

46. Wie werden die Wirkungen des Zuschlags beeinflusst, wenn die Bezeichnung des Grundstücks in der Bekanntmachung des Versteigerungstermins nicht hinreichend deutlich ist?

Zwangsversteigerungsgesetz §§ 37, 38, 90.

Einf.-Ges. zum Zwangsversteigerungsgesetz § 6.

Preuß. Allgem. Verfügung vom 7. Dezember 1899.

V. Zivilsenat. Ur. v. 16. März 1904 i. S. Sch. (Bl.) w. S. (Bekl.).  
Rep. V. 388/03.

I. Landgericht Lüneburg.

II. Oberlandesgericht Celle.

Der Kläger war eingetragener Eigentümer des im Grundbuche von B. Bd. 1 Art. 1 verzeichneten Grundstücks. Nach dem Kataster und dem Grundbuche gehörten zu diesem auch die auf dem Grundbuchblatte in Abt. I „Verzeichnis der Grundstücke“ unter den laufenden Nummern 18, 19, 25 und 26 verzeichneten Parzellen 91, 92,  $\frac{174}{112}$  und  $\frac{176}{126}$  des Kartenblattes I der Gemarkung W. Vor dem Kläger war eingetragene Eigentümerin des Grundstücks gewesen die Kaufmannschesfrau Karoline M. in G. Gegen sie wurde im Oktober 1901 die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet, und in diesem Verfahren wurde es dem Kläger, dem der Meistbietende seine Rechte aus dem Meistgebot abgetreten hatte, durch Beschluß vom 10. Januar 1902 zugeschlagen. Früher gehörte das Grundstück dem Ackergutbesitzer Kt. Dieser hatte von ihm im Jahre 1894 verschiedene Parzellen abverkauft, darunter an den Beklagten die in dem Kaufvertrage vom 10. Juli 1894 bezeichneten; als solche waren aufgeführt „ein Wohnhaus mit Garten“ und „eine Scheune mit Garten“, außerdem Acker. Die Übergabe an den Beklagten war erfolgt, und er war seitdem im Besitz der ihm verkauften Parzellen verblieben. Auch die Auflassung an den Beklagten war erfolgt, und zwar in der Weise, daß in der Auflassungsverhandlung die aufgelaassenen Parzellen nach den von der Katasterverwaltung erteilten Auszügen aus den vorläufigen Fortschreibungsverhandlungen speziell aufgeführt worden waren. Nicht mit aufgeführt waren die oben erwähnten Parzellen 91, 92,  $\frac{174}{112}$  und  $\frac{176}{126}$ ; sie waren aber das dem Beklagten mitverkaufte und ihm mitübergabene Wohnhaus mit Garten und Scheune mit Garten. Infolgedessen war auch der Beklagte als Eigentümer dieser Parzellen im Grundbuche nicht eingetragen, während der übrige ihm von K. verkaufte Grundbesitz für ihn abgeschrieben und auf ein besonderes Grundbuchblatt übertragen war. Vielmehr waren die erwähnten Parzellen grundbuchmäßig und im Kataster weiter als Bestandteil des dem Kt. verbliebenen Restgrundstücks geführt worden und standen als solche im Grundbuch und im Kataster auch noch vermerkt, als letzteres, nachdem es durch verschiedene Hände gegangen war, unter der Eigentümerin M. zur Zwangsversteigerung kam. Die Parzellen waren daher auch in der Bekanntmachung des Versteigerungstermins als Bestandteile des zu versteigernden Grundstücks aufgeführt, jedoch nur unter Angabe der laufenden Nummern, unter denen

sie in dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragen waren.

Nunmehr verlangte Kläger auf Grund des ihm erteilten Zuschlags und seiner daraufhin erfolgten Eintragung als Eigentümer im Grundbuche, daß Beklagter verurteilt werde, die vorerwähnten Parzellen zu räumen und ihm herauszugeben. Er siegte in erster Instanz ob; in zweiter Instanz aber wurde er mit der Klage abgewiesen. Auch seine Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter hat die Klage abgewiesen, weil 1. Kläger überhaupt nicht den Willen gehabt habe, durch den Zuschlag die jetzt streitigen Parzellen zu erwerben; 2. weil dem Kläger und seinem Rechtsurheber bei Abgabe des Meistgebots und Erteilung des Zuschlags bekannt gewesen sei, daß sich diese Parzellen im Besitz und Eigentum des Beklagten befanden; 3. weil das dem Zuschlage vorausgegangene Aufgebot derjenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben (§ 37 Ziff. 5 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897), nicht in gehöriger Weise erfolgt sei, und demzufolge der Zuschlag nicht die Kraft habe, das für den Beklagten begründete Recht zum Besitze zu vernichten; endlich 4. weil Kläger nach Erteilung des Zuschlags seine Verpflichtung, den Beklagten im Besitze zu belassen und auf ihn die Parzellen zum Eigentum grundbuchmäßig zu übertragen, anerkannt habe und daher dolos handle, wenn er jetzt dem entgegen die Herausgabe und Räumung der Parzellen verlange. Eines Eingehens auf die beiden ersten und auf den vierten Entscheidungsgrund und einer Stellungnahme zu ihnen bedarf es nicht, weil der dritte Entscheidungsgrund zutrifft, und dieser allein die angefochtene Entscheidung trägt.

In dieser Beziehung geht der Berufungsrichter richtig davon aus, daß die Vorschrift in § 90 des Zwangsversteigerungsgesetzes, nach welcher der Ersteher durch den Zuschlag Eigentümer des Grundstücks wird, insoweit, als damit das Erlöschen der Rechte Dritter an dem Grundstück notwendig verbunden ist, voraussetzt, daß bei der Veröffentlichung des Versteigerungstermins die vom Gesetz vorgeschriebene Aufforderung an diejenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben, vor Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, gehörig

erfolgt ist. Denn es wäre, wie das Reichsgericht sowohl gegenüber dem Zuschlage wie in anderem Zusammenhange wiederholt hervorgehoben hat,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 11 S. 275, Bd. 15 S. 249, Bd. 18 S. 275, Bd. 45 S. 284; vgl. auch Dernburg, Preuß. Hypothekenrecht Bd. 2 S. 416, und Jaechel, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz § 90 Bem. 2,

mit dem materiellen Recht nicht zu vereinbaren, wenn das Gesetz einem bestimmten Rechtsakt die Wirkung beigelegt hätte, Eigentum zu begründen und damit das bestehende Eigentum Dritter zu vernichten, ohne denjenigen, denen hiernach ein Rechtsverlust broht, Gelegenheit und Veranlassung zu geben, sich hiergegen zu schützen. Zu diesem Zweck ist die in § 37 Ziff. 5 a. a. O. näher bezeichnete Aufforderung zur Geltendmachung der der Versteigerung entgegenstehenden Rechte im Gesetz vorgeschrieben, und sie ist so sehr notwendige Voraussetzung für die Wirkung des Zuschlags, daß, wenn sie nicht oder nicht gehörig ergangen ist, der Zuschlag seine Wirkung, Eigentum für den Erstehet unter Vernichtung aller entgegenstehenden Rechte Dritter zu begründen, nicht zu üben vermag. In dieser einschneidenden Bedeutung der öffentlichen Aufforderung ist es begründet, daß an ihre Richtigkeit und Deutlichkeit strenge Anforderungen gestellt werden müssen. Dies gilt in erster Reihe von der Bezeichnung des Grundstücks, auf welches sie sich bezieht. Das Gesetz hat zwar in § 37 Ziff. 1 nur vorgeschrieben, daß die Terminsbestimmung „die Bezeichnung des Grundstücks“ enthalten muß; es hat aber für eine nähere Bezeichnung außerdem in § 38 angegeben, was die Terminsbestimmung enthalten soll, und es hat ferner im § 6 Einf.-Ges. zum Zwangsversteigerungsgesetz die Landesjustizverwaltungen ermächtigt, auch noch die Aufnahme anderer Angaben über das Grundstück in die Terminsbestimmung vorzuschreiben. Dies ist für Preußen durch die Allg. Verfügung vom 7. Dezember 1899, betreffend den Inhalt der Bestimmung des Versteigerungstermins bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken, (Just.-Min.-Bl. 1899 S. 790) geschehen. Alle diese Vorschriften bezwecken, das Grundstück möglichst genau, und zwar so zu bezeichnen, daß auch für Dritte erkennbar wird, auf welches Grundstück sich die Versteigerungsbekanntmachung bezieht. Ob dies im einzelnen Falle durch die gewählte Bezeichnung des Grundstücks, so wie sie sich in der Versteigerungsbekannt-

bekanntmachung findet, erreicht worden ist, ist Sache der tatsächlichen Beurteilung. Im vorliegenden Fall hat der Berufungsrichter die gewählte Bezeichnung nicht für genügend deutlich erachtet. Er bemängelt an ihr, daß sie zwar für das Grundstück das Grundbuchblatt angibt, zugleich aber die Parzellen, aus denen das Grundstück besteht, einzeln aufführt, und zwar letztere nicht nach ihrer Bezeichnung in den Grund- und Gebäudesteuerbüchern (Angabe der Nummer des Kartenblattes und der Parzelle; vgl. die bezogene Allg. Verfügung vom 7. Dezember 1899 unter Ziff. 3), sondern nur unter Angabe der laufenden Nummern, unter denen die Parzellen in dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragen sind. Diese Bemänglung ist nicht unbegründet. Denn um aus der Versteigerungsbekanntmachung, so wie sie lautet, zu erkennen, welche Parzellen als zu dem zu versteigernden Grundstücke gehörig gemeint sind, muß man wissen, unter welcher laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses jede einzelne Parzelle eingetragen ist. Dies ist also noch ein Mehreres als die Kenntnis der Bezeichnung, unter welcher die Parzellen in den Grund- und Gebäudesteuerbüchern geführt werden, und man fragt sich vergeblich, woher Dritte auch diese Kenntnis haben sollen. Nun hätte sich vielleicht die gewählte Bezeichnung zu einer präziseren gestaltet, wenn die Lage und Kulturart hinzugesetzt worden wäre; denn beide sind charakteristisch. Es wird da unterschieden die Lage „im Dorfe“, „in der Haide“, „im Ragenschwanz“, „in den Waddeweizer Koppeln“ und die Kulturart als „Acker“, „Weide“, „Wiese“, „Hausgarten“ oder „Hofraum mit Gebäuden“, und der Berufungsrichter erwägt zutreffend, daß der Beklagte wohl die Versteigerungsbekanntmachung auf das in seinem Besitz befindliche Wohnhaus mit Scheune und Garten hätte beziehen können, wenn aus ihr ersichtlich gewesen wäre, daß neben dem der Subhastatin wirklich gehörigen Hause „im Ragenschwanz“ noch ein zweites Haus „im Dorfe“ als zu dem Grundstück gehörig mit ausgedoten werden solle. Aber auch diese nähere Angabe (Ziff. 1 und 2 der bezogenen Allg. Verfügung) fehlt, und es bleibt so für die Erkennbarkeit der einzelnen aufgeführten Parzellen nichts weiter übrig als die Angabe der Ordnungsnummer des Bestandsverzeichnisses. Wenn unter solchen Umständen der Berufungsrichter die Bezeichnung als genügend nicht gelten läßt, um die in § 37 Ziff. 5 angedrohte Rechtsfolge eintreten zu lassen, und

---

wenn er demzufolge auch dem Buschlage die Wirkung abspricht, daß Besitzrecht des Beklagten vernichtet zu haben, so kann hierin ein Rechtsirrtum nicht gefunden werden.“ . . .