

57. Berechnung des Auflassungstempels, wenn auf dem Grundstück vom Erwerber vorher Gebäude errichtet worden waren.

IV. Civilsenat. Urth. v. 16. April 1894 i. S. Fiskus (Bekl.) w. Aktiengesellschaft Cellulosefabrik W. (Kl.) Rep. IV. 375/93.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Rittergutsbesitzer S. hatte nach der über die Gründung der klagenden Aktiengesellschaft aufgenommenen notariellen Verhandlung

vom 14. April 1890 sein Grundstück Nr. 81 W. zu dem festgesetzten Werte von 21000 *M* unter Anrechnung auf eine von ihm zu übernehmende Aktie in die Gesellschaft eingelegt. Die Auflassung erfolgte am 26. Februar 1891, nachdem inzwischen die Klägerin auf dem fraglichen Grundstücke Fabrikgebäude errichtet und letztere mit Maschinen ausgestattet hatte. In dem über die Auflassung aufgenommenen Protokolle wurde diese Bebauung nicht erwähnt, und als Gegenstand der Auflassung war nur das „Grundstück Nr. 81 W.“ bezeichnet. Von den Beteiligten wurde dabei angegeben, daß eine das Veräußerungsgeschäft enthaltende Urkunde nicht gebildet sei. Nachdem die Klägerin, entsprechend dem bei der Auflassung mit 21000 *M* angegebenen Werte, an Stempelgebühr für die Auflassung zunächst 210 *M* entrichtet hatte, forderte der Beklagte von ihr weitere 6810 *M*, weil der Wert der Fabrik nebst Maschinen im angeblichen Gesamtbetrage von 702000 *M* mit zu versteuern sei. Die Klägerin fordert im vorliegenden Rechtsstreite diesen von ihr am 19. Dezember 1891 unter Vorbehalt gezahlten Betrag von 6810 *M* nebst 5 Prozent Zinsen seit dem Tage der Einzahlung zurück. In den beiden Vorinstanzen ist der Beklagte dementsprechend verurteilt worden. Der erste Richter hatte das entscheidende Gewicht darauf gelegt, daß die von der Klägerin erbaute Fabrik nach § 108 A.L.R. I. 2 die Eigenschaft eines „Pertinenzstückes“ des aufgelassenen Grundstückes nicht erlangt habe, da sie nicht dem Eigentümer der Hauptsache gehöre. Dieser Ausführung ist der Berufungsrichter mit dem Bemerkten entgegengetreten, daß die Fabrikgebäude nebst Zubehör an sich als Substanzteile des Grundstückes anzusehen sein würden. Er gelangt aber ebenfalls zu dem Ergebnisse, daß nur der Grund und Boden den Gegenstand der Auflassungserklärung gebildet habe, indem er ausführt: da die Fabrikgebäude und die Maschinen niemals Eigentum des Rittergutsbesizers S. gewesen seien, so liege es auf der Hand, daß bei der Auflassung unter dem „Grundstücke Nr. 81 W.“ nur der Grund und Boden, nicht auch die darauf errichteten, der Klägerin damals schon gehörenden Gebäude nebst Maschinen, verstanden sein könnten, und daß dementsprechend die Beteiligten die Bezeichnung „Grundstück“, nicht „Fabrikgrundstück“, absichtlich gewählt hätten. Diese Ausführung ist nicht zu beanstanden. Namentlich kann ein Angriff bezüglich der Tragweite jener Auflassungserklärung nicht

damit begründet werden, daß die Fabrikgebäude einen Zuwachs des Grundbuchmäßig im Eigentume des Rittergutsbesizers S. verbliebenen Grundstückes gebildet hätten. Der Satz des römischen Rechtes: „solo cedit, quod solo inaedificatur“, beruht allerdings auf dem Gedanken, daß die mit dem Boden festverbundenen Gegenstände für die Dauer dieser Verbindung ihre selbständige Existenz als Rechtsobjekte verlieren und nur als Accessionen des Grundstückes erscheinen, sodaß danach neben dem Eigentume des Grundherrn ein besonderes Eigentum an den Gebäuden nicht bestehen kann. Jener Grundsatz hat aber eine unbedingte Anerkennung im preussischen Rechte nicht gefunden, vielmehr läßt dasselbe ein getrenntes Eigentum am Gebäude und am Grund und Boden zu. Dies ergibt sich zunächst indirekt aus der Bestimmung des § 30 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872, wonach die auf dem Grundstücke befindlichen Gebäude nur dann für die eingetragenen Hypothekensforderungen mithaften, wenn diese Gebäude dem Eigentümer des Grundstückes gehören. Sodann sprechen hierfür auch die Vorschriften des § 98 A.L.R. I. 9 und des § 243 A.L.R. I. 22.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 1 S. 178; Jurist. Wochenschrift von 1890 S. 73 Nr. 14, S. 383 Nr. 35 und von 1892 S. 171 Nr. 54; sowie Gruchot, Beiträge Bd. 33 S. 1072.

Was insbesondere die von dem Bauen auf fremdem Grund und Boden handelnden Bestimmungen der §§ 327 flg. A.L.R. I. 9 betrifft, so kann es dahingestellt bleiben, ob in dem Falle, wenn die Bebauung ohne Vorwissen des Grundeigentümers stattgefunden hat, eine Accession im Sinne des römischen Rechtes eintritt, oder ob hier zunächst ein doppeltes Eigentum anzunehmen ist, insofern das Eigentum des Gebäudes wenigstens solange dem Bauenden verbleibt, bis sich der Grundeigentümer in Gemäßheit des § 330 a. a. D. dahin entschieden hat, daß er das Gebäude behalten und bezahlen will. Jedenfalls greift aber jener Gesichtspunkt des römischen Rechtes dann nicht Platz, wenn die Voraussetzungen des § 332 a. a. D. vorliegen, also wenn der Grundeigentümer um den Bau gewußt und der Fortsetzung desselben nicht widersprochen hat. In solchem Falle erwirbt nicht der Grundeigentümer durch Accession das Eigentum des Gebäudes, sondern der Grund und Boden, auf welchem der Bau errichtet worden ist, fällt umgekehrt in das Eigentum des Bauenden, und zwar ohne daß es noch einer besonderen Willenserklärung bedarf,

da hier der Eigentumswerb unmittelbar durch die Bebauung bewirkt wird.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 1 S. 180, Bd. 10 S. 245, Bd. 18 S. 279; Jurist. Wochenschr. v. 1883 S. 275 Nr. 40 und v. 1889 S. 29 Nr. 43; sowie Gruchot, Beiträge Bd. 33 S. 872. Die Vorschrift des § 332 a. a. D. trifft zwar in erster Linie den Fall, wenn sich der Erbauer, ohne einen Erwerbstitel zu haben, in den Besitz des bebauten Areals setzte. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmung wird jedoch dadurch nicht ausgeschlossen, daß der Bauende — wie im Streitfalle — sogar einen vertragsmäßigen Anspruch auf Übertragung des Eigentumes hatte.

Vgl. Entsch. des Obertribunales Bd. 30 S. 31, Bd. 38 S. 61 und Bd. 80 S. 51; sowie Striethorst, Archiv Bd. 36 S. 80, Bd. 56 S. 267, Bd. 81 S. 19, Bd. 93 S. 4 und Bd. 99 S. 111.

Waren hiernach die Fabrikgebäude nebst Zubehör nie in das Eigentum des im Grundbuche als Eigentümer der Grundfläche eingetragenen Rittergutsbesizers S. gelangt, gehörten dieselben vielmehr der Klägerin, so konnten sie durch den Akt der Auflassung der Klägerin überhaupt nicht übereignet werden. Hierdurch würde zwar an sich die Möglichkeit der Beurkundung einer solchen Übereignung nicht ausgeschlossen gewesen sein; das über die Auflassung aufgenommene Protokoll enthält aber eine derartige Erklärung nicht.“ . . .