

68. Wirkung der Auflassung eines Grundstückes, das bei der Zurückführung des Grundbuchblattes auf die Steuerbücher als „Anteil an den ungetrennten Hofräumen“ bezeichnet ist.
Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 § 4.

V. Zivilsenat. Ur. v. 10. Oktober 1900 i. S. Ch. (Rl.) w. Sch.
(Bekl.). Rep. V. 161/00.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der ursprüngliche Beklagte ist als Eigentümer des Grundstückes Schloßstraße Nr. 10 in Ch. und des mit einem Gitter umhegten Vorgartens Parzelle Nr. 2732/159 im Grundbuche der Stadt Ch. Bb. 74 Bl. 2887 eingetragen. Die Klägerin nimmt die Vorgartenparzelle als öffentliches Straßenland mit der Begründung in Anspruch, sie habe als wegebauspflichtige Behörde ein Interesse daran, daß die Parzelle ihrem Zwecke nicht entzogen werde. Sie hat beantragt, die

Beklagten (welche als Erben des ursprünglichen Beklagten an dessen Stelle in den Rechtsstreit eingetreten sind) zu verurteilen, anzuerkennen, daß die Parzelle 2732/159 nicht zu ihrem Grundstücke, Schloßstraße Nr. 10, gehöre und nicht in ihrem Eigentume stehe, vielmehr Bestandteil der öffentlichen Straße (Schloßstraße) sei, und demgemäß darenin zu willigen, daß sie im Grundbuche auf Bd. 74 Bl. 2887 gelöscht werde. Der erste Richter wies die Klage ab, das Berufungsgericht hat im wesentlichen dem Antrage der Klägerin gemäß erkannt. Auf die Revision der Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben aus folgenden

Gründen:

„Nachdem durch das Dotationsgesetz vom 8. Juli 1875 § 18 dem Provinzialverbande von B. das Eigentum und die Unterhaltung der bereits ausgebauten Staatschauffeen übertragen war, hat dieser durch Vertrag vom 23. Januar/11. März 1885 der Klägerin die dauernde Verwaltung und Unterhaltung der Schloßstraße in Gh. vom 1. April 1885 ab unter Ausübung aller Rechte übertragen, in welche er rücksichtlich dieser Straße als einer ehemaligen Staatsstraße durch das Dotationsgesetz eingetreten ist, und die Klägerin hat die Schloßstraße mit allen Zubehörungen vom 1. April 1885 ab übernommen. Eigentümer des Grundstückes Schloßstraße Nr. 10 war in den Jahren 1844—1847 ein Freiherr v. R., im Jahre 1867 nach mehreren Eigentumswechseln ein Segelmacher P., dann der Bankier S., der das Grundstück 1872 an E. verkaufte, von dessen Erben es die Mutter des Beklagten durch Vertrag, Auflassung und Eintragung im Juli 1884 erworben hat. Auf Grund Testamentes seiner Ehefrau ist der Vater der Beklagten am 15. November 1886 als Eigentümer eingetragen. Am 20. April 1876 war das Grundbuchblatt mit folgendem Vermerke auf das Grundsteuerbuch zurückgeführt: „Anteil an den ungetrennten Hofräumen mit a) Wohnhaus mit kleinem Flügel, b) Seitengebäude links mit kleinem Hofraum“. Eine anderweite Zurückführung des Titelblattes gemäß Steuerrollenanhang 1888/89 ist am 17. Oktober 1888 mit folgendem Vermerk erfolgt: „1. das in der Stadt Gh. auf Anteil Art. 468 ungetrennte Hofräume belegene Hausgrundstück, Schloßstraße 10, bestehend aus: a) Wohnhaus mit kleinem Flügel, b) Seitenflügel links“. Endlich ist durch Eintragung vom 8. Oktober 1892 das Titelblatt gemäß Auszugeß aus den vorläufigen Fort-

schreibungsverhandlungen vom 22. September 1892 in der Weise zurückgeführt, daß auf dem Titelblatte die Worte „auf den Anteil Art. 468 ungetrennte Hofräume“ rot unterstrichen sind, und ferner dort eingetragen wurde: „Kartenblatt 4 Flächenabschnitte I. 2731/159 Hofraum 21a 76 qm, II. 2732/159 Hofraum 2a 36 qm“. Der Flächenabschnitt 2732/159 ist der streitige Vorgarten.

Die Besitzer des Grundstückes Schloßstraße 10 haben von jeher einen sogenannten Gitterkanon gezahlt. Erst als der Magistrat der klagenden Stadt im Jahre 1897 die Zahlung unter der Bezeichnung „Eigentumsanerkennungsgebühr“ forderte, hat der Beklagte die Entrichtung verweigert.

Die Beklagten bestreiten, daß der Vorgarten jemals ein Teil der Schloßstraße und Eigentum des Fiskus gewesen sei. Aber wäre dies auch der Fall, so wollen sie das Eigentum daran durch die Auflassung und Eintragung vom Juli 1884 erworben haben, weil zu den ungetrennten Hofräumen, deren Anteil ihnen übertragen worden, die Vorgärten der Schloßstraße stets gehört hätten. Ferner stützen sie ihren Erwerb auf Erfindung und bezüglich eines Teiles des Vorgartens auf Inädifikation.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Schloßstraße schon 1875 eine ausgebauta Staatschauffee und daher Eigentum des Staates gewesen sei; daß dem Beklagten ein privates Eigentum daran zugestanden habe, sei nicht behauptet. Durch das Dotationsgesetz von 1875 sei das Eigentum des Fiskus an der Schloßstraße nebst allen Nutzungen und Pertinenzien auf den Provinzialverband von B. übertragen, und dieser sei auch jetzt noch Eigentümer, da der Klägerin durch den Vertrag vom 23. Januar/11. März 1885 lediglich die Verwaltung und Unterhaltung, nicht das Eigentum der Schloßstraße übertragen sei, wozu es auch der Auflassung und Eintragung bedurft hätte. . . . Dagegen sei die Klägerin durch den erwähnten Vertrag von dem Provinzialverbande ermächtigt, an seiner Stelle auch sein Eigentumsrecht an der Schloßstraße auszuüben und mittels Klage (*rei vindicatio cessa*) geltend zu machen. Somit sei die Klägerin zu dem Klagantrage berechtigt. Das Berufungsgericht untersucht dann, ob die Parzelle 2732/159 zur Schloßstraße oder zu dem an diese grenzenden Hausgrundstück Nr. 10 der Beklagten gehöre. Nachdem es bemerkt hat, daß die Beklagten sich auf die im Jahre 1892 erfolgte

Zurückführung des Grundbuchblattes auf das Kataster nicht berufen könnten, weil der letzte Eigentumserwerb durch Auflassung in das Jahr 1884 falle, führt es aus, daß die Klägerin den ihr obliegenden Beweis, der streitige Vorgarten gehöre zur Schloßstraße, geführt habe. . . . Es verwirft die Ansicht der Beklagten, ihre Mutter sei durch die Auflassung und Eintragung vom Juli 1884 Eigentümerin auch des Vorgartens geworden, da ihr Erwerb nach der Zurückführung des Grundbuchblattes auf das Kataster im Jahre 1876 erfolgt sei, der Vorgarten katastermäßig stets zu den ungetrennten Hofräumen, d. h. zu dem nicht im einzelnen vermessenen, alle Hausgrundstücke von G. umfassenden Art. 468 gehört habe, und das Grundstück Nr. 10 als „Anteil an den ungetrennten Hofräumen“ auf dem Titelblatte des Grundbucheß bezeichnet gewesen sei. Dies, meint das Berufungsgericht, müsse, wenn es richtig sei, auf einem materiellen Irrtume beruhen, sei aber unerheblich. Die Vorgartenparzelle habe, wie das Grundbuch selbst erkennen lasse, bestenfalls im Gemenge mit anderen Grundstücken in der Fläche der ungetrennten Hofräume gelegen. Ein Eigentumsbeweis könne aber nicht durch Berufung auf Auflassung, Eintragung, Grundbuchinhalt und Katasterkarte geführt werden, wenn aus dem Grundbuche selbst hervorgehe, daß das individuell bezeichnete Grundstück, dessen Eigentum behauptet werde, in der Katasterkarte nicht individuell (durch Umgrenzung) bestimmt sei. Den Einwand der Ersitzung anlangend, nimmt das Berufungsgericht zwar den titulierten Besitz seit 1867 und den guten Glauben als vorhanden an, hält aber den streitigen Vorgarten nicht für ersitzbar, weil er ein Teil der Schloßstraße, eines öffentlichen Weges, sei. Diese Eigenschaft sei, so führt es aus, durch die 1844 dem Baron v. R. erteilte Einhegungserlaubnis und die seitherige Benutzung nicht aufgehoben, denn die Gestattung der Einhegung enthalte keine Einziehung des öffentlichen Begeteiles, weil sie zu jeder Zeit habe widerrufen werden können. Endlich, meint das Berufungsgericht, sei die Anwendung der Regeln vom Eigentumserwerb durch Bebauung dadurch ausgeschlossen, daß der überbaute Teil der Parzelle — es handelt sich um einen angeblich vor mehr als 30 Jahren an dem Hause Nr. 10 in den Vorgarten hineingebauten unterkellerten Balkon mit Seitentreppe — zur öffentlichen Schloßstraße gehöre, woran durch die baupolizeiliche Genehmigung nichts geändert sei.

Die Revision ist begründet.

Die Parteien streiten nicht darüber, ob den Beklagten etwa ein privates Nutzungsrecht an dem einen Teil der öffentlichen Schloßstraße bildenden Vorgarten 2732/159 zustehe; die Klägerin verneint, und die Beklagten beanspruchen vielmehr, daß der Vorgarten derart in ihrem Privateigentum stehe, daß dadurch das vom Fiskus auf den Provinzialverband von B. übertragene gemeine Eigentum des Staates (§ 21 A.L.R. II. 14) ausgeschlossen werde. Demgemäß hat das Berufungsgericht, indem es den Vorgarten für einen Bestandteil der öffentlichen Schloßstraße erklärt, den Beklagten das Eigentum daran abgesprochen und die Beklagten zur Bewilligung der Abschreibung der Vorgartenparzelle von dem Grundbuchblatte ihres Grundstückes Schloßstraße 10 verurteilt. . . .

Daß die Schloßstraße eine ausgebaute Staatschauffee ist, darüber sind die Parteien einig. Daß sie deshalb bis zu ihrer Übertragung auf den Provinzialverband Eigentum des Staates war, ergiebt sich unmittelbar aus dem Gesetze (§ 21 A.L.R. II. 14). Daß endlich der von den Beklagten beanspruchte Vorgarten zu der Schloßstraße als deren Bestandteil gehört hat, ist vom Berufungsgericht unter ausführlicher Begründung ohne Rechtsirrtum thatsächlich festgestellt. Soweit die Worentscheidung sich hierauf gründet, ist gegen sie von den Beklagten kein Vorwurf erhoben. Die Angriffe sind vielmehr nur dagegen gerichtet, daß der Eigentumserwerb der Beklagten durch Auflassung und Eintragung im Vertrauen auf die Nichtigkeit des Grundbuchs, durch Ersetzung und Bebauung verneint ist.

Für den rechtsgeschäftlichen Erwerb des Grundstückes Schloßstraße 10 seitens der Rechtsvorgänger der Beklagten kommt nur diejenige Bezeichnung des Grundstückes in Betracht, welche es bei der Zurückführung des Grundbuchblattes auf die Steuerbücher im Jahre 1876 auf dem Titelblatt erhalten hat; denn in der Zeit von der nächsten Zurückführung im Jahre 1888 ab ist ein Erwerb durch Auflassung und Eintragung nicht erfolgt. Die nach dem letzten Erwerbe dieser Art im Jahre 1884 seitens der Mutter der Beklagten erfolgten Eigentumswechsel haben sich im Wege der Universalsuccession durch Erbgang vollzogen. Der Erbe kann aber als solcher nicht mehr erwerben, als sein Erblasser hatte. Der Zurückführungsvermerk von 1876: „Anteil an den ungetrennten Hofräumen mit a) Wohnhaus

mit kleinem Flügel, b) Seitengebäude links mit kleinem Hofraum" läßt nicht unmittelbar erkennen, daß der Vorgarten einen Teil des Grundstückes bilde. Wenn Beklagte meinen, der Vorgarten sei in dem Anteil an den ungetrennten Hofräumen enthalten und katastermäßig bestimmbar, so ergibt sich zwar aus dem Begriff der ungetrennten Hofräume, der alle Hausgrundstücke von Ch. umfaßt, daß der streitige Vorgarten auch in der Katasterkarte nicht in seinen Grenzen dargestellt ist; aber es ist der Beklagten doch darin beizutreten, daß, wenn die Katasterkarte die Grenzen der öffentlichen Straßen in Ch. gegen die ungetrennten Hofräume hin angiebt, daraus sich auch ergeben muß, ob der Vorgarten innerhalb seines Gitters als Teil der Schloßstraße oder als Teil der ungetrennten Hofräume bezeichnet ist, mögen immerhin die Seitengrenzen nicht in der Karte verzeichnet sein. Die Abgrenzung der innerhalb des Terrains der ungetrennten Hofräume liegenden Besitzungen gegeneinander ist lediglich eine Angelegenheit ihrer Besitzer; für die außerhalb desselben liegenden Nachbargrundstücke ist nur die Außengrenze des ganzen Terrains von Bedeutung. Wird also festgestellt, daß in der Katasterkarte, welche der Zurückführung des Grundbuchs auf die Steuerbücher im Jahre 1876 zu Grunde gelegen hat, als Grenze der ungetrennten Hofräume nach der Schloßstraße hin beim Grundstücke Nr. 10 der Beklagten diejenige Linie bezeichnet ist, welche durch das äußere, an der Schloßstraße befindliche Gitter läuft, so hat die Mutter der Beklagten durch die Auflassung und Eintragung des Grundstück Nr. 10 einschließlich des streitigen Vorgartens eigentümlich unter Ausschluß anderer Eigentumsrechte erworben, mag die Katasterkarte immerhin unrichtig gewesen sein, da nicht behauptet ist, daß die Erwerblerin damals von der Unrichtigkeit der Katasterkarte Kenntnis gehabt hat. Denn dann ergibt sich aus dem Grundbuche in Verbindung mit der Katasterkarte, daß das nach der Zurückführung des Grundbuchs auf das Kataster als „Anteil an den ungetrennten Hofräumen" auf dem Titelblatt bezeichnete und aufgelassene Terrain bis zu der Gittergrenze des streitigen Vorgartens reichte. Hierüber ist auch mit dem vom Berufungsrichter aufgestellten Satze nicht hinwegzukommen, weil das darin vermifste Erfordernis der Individualisierung des Grundstückes durch Umgrenzung gerade nach der Seite hin, nach welcher die Grenze allein streitig, erfüllt ist. Da eine Feststellung in dieser Beziehung noch nicht ge-

troffen ist, muß sie der anderweitigen Verhandlung und Entscheidung vorbehalten bleiben.

Eventuell ist die vom Berufungsgerichte aus § 581 A.L.R. I. 9 hergeleitete Unzulässigkeit der Erziehung nicht unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände begründet. Das Urteil des Reichsgerichtes in Rassow u. Künzler, Beiträge Bd. 33 S. 1147, auf welches die Beklagten sich berufen, steht ihnen allerdings nicht zur Seite. Denn in diesem wird ausgeführt, daß nicht eine bloß tatsächliche andere Benutzung des Teiles einer öffentlichen Straße unter Absperrung von dem öffentlichen Verkehre denselben dem Erwerbe durch Verjährung zugänglich macht, sondern daß ein Akt der zuständigen Behörde hinzukommen muß, welcher dessen Bestimmung für den öffentlichen Verkehr aufhebt. Wie das Oberverwaltungsgericht (Entsch. desselben Bd. 30 S. 225) zutreffend angenommen hat, ist nicht gerade eine ausdrückliche Erklärung der betreffenden Behörde erforderlich, sondern es genügen Handlungen und Duldungen, welche mit Zuverlässigkeit erkennen lassen, daß die Behörde einen Teil als aus dem Straßenterrain ausgeschieden angesehen habe. In dieser Beziehung erstrecken sich die Ausführungen des Berufungsgerichtes ausschließlich auf Umstände, welche darthun sollen, daß dem Vorbesitzer der Beklagten die Eingitterung des Vorgartens nur widerrechtlich gestattet sei. Sie lassen aber zwei Behauptungen der Beklagten außer acht, die nicht ungeeignet erscheinen, bei Beurteilung der Frage, ob die Behörde die Ausschleibung des Vorgartens aus dem öffentlichen Wege und die Einbeziehung desselben in das Grundstück der Beklagten stillschweigend genehmigt habe, ins Gewicht zu fallen. Hierher gehört namentlich die angeblich von der Behörde genehmigte Errichtung eines Balkons mit gemauertem Unterbau seitens des Vorbesizers der Beklagten in dem Vorgarten und die Heranziehung des Vorbesizers der Beklagten zur Bezahlung der Grundsteuer für das Vorgartenterrain. Da sich nicht voraussehen läßt, wie das Berufungsgericht nach Ermittlung dieser Behauptungen seine Feststellung treffen wird, mußte auch dieserhalb die Zurückverweisung der Sache in die Vorinstanz erfolgen.“