

**60. Konflikt zwischen zwei im Grundbuche auf verschiedenen Blättern als Eigentümern desselben Grundstückes Eingetragenen.**

V. Civilsenat. Ur. v. 24. Februar 1897 i. S. R. u. Gen. (Bekl.) w. F. (Kl.). Rep. V. 286/96.

I. Landgericht Magdeburg.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Eine Schloßkapelle, welche den nordwestlichen Teil der Burg B. bildet, war auf zwei Hypothekenblättern, wie aus den Gründen näher ersichtlich wird, eingetragen. Die Parteien stritten über das Eigentum an derselben. Da die Beklagten das von dem Kläger beanspruchte Eigentum an der Schloßkapelle nicht anerkannten, so beantragte der Kläger, die Beklagten zu verurteilen: 1. anzuerkennen, daß ihm das Eigentum an der Schloßkapelle in Burg B., soweit deren Ziegeldach reiche, sowohl rücksichtlich des Grundes und Bodens, als auch rücksichtlich des Gebäudes zustehe; 2. einzuwilligen, daß die Kapelle ausgemessen und

vom Gutsgehöfte der Beklagten, der Burg B., Kartenblatt 13 Nr. 402, gesondert werde; 3. die Schloßkapelle zu räumen und sich jeder ferneren Benutzung derselben bei Vermeidung von Strafe zu enthalten. Der erste Richter hat die Beklagten nach diesem Antrage verurteilt. Die Berufung und die Revision der Beklagten sind zurückgewiesen worden, letztere aus folgenden

Gründen:

... „Nach den Bestimmungen der Hypothekenordnung von 1783, welche der Grundlage des Katasters entbehrte, wurde das Grundstück nicht in seinen einzelnen Bestandteilen und Pertinenzen, sondern als Ganzes unter einem Kollektivnamen und nach den Kennzeichen, wodurch es sich von anderen gleicher Art unterschied, eingetragen (I. § 33). Pertinenzstücke und Gerechtigkeiten, welche zum Gute gehörten, wurden nur dann im Hypothekenbuche desselben besonders vermerkt, wenn sie unter einer anderen Gerichtsbarkeit lagen (I. § 34). Das Hypothekenbuch wies mit öffentlichem Glauben immer nur das Eigentum am Grundstücke überhaupt, nicht aber bezüglich der einzelnen Bestandteile nach. Als solche galten diejenigen, und waren durch die Eintragung des Grundstückes auf dem Titelblatte mit eingetragen, welche thatsächlich zur Zeit der Anlegung des Hypothekenbuches das Grundstück bildeten. Dieser durch das Hypothekenbuch auf Grund der thatsächlichen Verhältnisse nachgewiesene Bestand galt so lange als unverändert, bis die veräußerten oder sonst getrennten Pertinenzstücke auf dem Titelblatte vom Grundstücke abgeschrieben wurden (I. § 36).

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 22 S. 308 fig.; Entsch. des Obertrib. Bd. 30 S. 1; Preuß. Just.-Min.-Bl. 1855 S. 179; Jurist. Wochenchr. 1886 S. 454.

Da die streitige Kapelle von dem Hypothekenblatte Bd. I Nr. 14, welches für das Domänengut B. angelegt ist und die Kapelle als einen Teil dieses Gutes umfaßte, niemals abgeschrieben, vielmehr ausdrücklich bei der Übertragung der zur Bildung des Hauptgutes B. abgetrennten Parzellen von der Abschreibung ausgeschlossen ist, so ist sie auf dem Hypothekenblatte Bd. I Nr. 14 zurückgeblieben, und dieses besteht für sie noch fort. Wenn nun später bei der Zurückführung des für das abgeschriebene Hauptgut B. angelegten Grundbuchblattes Bd. I Nr. 13 auf dessen Titel als Bestandteil des schriftfälligen Gutes Burg B. „I 1 auf der Gemarkung B. Art. 1 238 ha 71 ar

30 qm“, und später bei Übertragung des Gutsgehöftes auf das Grundbuchblatt Bd. 18 Nr. 587 als Bestandteil die Parzelle Kartenblatt 13 Nr. 402 I ha 44 ar 30 qm eingetragen wurden, und in diesen Bestandteilen, wie feststeht, die Kapelle enthalten ist, so existierten von da an für die Kapelle zwei Grundbuchblätter, das alte Blatt Bd. I Nr. 14 und das neue Blatt Bd. 18 Nr. 587, deren jedes eine andere Person als Eigentümer auswies, das alte den Kläger, und das neue die Beklagten, bezw. deren Rechtsvorgänger.

Ist dies der Fall, dann heben sich beide Eigentumseintragungen in ihren Wirkungen gegenseitig auf, da zwei verschiedene Eigentümer eines und desselben Grundstücks wegen der Ausschließlichkeit des Eigentumsrechtes nicht bestehen können. Der Glaube des Grundbuchs versagt; keiner der beiden Eigentümer kann sich zum Nachweise seines Eigentumsrechtes auf den Inhalt des Grundbuchs berufen; der Konflikt ist nicht durch Anwendung des § 7 Eig.-Erw.-Ges. zu lösen, sondern die Entscheidung muß nach den Grundsätzen des materiellen Rechtes über Eigentumserwerb getroffen werden.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 83 S. 270; Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 11 S. 275, Bd. 13 S. 248; Kassow-Künzler, Beiträge Bd. 33 S. 1069; Bolze, Bd. 12 Nr. 45, Bd. 19 Nr. 51; Jurist. Wochenchr. 1893 S. 261 Nr. 51, 1895 S. 458 Nr. 23.

Zu diesen Grundsätzen gehört auch die Bestimmung des § 101 der Einl. zum A.L.R., nach welcher niemand dem anderen mehrere Rechte übertragen kann, als er selbst besitzt. Unstreitig hat Kläger im Jahre 1815 mit dem Eigentume des Domänengutes B. auch das Eigentum an der Schloßkapelle erworben. Das Eigentum an der Kapelle hat er niemals abgetreten. Bei dem Verlaufe der zum Hauptgute B. verwendeten Grundstücke an H. hat er vielmehr die Kapelle ausdrücklich von der Veräußerung ausgeschlossen. Da H. nicht Eigentümer der Kapelle war, konnte er das Eigentum daran auch nicht an seinen Abkäufer übertragen, und da jeder der ferneren Erwerber sein Eigentumsrecht mittelbar nur von H. ableiten kann, hat auch keiner derselben bis auf die Beklagten herab das Eigentum an der Kapelle erworben. Beklagte müssen demnach dem Kläger als dem wahren Eigentümer weichen.

Der Anspruch der Beklagten auf Erstattung dessen, was sie dem Vorbesitzer für die Kapelle gezahlt haben, ist nicht berechtigt. Nachdem

am 22. Juni 1893 im Grundbuche des Rittergutes Burg B. eingetragen war, daß die Kapelle kein Bestandteil des zu diesem Gute gehörigen Flächenabschnittes 402 des Kartenblattes 13 sei, konnten die Beklagten beim Abschlusse des Kaufvertrages über dieses Rittergut am 21. Juli 1893 nicht des Glaubens sein, sie erwerben mit dem Rittergute auch die Kapelle, weil das Eigentum daran seinem Vorbesitzer zustehe (§ 19 A.L.R. I. 4). Zum mindesten hatten die Beklagten Ursache an der Gültigkeit des Kaufvertrages, soweit dieser die Kapelle betraf, zu zweifeln. Da der Kaufvertrag sich nunmehr in diesem Bestandteile als unrechtmäßig und unwirksam erwiesen hat, sind die Beklagten bezüglich der Kapelle einem unredlichen Erwerber gleich zu achten (§ 15 A.L.R. I. 7). Sie müssen daher die Kapelle dem Kläger als berechtigtem Rückforderer unentgeltlich herausgeben (§ 17 A.L.R. I. 15).

Die Angriffe der Beklagten sind nicht begründet.

Daß die streitige Kapelle nicht besonders auf dem Titel des Grundbuchblattes Bd. I Nr. 14 als Bestandteil aufgeführt ist, sowie daß im Abschreibungsvermerke vom 19. März 1822 nicht ausdrücklich die Kapelle, sondern die im § 2 des Vertrages vom 19. Juni 1819 bezeichneten Pertinenzstücke von der Abschreibung ausgeschlossen sind, sodas erst durch Einsicht des Vertrages, in dessen § 2 unter f die Kapelle von der Veräußerung ausgenommen war, die Kenntnis vom Zurückbleiben der Kapelle auf dem Grundbuchblatte Bd. I Nr. 14 erlangt werden kann, ist nach den mitgeteilten Bestimmungen der früheren Hypothekenordnung von keiner Bedeutung. Das Grundbuchblatt Bd. I Nr. 14 blieb für die Kapelle bestehen, auch wenn nicht unmittelbar aus dem Vermerke auf dem Titel das Vorhandensein der Kapelle zu erkennen war. Hieran änderte auch nichts die den Beteiligten nicht eröffnete Notiz des Grundbuchrichters aus dem Jahre 1876, in welcher ausgesprochen war, daß sich eine Zurückführung des Grundbuchblattes Bd. I Nr. 14 erübrige, weil von diesem Blatte alle Grundstücke abgeschrieben seien. Diese Notiz konnte auch die Beklagten nicht irre führen, da sie aus dem im Jahre 1893 im Grundbuche eingeschriebenen Vermerke ersahen, daß jene Notiz unrichtig sei, und daß die Kapelle zu dem Grundstücke nicht gehöre, welches sie erwerben wollten. Die Annahme des Berufungsgerichtes endlich, daß der Kläger durch den Ausschluß der Kapelle von der Veräußerung

---

im Jahre 1819 nicht bloß Eigentümer des Kapellgebäudes, sondern auch der Grundfläche, auf welcher die Kapelle sich befindet, geblieben sei, ist nach Lage der Sache durch die Hinzufügung des Wortes „selbstverständlich“ ausreichend begründet, da von einem superfizialen Rechte, vermöge dessen die Kapelle auf dem Grundstücke steht, nichts bekannt ist.“ . . .