

45. Wurde unbewegliches Zubehör nach preussischem Rechte von Verfügungen über das Hauptgrundstück ohne weiteres mitergriffen? Macht es dabei einen Unterschied, ob das Grundbuchblatt des Hauptgrundstücks auf das Grundsteuerbuch zurückgeführt war?

V. Zivilsenat. Urt. v. 19. April 1906 i. S. v. G. (Kl.) w. Prinz F. L. (Bekl.). Rep. V. 287/05.

I. Landgericht Potsdam.

II. Kammergericht Berlin.

Der Beklagte war Eigentümer eines an dem kleinen Wannsee — einem Privatgewässer — belegenen Grundstücks, von dem er im Jahre 1888 eine 1,1312 ha große Parzelle an den Kaufmann R. verkaufte und ausließ. Dieser hatte sie im Jahre 1895 an den Kläger weiter verkauft und aufgelassen. Privatseen gehören nach dem Gesetze (§§ 176. 265. 267. 268 A.L.R. I. 9), wie es in ständiger Rechtsprechung,

vgl. z. B. Entsch. des Obertrib. Bd. 15 S. 361, Bd. 52 S. 40, Bd. 64 S. 34; Striethorst, Archiv Bd. 71 S. 335, Bd. 87 S. 134; Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 3 S. 246; Gruchot, Beiträge Bd. 25 S. 888, Bd. 26 S. 943, Bd. 27 S. 148,

ausgelegt worden ist, und wovon auch die beiden Parteien ausgehen, den Eigentümern der anliegenden Grundstücke nach Verhältnis ihrer Anliegerschaft. Das so in das Eigentum des Klägers gelangte

Trennstück stieß nach dessen Behauptung unmittelbar an den See an. Streitig war unter den Parteien, ob mit dem Trennstück ohne weiteres auch ein verhältnismäßiger Anteil am See in das Eigentum R.'s und des Klägers übergegangen war. Der betreffende Seeteil war weder auf den Grundbuchblättern der Parteien verzeichnet, noch war für ihn ein besonderes Grundbuchblatt angelegt. Im Kataster stand der ganze Seeteil noch auf den Namen des Beklagten eingetragen, der bis dahin auch die Grundsteuern zahlte. Der Beklagte beabsichtigte nach der Behauptung des Klägers, durch den von diesem beanspruchten Seeteil einen Damm zu legen, wodurch das Grundstück des Klägers im wesentlichen von der Anliegerschaft an dem See abgeschnitten worden sein würde. Der Kläger wollte dies nicht dulden und verlangte Feststellung seines Eigentums an der Seeparzelle, die im Kataster zwar schon unter einer besonderen Nummer von dem Seeanteile des Beklagten abgezweigt, aber auf dessen Namen eingetragen war. Er gründete sein Eigentum darauf, daß der Seeanteil als Zubehör oder Substanz der an R. und dann an ihn verkaufte und aufgelassene Landparzelle von deren Eigentumsübertragung nach den §§ 43. 44. 105 A.L.R. I. 2 von selbst (kraft Gesetzes) mitergriffen worden sei, und daß bei beiden Verkäufen und Auffassungen der Veräußerungs- und Erwerbswille sich auch auf die Seeparzelle erstreckt habe. Er führte aus, daß das Grundbuch des Stammgrundstücks insoweit noch nicht auf das Grundsteuerbuch zurückgeführt gewesen sei, als die Seefläche nicht als Bestandteil eingetragen gewesen sei.

Der erste Richter erkannte nach dem Klagantrage. Auf die Berufung des Beklagten wurde die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hatte der Kläger den eventuellen Antrag gestellt, festzustellen, daß das Eigentum an der streitigen Seeparzelle nicht dem Beklagten, sondern ihm zustehe, und daß der Beklagte nicht befugt sei, der Zuschreibung dieser Parzelle zu dem Grundstück des Klägers zu widersprechen.

Auf die Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen, aus folgenden Gründen:

„Vor der weiteren Ausbildung des sog. Spezialitätsprinzips durch die Gesetze vom 5. Mai 1872 wurden in Preußen die Grund-

stücke nur allgemein nach Lage, Namen und etwaigen besonderen Kennzeichen im Hypothekenbuche bezeichnet (§ 33 Tit. 1 Hyp.-Ordn. von 1783). Nach § 43 A.L.R. I. 2 konnten Grundstücke als unbewegliche Pertinenzien zu einem Hauptgrundstücke gehören. Solche Pertinenzstücke brauchten im Hypothekenbuche des Hauptguts nicht besonders vermerkt zu werden (§ 34 Tit. 1 Hyp.-Ordn. von 1783). Das Hypothekenbuch des Hauptguts umfaßte sie ohne weiteres, und daher wurden sie von Verfügungen über dieses im Zweifel, d. h. wenn nicht ein anderes ausbedungen war, erfaßt (§ 105 A.L.R. I. 2). Nur wenn sie ein eigenes Hypothekenfolium hatten, führten sie ein gesondertes rechtliches Dasein. Landseen, die, wie der kleine Wannsee, im Privateigentum stehen, bilden unbewegliches Zubehör der an ihnen belegenen Grundstücke nach Maßgabe der Uferausdehnung der einzelnen Grundstücke. Das Hypothekenbuch der Landgrundstücke umfaßte also von selbst den dazu gehörigen Seeanteil, falls für diesen — was aber vor dem 1. Oktober 1872 regelmäßig nicht geschah — nicht ein besonderes Hypothekenfolium angelegt war. Veräußerte ein Anlieger einen Teil seines Grundstücks, so galt der diesem Teile entsprechende Seeanteil als mitveräußert, falls nicht bei der Veräußerung das Gegenteil ausbedungen worden war (Entsch. des Obertrib. Bd. 64 S. 34). Durch Vertrag und Übergabe (des Landgrundstücks) wurde der Erwerber Eigentümer auch des Seeanteils. Eine Änderung trat durch die Gesetze vom 5. Mai 1872 zunächst insofern ein, als das Eigentum an Grundstücken nur noch durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch erworben werden konnte (§ 1 Eig.-Erw.-Ges.). Diese Bestimmung stand jedoch an sich dem Miterwerb unbeweglichen Zubehörs, das auf dem Grundbuchblatte nicht vermerkt war, nicht entgegen. Das Blatt umfaßte auch nach § 5 G.B.D. von 1872 die unbeweglichen Zubehörstücke des Grundstücks. Gleichzeitig wurde aber das Spezialitätsprinzip durch § 4 G.B.D. weiter entwickelt. Die Grundbücher waren auf das Kataster zurückzuführen, und nach der Zurückführung umfaßte das einzelne Grundbuchblatt nur die aus dem Kataster auf das Blatt übernommenen Bestandteile und unbeweglichen Zubehörstücke. Die Zurückführungsarbeiten waren nach Art. 7 der Ausführungsverfügung vom 2. September 1872 von Amts wegen nach und nach, bei beantragten Einschreibungen in ein Grundbuch-

blatt aber sofort vorzunehmen, „damit in den auszufertigenden Hypotheken- oder Grundschuldbriefen die Größe und der Ertrag bereits sichtbar werden.“ Um jedoch den Verkehr nicht zu hemmen, war (dasselbst) nachgelassen, daß Eintragungen auch vor der Zurückführung bewirkt werden durften, wenn die Abschrift des Steuerbuchs dem Grundbuchamte noch nicht zugegangen war. Für den Fall der Auflassung sind besondere Zurückführungsvorschriften nicht getroffen worden. In gleicher Rücksichtnahme auf das Verkehrsinteresse wurden aber auch Eigentumsübertragungen auf Grund von Auflassungen vor der Zurückführung eingetragen, wenn der Zurückführung noch Hindernisse entgegenstanden; und diese Praxis lag unzweifelhaft im Sinne der Gesetze vom 5. Mai 1872 und der erwähnten Ausführungsverfügung. Selbst die Abschreibung von Parzellen durfte nicht deshalb abgelehnt oder ausgesetzt werden, weil das Blatt des Stammgrundstücks noch nicht auf das Kataster zurückgeführt war, sofern nur die Zugehörigkeit der Parzelle zum Stammgrundstücke feststand.

Vgl. Johow, Jahrb. Bd. 7 S. 184; Turnau, G.B.D. 5. Aufl.

Bd. 1 S. 245 Bem. 8.

Wurde unter der Herrschaft der Gesetze vom 5. Mai 1872 ein auf das Kataster noch nicht zurückgeführtes Grundstück, oder der Teil eines solchen aufgelassen, und demnächst der Erwerber als Eigentümer des Grundstücks oder des abgeschriebenen Teiles eingetragen, dann erwarb er damit alles, was nach dem Gesetze zu dem Grundstück oder dem Teile nach dem früheren Rechte gehörte, insbesondere auch die unbeweglichen Zubehörungen; denn erst mit der Zurückführung auf das Kataster trat die Wirkung des erweiterten Spezialitätsprinzips ein (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 27 S. 247). Auflassung und Eintragung umfaßte von selbst auch solche Zubehörungen. Wäre also im vorliegenden Falle das Grundstück des Beklagten noch nicht auf das Kataster zurückgeführt gewesen, so würden R. und nach ihm der Kläger den abberäußerten Grundstücksanteil mit dem dazu gehörigen Seeanteil erworben haben, da nicht behauptet ist, daß dieser von der Auflassung ausdrücklich ausgeschlossen worden sei. Anders würde die Rechtslage sein, wenn zur Zeit jener Veräußerung das Grundstück, wenn auch nur das Landgrundstück, bereits auf das Kataster zurückgeführt gewesen sein sollte. Darüber, ob dies oder jenes der Fall gewesen ist, hat der

Berufungsrichter keine Feststellung getroffen. Die Behauptung des Klägers, wie sie im Tatbestande des Berufungsrichters enthalten ist, ist nicht klar. Sie geht dahin, daß die streitige Seefläche noch (also zurzeit) nicht im Grundbuch eingetragen, also insoweit das Grundbuch noch nicht zurückgeführt sei. Über den Zustand zur Zeit der Auflassung an R. haben die Parteien keine Aufklärung gegeben. Da die Entscheidung der Sache aber wesentlich davon abhängt, hätte der Kläger nach § 139 Z.P.D. zur Vervollständigung seines Vorbringens nach dieser Richtung hin aufgefordert werden müssen. Da dies versäumt ist, mußte das Berufungsurteil schon aus diesem Grunde aufgehoben, und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen werden. Ergibt sich bei der hierdurch eröffneten neuen Verhandlung, daß das Grundbuch des Stammgrundstücks noch nicht auf das Grundsteuerbuch zurückgeführt war, als die Parzelle an R. veräußert wurde, so ist weiter festzustellen, ob die bestrittene Behauptung des Klägers, daß diese Parzelle zu jener Zeit unmittelbar an den See gestoßen habe, richtig ist. Erweist sie sich als richtig, dann ist der Klageantrag begründet, und es braucht nicht noch festgestellt zu werden, ob der Wille der bei jener Auflassung Beteiligten auf Veräußerung und Erwerb der streitigen Seeparzelle gerichtet gewesen ist. R. ist dann Eigentümer der Landparzelle und des zu ihr gehörigen Seeteils geworden, und er hat mit der Auflassung an diesem den dinglichen Anspruch auf Buchung dieses Eigentums auf den Kläger übertragen (vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 46 S. 225, Jurist. Wochenschr. 1901 S. 527 Nr. 22). Wird zwar erwiesen, daß das Grundbuchblatt noch nicht zurückgeführt war, aber nicht, daß die Parzelle unmittelbar an den See grenzte, so wird die auf die Anliegerschaft am See gegründete Klage abzuweisen sein. Die für den Übertragungswillen angebotenen Beweise haben, da nicht behauptet ist, daß der Wille auch zum Ausdruck gekommen sei, nur für den Fall jener Anliegerschaft Bedeutung.

Aber auch für den Fall, daß sich herausstellen sollte, daß das Grundbuchblatt des Stammgrundstücks zu der erheblichen Zeit bereits auf das Grundsteuerbuch zurückgeführt war, ist der Entscheidung des Berufungsrichters in ihrer jetzigen Begründung nicht beizutreten. Freilich kann dann nicht mehr angenommen werden, daß die Seeparzelle schon Gegenstand der Veräußerung war, wenn die

Parteien sie nicht ausdrücklich davon ausgenommen haben; denn von der Zurückführung an umfaßt das Grundbuchblatt nicht gebuchte, oder auf einem anderen Blatte gebuchte unbewegliche Zubehörstücke nicht mehr. Aber mit Unrecht versagt der Berufungsrichter der Behauptung des Klägers, daß bei der Abveräußerung an R. und demnächst an den Kläger der Wille der Beteiligten sowohl beim Abschlusse der Kaufverträge, als auch bei Abgabe der Auflassungserklärungen die streitige Seeparzelle mitumfaßt habe, jede Bedeutung. Es kommt nicht lediglich auf den Wortlaut der Verträge an, sondern es ist der wahre Wille der Parteien zu erforschen. Dieser Wille ist entscheidend für die Frage, was Gegenstand des Verkaufs und der Auflassung gewesen ist.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 60 S. 239. 240.

Kann der Richter diesen Willen durch Auslegung oder auf andere Weise ermitteln, so deklarirt er den Kauf- und den Auflassungsvertrag hinsichtlich des unrichtig oder unvollständig bezeichneten Gegenstandes. Grundstücksteile, die in den Verträgen als veräußert bezeichnet sind, ohne daß der Veräußerungs- und Erwerbswille sich auf sie bezog, sind in Wahrheit nicht Gegenstand der Verträge gewesen und gehen daher nicht in das Eigentum des Erwerbers über.

Vgl. Jurist. Wochenschr. 1899 S. 681 Nr. 24, 1900 S. 403 Nr. 30, 1901 S. 813 Nr. 34; Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 46 S. 225.

Grundstücke oder Grundstücksteile, die in den Verträgen nicht aufgeführt sind, auf die sich aber der Wille der Beteiligten bezog, sind mitverkauft und mitaufgelassen.

Vgl. Jurist. Wochenschr. 1896 S. 17 Nr. 66, 1897 S. 254 Nr. 85.

Danach kommt es sehr wesentlich darauf an, was die Beteiligten bei den Verkäufen und Auflassungen an R. und demnächst an den Kläger als Vertragsgegenstand gewollt haben. Dabei ist es unerheblich, daß der Kaufvertrag mit R. nicht in der damals erforderlichen Schriftform geschlossen war; denn sofern nur der Wille der Beteiligten die Seeparzelle mitumfaßte, wurde der Mangel der Schriftform durch die nachfolgende Auflassung geheilt, wenn auch die Seeparzelle nach dem ermittelten Willen Gegenstand der Auflassung war (§ 10 Eig.-Erw.-Gef. vom 5. Mai 1872). Der Eintragung bedurfte

es damals — abweichend vom jetzt geltenden Rechte (§ 313 Satz 2 B.G.B.) — zur Heilung des Formmangels nicht. Daraus, daß die (etwa) abveräußerte Seeparzelle in den Verträgen nicht nach dem Steuerbuche bezeichnet war (§ 58 G.B.O. vom 5. Mai 1872), ergeben sich wesentliche Bedenken nicht, da der § 58 nur instruktioneller Natur ist, und seine Nichtbeachtung die Auflassung nicht nichtig machte (Jurist. Wochenschr. 1895 S. 214 Nr. 61).

Kommt das Berufungsgericht auf Grund der erneuten Verhandlung zu den Feststellungen, daß zwar das Stammgrundstück, von dem die Parzelle an R. abveräußert ist, damals schon auf das Kataster zurückgeführt war, daß aber der Veräußerungs- und Erwerbswille sich (auch bei der Veräußerung von R. an den Kläger) auf die Seeparzelle miterstreckt hat, dann würde freilich der ursprüngliche Klageantrag auf Anerkennung des Eigentums des Klägers nicht gerechtfertigt sein, da es hinsichtlich der Seeparzelle an der zum Eigentumserwerb nach § 1 Eig.-Erw.-Ges. erforderlichen Eintragung fehlt. Es würde dann aber zu untersuchen sein, ob in dem eventuellen Berufungsantrag eine Klageänderung, oder nur eine Herabminderung des ursprünglichen Klagebegehrens zu finden ist, und ob dieses auf einem dinglichen Rechtsgrunde beruht. Dabei wird zu erwägen sein, daß — unter den angegebenen Voraussetzungen — der Anspruch des Klägers durch die Auflassungen jedenfalls dem rein obligatorischen Gebiete entwachsen ist, daß die Beteiligten alles, was sie zur Übertragung des Eigentumswechsels tun konnten, bereits getan haben, so daß es nur noch der von der Grundbuchbehörde zu bewirkenden Eintragung bedarf, die auf Antrag des Klägers erfolgen muß, sobald durch rechtskräftiges Urteil feststeht, daß die Beteiligten die Seeparzelle haben mitverkaufen und mitauflassen wollen. Denn schon mit der Auflassung begibt sich der Veräußerer in rechtsverbindlicher Weise, wenn auch vielleicht nicht — wie Förster-Eccius Bd. 3 § 178 S. 264 (6. Aufl.) annimmt — seines Eigentums, so doch jedes Verfügungsrechts über das aufgelassene Grundstück (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 28 S. 350), und zwar zugunsten des Erwerbers. Der Veräußerer hat nicht mehr das Recht oder die Macht, die Eintragung des Erwerbers als Eigentümers zu hindern. Diese Bindung der Verfügungsmacht hat in dem dinglichen Rechtsgeschäfte der Auflassung ihre Grundlage und ist ebendaher dinglicher Natur,

wenngleich sie Dritten gegenüber keine unbeschränkte Wirkung haben mag, bevor die Eintragung hinzukommt.

Sollte die Seeparzelle an K. und von diesem an den Kläger mitaufgelassen sein, so würde der Anspruch des K. auf Geschehenlassen der Buchung auf seinen Namen mit der Auflassung an den Kläger auf diesen von selbst mitübergegangen sein, und der Eintragung des Klägers kein Hindernis entgegenstehen.“