

58. Haften unbewegliche Zubehörstücke, welche zur Zeit der Eintragung der Hypothek oder Grundschuld dem Hauptgute im Grundbuche nicht zugeschrieben, aber bei demselben vorhanden waren, auch für eine nach dem Inkrafttreten des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 eingetragene Hypothek oder Grundschuld, falls in jenem Zeitpunkte das Grundbuch noch nicht auf die Steuerbücher zurückgeführt war?

U. L. R. I. 20 §§. 443 fig.

Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 §. 30.

V. Civilsenat. Ur. v. 21. Januar 1891 i. S. P. (Rl.) w. P. (Bekl.)  
Rep. V. 227/90.

- I. Landgericht Stettin.
- II. Oberlandesgericht baselbst.

Vor langer Zeit ist an die Besitzer der Stettiner Bürgerhäuser ein Teil der städtischen Oberwiesen dergestalt verteilt worden, daß jedem Hause eine Wiese als unveräußerliches Pertinenzstück (als sog. Hauswiese)

zugelegt ist. So ist auch dem Hause Louisestraße Nr. 26 eine Hauswiese zugeteilt worden. Dieselbe ist stets mit dem Hausgrundstücke zusammen veräußert. Im Grundbuche ist sie weder auf dem Titel des Hausgrundstückes jemals vermerkt, noch auf einem besonderen Grundbuchblatte eingetragen worden. In der Grundsteuermutterrolle steht sie von jeher gesondert von dem Hause ohne Angabe eines Grundbuchblattes eingetragen. Am 12. Juni 1877 ist für die Ritterschaftliche Privatbank, welche damals als Eigentümerin des Hausgrundstückes Nr. 26 im Grundbuche eingetragen war, eine Grundschuld von 180 000 *M* eingeschrieben. Dieselbe ist am 7. September 1877 dem Beklagten abgetreten worden. In dem Grundschuldbriefe ist unter der Rubrik „Bestandteile des Grundstückes“, entsprechend dem Inhalte des Grundbuchtitels, vermerkt: „Das Haus Nr. 26 der Louisestraße zu Stettin — alte Nummer 745 —. Das Grundbuch ist nach dem Steuerbuche noch nicht berichtet.“ Nachdem am 12. Oktober 1877 der Konkurs über das Vermögen der Ritterschaftlichen Privatbank eröffnet war, ist auf Antrag des Konkursverwalters das gedachte Hausgrundstück subhastiert worden; im Versteigerungstermine ist besonders bekannt gemacht, daß die dem Grundstücke nicht zugeschriebene Wiese nicht mitverkauft werde. Dem Beklagten ist als Meistbietendem der Zuschlag erteilt. Bei der Kaufgelderverteilung hat derselbe an seiner Grundschuld einen Ausfall von 34 761,98 *M* und Zinsen erlitten. Beklagter ist als Eigentümer des erstandenen Grundstückes eingetragen, dessen Grundschuld ist gelöscht. Als der Konkursverwalter im Jahre 1888 die Anlegung eines neuen Grundbuchblattes über die von der Subhastation ausgeschlossene Wiese unter Eintragung der Klägerin als Eigentümerin beantragte, verlangte der Beklagte, daß bei Anlegung des Grundbuchblattes gleichzeitig seine Grundschuld zu dem ausgefallenen Betrage nebst Zinsen auf der Wiese zur ersten Stelle eingetragen werde. Da die Parteien sich hierüber nicht einigten, wurde der Klägerin vom Amtsgerichte eröffnet, daß die Abschreibung der Wiese vorläufig ausgefetzt werden müsse. Infolgedessen hat die Klägerin Klage erhoben und beantragt: das Verlangen des Beklagten, daß bei Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für die der Klägerin gehörige Wiese in der III. Abteilung des Grundbuches die Grundschuldteilforderung des Beklagten von 34 761,98 *M* nebst 5 Prozent Zinsen seit dem 18. Juli 1879 eingetragen werde, für

nicht gerechtfertigt zu erklären. Der erste Richter hat den Beklagten nach diesem Antrage verurteilt; auf die Berufung des Beklagten ist dagegen die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht nimmt an, durch die Eintragung der Grundschuld auf das Hausgrundstück sei auch die streitige Wiese, obwohl auf dem auf das Steuerbuch noch nicht zurückgeführten Grundbuchblatte neben dem Hausgrundstücke nicht besonders erwähnt, in die Pfandhaftung einbezogen, weil dieselbe von alters her mit dem letzteren verbunden und bei Eintragung der Grundschuld von dem Grundbuchblatte desselben nicht abgeschrieben gewesen sei. Das Gericht faßt den ersten Satz im §. 30 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. März 1872, wonach „das ganze Grundstück mit allen seinen zur Zeit der Eintragung nicht abgeschriebenen Teilen (Parzellen, Trennstücken) haftet“, dahin auf, daß derselbe auch alle nicht durch Natur verbundenen, aber rechtlich zu einem eingetragenen Grundstücke vereinigten Teile der Erdoberfläche umfaßt, sofern sie nur nicht auf einem anderen Grundbuchblatte oder Artikel eingetragen sind, und bezieht die im §. 30 Abs. 6 als haftend bezeichneten „zugeschriebenen unbeweglichen Zubehörstücke (Pertinenzien) nur auf die nach der Eintragung als Zubehör zugeschriebenen Stücke.

Die Klägerin rügt Verletzung des §. 30 des Eigentumserwerbsgesetzes. Sie ist mit dem ersten Richter der Ansicht, unbewegliche Zubehörstücke haften für die eingetragene Hypothek oder Grundschuld nur dann, wenn sie dem Grundstücke im Grundbuche zugeschrieben seien.

Den Ausführungen des Berufungsgerichtes ist im wesentlichen beizutreten. Die Beantwortung der Frage, ob die Wiese für die Grundschuld des Beklagten verhaftet sei, ist dem §. 30 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 zu entnehmen. Zum richtigen Verständnisse dieser Vorschrift ist ein Zurückgehen auf das frühere Recht erforderlich. Das Allgem. Landrecht bestimmt im §. 443 I. 20: „Das dingliche Recht des Hypothekengläubigers erstreckt sich auf das ganze Grundstück und alle zur Zeit der Eintragung dabei befindlichen Pertinenzstücke.“ Die Praxis unterschied bei Anwendung dieser Bestimmung zwischen Substanzteilen und Pertinenzstücken. Bezüglich der

ersteren hielt das Obertribunal durch Plenarbeschluß vom 19. März 1855,

vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 30 S. 1, J.M.Wl. 1855 S. 119, den bereits mehrfach von ihm ausgesprochenen Satz,

vgl. Striethorst, Archiv Bd. 9 S. 51, Bd. 11 S. 352; Präj.-Samml. Bd. 1 S. 117 Nr. 416,

aufrecht: „Das dingliche Recht des Hypothekengläubigers erstreckt sich auch auf einen im Hypothekenbuche nicht speziell aufgeführten Teil der Substanz des verpfändeten Grundstückes, welcher schon vor der Eintragung der Hypothek in das Eigentum eines Dritten übergegangen, aber in diesem Zeitpunkt vom Hauptgute im Hypothekenbuche noch nicht abgeschrieben war.“ Unter dem ganzen Grundstücke im §. 443 wurden demnach alle Teile desselben verstanden, aus welchen das Grundstück bei der ersten Anlegung des Hypothekenfoliums bestanden hatte, und welche von demselben bei der Eintragung der Hypothek noch nicht im Hypothekenbuche durch Abschreibung abgetrennt waren. In betreff der im Hypothekenbuche des Hauptgutes nicht ausdrücklich vermerkten Pertinenzstücke wurde dagegen angenommen, daß sie dem Gläubiger nicht haften, wenn sie vor der Eintragung der Hypothek von dem Grundstücke thatsächlich wie rechtlich getrennt waren.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 2 S. 267; Rechtsfälle Bd. 3 S. 426; Striethorst, Archiv Bd. 11 S. 352; Präj.-Samml. Bd. 1 S. 117 Nr. 416.

War das Pertinenzstück jedoch auf dem Hypothekenfolium des Hauptgutes ausdrücklich vermerkt, oder war für dasselbe ein besonderes Hypothekenfolium angelegt, so trat selbstverständlich auch hier der Glaube des Hypothekenbuches in Wirkung: im ersten Falle konnte das Pertinenzstück nur durch Abschreibung vom Hauptgute der Haftung für später einzutragende Hypotheken entzogen werden, im anderen war es rechtlich zu einem selbständigen, von dem Hauptgute unabhängigen Grundstücke geworden und wurde von den Eintragungen auf dem Blatte des Hauptgutes nicht mehr erfaßt.

Vgl. §§. 448 flg. A.L.R. I. 20; Entsch. des Obertrib. Bd. 2 S. 267, Bd. 45 S. 164; Striethorst, Archiv Bd. 9 S. 51, Bd. 11 S. 352; Präj.-Samml. Bd. 1 S. 117 Nr. 416.

Nach der Eintragung der Hypothek erworbene Pertinenzstücke waren dem Hypothekenrechte ohne weiteres nicht unterworfen, sie traten in

die Mithaftung nur infolge einer neuen Eintragung und nur von dieser Zeit an ein.

Vgl. §§. 454. 455. 470 A.L.R. I. 20; Entsch. des Obertrib. Bd. 45 S. 164.

Nach §. 30 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 haften für das eingetragene Kapital und die Nebenansprüche „das ganze Grundstück mit allen seinen, zur Zeit der Eintragung nicht ab- geschriebenen Teilen (Parzellen, Trennstücken)“, ferner „die zugeschriebenen unbeweglichen Zubehörstücke (Pertinenzien) und Gerechtigkeiten“. Dazu bemerken die Motive (Werner, Bd. 2 S. 31): „daß den Hypothekengläubigern das ganze Grundstück mit allen seinen zur Zeit der Eintragung nicht abgeschriebenen Substanzteilen hafte, entspreche der preußischen Praxis,

vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 30 S. 1 Plenarbeschluß, und werde sich künftig, wenn das Titelblatt die Angaben aus dem Grund- und Gebäudesteuerbuche enthalten werde, auch mit Sicherheit kontrollieren lassen.“ In betreff der zugeschriebenen unbeweglichen Pertinenzstücke wird zunächst mitgeteilt, daß die Praxis zwischen Substanzteilen und Pertinenzstücken, wie oben angegeben, unterschieden habe, und dann fortgefahren: „Eine solche Unterscheidung zwischen Substanzteil und Pertinenzstück läßt sich beim Vorhandensein eines Grundbuches, welches in gleicher Weise sowohl die Parzellen als Pertinenzien nachweisen soll, nicht aufrechterhalten. Das allein entscheidende Moment darf nur sein, daß alles haftet, was im Buche zur Zeit der Eintragung der Hypothek als Zubehör des Grundstückes vermerkt ist, und daß nur durch die Abschreibung das Zubehörstück oder der Teil ausscheiden kann.“

Hier wird lediglich der Zeitpunkt ins Auge gefaßt, in welchem die Grundbücher auf die Steuerbücher zurückgeführt sein werden. In diesem Falle stellt sich freilich die Sache einfach. Ist das Grundstück im Grundbuche gemäß §. 4 der Grundbuchordnung nach seiner in den Steuerbüchern angegebenen Lage und Größe bezeichnet, so haftet nur dieses Grundstück, aber das ganze Grundstück in seinem aus den Steuerbüchern sich ergebenden Umfange ohne Unterschied, ob darin nur Substanzteile oder auch Pertinenzstücke enthalten sind. Soll ein Stück nicht haften, so muß dasselbe entweder vor der Eintragung der Hypothek oder Grundschuld abgeschrieben oder im Ein-

tragungsvemerke ausdrücklich von der Mithaftung ausgeschlossen werden. Soll ein Stück, welches nach Inhalt der Steuerbücher nicht zu dem Grundstücke gehört, mithaften, so muß es dem letzteren zugeschrieben werden, oder es muß, falls für dasselbe ein besonderes Blatt im Grundbuche besteht, die Eintragung zur Mithaftung auf diesem erfolgen. Ohne dies tritt das Stück, mag es auch von jeher thatsächlich als Zubehör des Grundstückes bewirtschaftet sein, nicht in die Pfandhaftung für die Eintragung auf dem Grundstücke ein. „Werden nach der Eintragung der Hypothek oder Grundschuld dem verpfändeten Grundstücke andere Grundstücke als Zubehör zugeschrieben, so treten diese in die Pfandverbindlichkeit desselben“ (§. 32 des Eigentumsvererbgesetzes). Wie der Gesetzgeber sich den rechtlichen Zustand für die Zeit bis zur Zurückführung des Grundbuches auf die Steuerbücher vorgestellt hat, darüber geben die Motive keine Auskunft. Man ist deshalb im wesentlichen darauf angewiesen, aus dem Wortlaute der Bestimmungen des §. 30, welche nicht unterscheiden, ob ein Grundbuchblatt auf die Steuerbücher zurückgeführt ist oder nicht, zu ermitteln, welcher Sinn den Bestimmungen im letzteren Falle beizulegen ist. Darf daran festgehalten werden, daß die Unterscheidung zwischen Substanzteilen und Pertinenzstücken grundsätzlich aufgegeben ist, so ergiebt sich mit Notwendigkeit als Sinn des Satzes: es haftet „das ganze Grundstück mit allen seinen, zur Zeit der Eintragung nicht abgeschriebenen Teilen“ dahin, daß alle einzelnen Theile des Grundstückes ohne Rücksicht darauf, ob sie zu den Substanzteilen oder zu den Pertinenzstücken zu rechnen, haften, sofern sie nur nicht durch Abschreibung im Grundbuche von dem Grundstücke getrennt sind. Ist das Grundstück noch nicht nach den Steuerbüchern im Grundbuche festgestellt, sondern, wie es nach Anleitung des §. 33 Tit. I der Hypothekenordnung von 1783 zu geschehen pflegte, nur allgemein nach Namen, Lage und etwaigen besonderen Kennzeichen bezeichnet, so haftet dasselbe in seinem ganzen thatsächlich vorhandenen Umfange, also mit den zur Zeit der Eintragung der Post thatsächlich und rechtlich dazu gehörigen Pertinenzstücken, soweit die letzteren in diesem Zeitpunkte nicht abgeschrieben waren. Ist so jene Bestimmung aufzufassen, dann kann nicht im Widerspruche damit der ferneren Bestimmung, nach welcher die zugeschriebenen Zubehörstücke (Pertinenzien) haften, die Bedeutung beigelegt werden, daß ein Teil des Grundstückes, wenn er Zubehörstück ist, auch in dem Falle, daß das

Grundbuch noch nicht auf die Steuerbücher zurückgeführt ist, nur dann hafte, wenn er zugeschrieben worden. Vielmehr muß angenommen werden, daß damit nur für den anderen Fall, wo das Grundstück bereits im Grundbuche durch Angabe der Größe seinem Umfange nach und durch die Verweisung auf die Steuerbücher in seinen Teilen festgestellt worden, die erfolgte Zuschreibung zur Voraussetzung des Eintrittes des Zubehörstückes in die Pfandhaftung gemacht ist. Demnach beschränkt sich die Anwendung jener weiteren Bestimmung hinsichtlich der noch nicht auf die Steuerbücher zurückgeführten Grundbuchblätter auf den im §. 32 des Eigentumserwerbsgesetzes besonders und abweichend vom früheren Rechte geordneten Fall, daß dem Grundstücke erst nach Eintragung der Post unbewegliche Zubehörstücke aus fremdem Eigentume hinzugefügt werden.

Hiernach ist die streitige Wiese, weil sie im Zeitpunkte der Eintragung der Grundschuld des Beklagten als Pertinenz zu dem Hausgrundstücke Nr. 26 gehörte, in die Mithaftung eingetreten.

Möchte es aber bedenklich erscheinen, den Wegfall der Unterscheidung zwischen Substanzteilen und Pertinenzstücken, welcher in den Motiven allerdings nur unter der Voraussetzung in Aussicht genommen zu sein scheint, daß das Grundbuch in gleicher Weise sowohl die Parzellen als die Pertinenzien nachweist, auch für die Fälle im §. 30 des Eigentumserwerbsgesetzes ausgesprochen zu finden, in welchen das Grundbuch noch nicht auf die Steuerbücher zurückgeführt ist, so führt doch auch folgende Erwägung zu dem gewonnenen Ergebnisse.

Die Wiese war zu der Zeit, als das Hausgrundstück im Hypothekenbuche eingetragen wurde, mit dem Hause als Pertinenz, sei es unveräußerlich oder trennbar, verbunden. Nach §. 394 A.L.R. I. 20 und §§. 12. 34 Tit. I der Hypothekenordnung von 1783 erhielt dieselbe deshalb weder eine besondere Nummer (Folium) im Hypothekenbuche, noch wurde sie darin beim Hausgrundstücke besonders bemerkt. Mit der Eintragung des Hausgrundstückes im Hypothekenbuche war somit auch die Wiese als dessen Pertinenz darin eingetragen, wenn auch auf dem Titelblatte deren Zugehörigkeit zum Hause nicht ersichtlich gemacht war, und sie blieb so lange eingetragen, als sie rechtlich und thatsächlich Pertinenz des Hausgrundstückes war. Hierin trat mit dem Inkrafttreten der Grundbuchgesetze vom 5. Mai 1872 ohne

weiteres eine Änderung nicht ein. Nach wie vor umfaßt das Grundbuchblatt eines Grundstückes dessen Bestandteile, unbewegliche Zubehörstücke und Gerechtigkeiten (§. 5 der Grundbuchordnung). Eine Änderung konnte, abgesehen von der nicht erfolgten Abschreibung, erst dann eintreten, wenn das Grundbuchblatt gemäß §. 4 der Grundbuchordnung und der Ausführungsverfügung vom 2. September 1872 auf die Steuerbücher zurückgeführt und dadurch das Hausgrundstück seinem Umfange nach individualisiert und spezialisiert wurde. Dies ist jedoch bis zur Eintragung der fraglichen Grundschuld nicht geschehen; in dem ausgefertigten Grundschuldbriefe ist unter der Rubrik „Bestandteile des Grundstückes“ in Befolgung des Art. 7 Abs. 2 der Ausführungsverfügung vom 2. September 1872 ausdrücklich vermerkt: „Das Grundbuch ist nach dem Steuerbuche noch nicht berichtigt.“ Zur Zeit der Eintragung der Grundschuld umfaßte hiernach das Grundbuchblatt über das Hausgrundstück auch die als Pertinenz dazu gehörige Wiese; letztere wurde daher auch von der Eintragung auf dem Blatte des Hausgrundstückes mit ergriffen.

Die vom ersten Richter für seine gegenteilige Ansicht angezogenen Urteile des Reichsgerichtes stehen den vorstehenden Ausführungen nicht entgegen. Durch das eine derselben,

vgl. Rassow und Rünzel, Beiträge Bd. 26 S. 686,

ist entschieden, daß ein Grundstück, welches als ein selbständiges auf einem besonderen Blatte im Grundbuche geführt wird, und bezüglich dessen aus dem Grundbuche nicht erhellt, daß es Zubehör eines anderen Grundstückes ist, nicht dadurch für die auf einem anderen Grundstück eingetragenen Schulden verhaftet wird, daß es zur Zeit der Belastung bloß thatächlich als Zubehör eines anderen Grundstückes behandelt wurde. Wenn mit Rücksicht auf die sich hieraus ergebende Sachlage gesagt ist, daß neben der Bestimmung in §. 30 des Eigentumserwerbsgesetzes, nach welcher dem Pfandgläubiger neben dem verpfändeten Hauptgrundstücke auch die zugeschriebenen unbeweglichen Pertinenzien haften, nicht mehr die allgemeine Regel bestehe, nach welcher das Pertinenzstück das rechtliche Verhältnis der Hauptsache in der Ausdehnung teile, daß auch nicht zugeschriebene Pertinenzien von der Verpfändung der Hauptsache ergriffen werden: so wird damit der Fall nicht getroffen, in welchem die Pertinenz im Grundbuche nicht vermerkt ist, sondern von dem auf die Steuerbücher

noch nicht zurückgeführten Grundbuchblatte des Hauptgrundstückes mitumfaßt wird. Das andere Urteil (Jurist. Wochenschr. 1886 S. 454 Nr. 89) hatte sich mit der Frage, ob auch unbewegliche Zubehörstücke zu den Teilen eines Grundstückes im Sinne des §. 30 Satz 1 des Eigentumsvererbgesetzes gehören, nicht zu befassen, da es sich in dem zu entscheidenden Streite lediglich um Bestand- oder Substanzteile des Grundstückes handelte.

In der Litteratur ist die erörterte Frage ebenso beantwortet wie hier.

Vgl. Bahlmann, 3. Aufl. S. 127 Anm. 1d; Dernburg, Bd. 1 §. 328 Nr. 1.

Förster (Grundbuchrecht S. 29. 163 flg.) und Förster-Eccius (Theorie und Praxis 5. Aufl. Bd. 3 S. 537), auf welche die Klägerin sich für ihre Ansicht beruft, berühren die Frage mit Rücksicht darauf, daß das Grundbuch auf die Steuerbücher nicht zurückgeführt ist, überhaupt nicht." . . .