

69. Tritt ein Gebäude, an welchem sich der Erbauer das Eigentum vorbehalten hat, trotz dieses Vorbehaltes in die hypothekarische Haftung des Grundstückes ein?

A.L.R. I. 9 § 98, I. 22 § 243.

Fig.-Erw.-Ges. § 30.

V. Civilsenat. Ur. v. 12. Juli 1899 i. S. ostpreuß. Landschaft (Bekl.) w. v. P. (Kl.). Rep. V. 87/99.

I. Landgericht Königsberg i. P.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger verlangte als erster bei der Zwangsversteigerung des Gutes L. ausgefallener Hypothekengläubiger von der Beklagten die Herauszahlung eines Betrages von über 6000 *M* nebst Zinsen, den er als Erstehrer dieses Gutes aus dem von ihm zu erlegenden Meistgebote schon vor dem Kaufgelderbelegungsstermine unter Vorbehalt an sie gezahlt hatte. Die Beklagte nämlich hatte über das genannte, von ihr beliehene Gut wegen rückständiger Pfandbriefszinsen im Jahre 1897 die Zwangsverwaltung eingeleitet und im Laufe derselben an den Maurermeister D. 6000 *M* als Abfindung für eine von ihm erbaute Scheune gezahlt. Diese 6000 *M* wurden von ihr nebst Zinsen und Nebenkosten (zusammen 6168 *M*) unter den Verwaltungsvorschüssen liquidiert und mit Vorrecht vor den Hypothekengläubigern aus den Kaufgeldern beansprucht. Der Kläger wollte das Vorrecht nicht anerkennen, weil die Scheune von D. bereits erbaut und fertig hergestellt war, bevor von der Beklagten die Zwangsverwaltung eingeleitet wurde; er ist der Meinung, daß die Beklagte die an D. gezahlte Abfindung den Hypothekengläubigern gegenüber nicht in Rechnung stellen dürfe, weil die Scheune mit ihrer Erbauung in die hypothekarische Haftung des Grundstückes eingetreten sei, wenngleich D. sich an ihr das Eigentum vorbehalten habe. Ein solcher Vorbehalt hätte nach Ansicht des Klägers den Hypothekengläubigern gegenüber keine Bedeutung.

Der erste Richter wies die Klage ab; der zweite Richter verurteilte die Beklagte nach dem Klagantrage. Ihre Revision wurde vom Reichsgericht zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Die Vorschriften des materiellen Hypothekenrechtes sind nicht verletzt. Die Scheune ist vor Einleitung der Zwangsverwaltung von D., welcher den Auftrag hierzu von der damaligen Eigentümerin des Grundstückes erhalten hatte, erbaut und fertig gestellt worden, aber mit der Maßgabe, daß sich D. bis zur Bezahlung der Baukosten das Eigentum an derselben vorbehielt. Es fragt sich nun, ob trotz dieses Vorbehaltes die Scheune mit ihrer Erbauung und Fertigstellung dem Hypothekenrecht der eingetragenen Gläubiger unterfiel, oder ob sie auf Grund jenes Vorbehaltes der hypothekarischen Haftung nicht unterlag. Der Berufungsrichter hat ersteres angenommen, und darin war ihm beizutreten. Zwar ist es richtig, daß der gemeinrechtliche Grundsatz: „solo cedit, quod solo inaedificatur“, im preussischen Rechte keine un-

bedingte Anerkennung gefunden hat; die Vorschriften in § 98 A.L.R. I. 9, § 243 A.L.R. I. 22 ergeben, daß ein Anderer Eigentümer des Grundes und Bodens, und ein Anderer Eigentümer des darauf errichteten Gebäudes sein kann, wie dies denn auch in § 30 Eig.-Erm.-Ges. als möglich vorausgesetzt wird. Eine solche Trennung des Eigentumes zeigt sich nicht bloß bei dem eigentlichen superficiarischen Rechte, sondern auch in allen den Fällen, in denen ein dinglich Nutzungsberechtigter auf dem in seinem Besitze befindlichen Grundstücke ein Gebäude für sich errichtet hat. So ist es anerkanntes Rechtens, daß Gebäude, die ein Pächter oder Nießbraucher des Grundstückes während der Pachtzeit oder während des Nießbrauches auf dem ihm in Besiß gegebenen Grundstücke für sich erbaut, sein Sondereigentum bleiben und nicht den Hypothekengläubigern haften. Dies ist, wie früher vom Obertribunal, so auch vom Reichsgericht in wiederholten Entscheidungen anerkannt,

vgl. die in der Jurist. Wochenschrift 1887 S. 484 Nr. 36, 1892 S. 171 Nr. 54, 1894 S. 323 Nr. 94, und bei Gruchot, Bd. 33 S. 1070, Bd. 34 S. 1109, Bd. 35 S. 952 mitgeteilten Urteile, und auch in der Rechtslehre gebilligt worden.

Vgl. Eccius, Preuß. Privatrecht Bd. 3 § 176 unter III und § 199; Dernburg, Preuß. Privatrecht Bd. 1 § 329 unter 2; Turnau, Grundbuchordnung Bd. 1 S. 720, und Biermann in Fhering's Jahrbüchern Bd. 34 S. 291 ff.

Aber über den Kreis der dinglich Berechtigten hinaus, die vermöge ihres dinglichen Rechtes am Grundstücke daselbe im Besiß haben und durch diesen Besiß zugleich für Dritte erkennbar machen, daß an ihm besondere Rechtsverhältnisse hinsichtlich des Eigentumes an aufstehenden Gebäuden begründet sein können, darf die Möglichkeit einer Scheidung des Eigentumes am Grund und Boden von dem Eigentume der darauf errichteten Gebäude auch nach preussischem Rechte nicht ausgedehnt werden. Durch einen bloßen Eigentumsvorbehalt insbesondere können Dritte, die im Auftrage des Grundstückseigentümers und für diesen ein Gebäude auf dem Grundstücke errichten, nicht bewirken, daß das Gebäude nicht zum Bestandteile des Grundstückes werde und nicht in die hypothekarische Haftung desselben eintrete. Den Hypothekengläubigern gegenüber hat ein solcher Vorbehalt keine Bedeutung. Ebensovienig, wie er verhindern kann, daß bewegliche

Sachen, die durch dauernde Verbindung mit dem Grundstücke zu dessen Bestandteilen werden, dem Hypothekenrechte der Gläubiger unterfallen, vgl. hierüber Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 26 S. 346 und Urteil des erkennenden Senates vom 23. Dezember 1896, Rep. V. 211/96, sowie Turnau, a. a. D. unter Nr. 3, kann er solche, die hypothekarische Haftung ausschließende Wirkung bei der Errichtung von Gebäuden haben. Mit Recht geht daher der Kläger unter Billigung des Berufungsrichters davon aus, daß die Scheune trotz des Eigentumsvorbehaltes ihm verhaftet war, und daraus ist dann weiter richtig geschlossen worden, daß die Beklagte die an D. gezahlte Abfindung den Hypothekengläubigern gegenüber nicht als eine Ausgabe in Rechnung stellen darf, die sie bei der Zwangsverwaltung „zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Grundstücks“ gemacht habe, und für die sie daher das in § 24 des Zwangsvollstreckungsgesetzes festgesetzte Vorrecht in Anspruch nehmen könne.“ . . .