Eigentümer des Grundstückes Nr. 208, der Mitbeklagte L., durch Bebauung Eigentümer der Parzelle geworden ist und sie mit dem versteigerten Grundstück verbunden hat, verleiht dem Zuschlagsurteile keine Rechtswirkung in betreff dieses, in demselben nicht bezeichneten Trennstückes.“