

66. 1. Rechtsverhältnisse bei gesonderter Zwangsversteigerung zweier demselben Eigentümer gehörigen, mit einem Gebäude überbauten Grundstücke.

2. Entsteht eine Überbangerechtigkeit durch destination du père de famille (Artt. 690, 692 ff. Code civil), wenn der Bau vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorgenommen worden ist, die Zwangsversteigerung aber nach diesem Zeitpunkt erfolgt?

3. Ist der rechtliche Besitzer eines Grundstücks für Verzug in dessen Räumung schadensersatzpflichtig?

BGB. §§ 912, 989.

Code civil Artt. 690 ff.

EinfGes. z. BGB. Art. 184.

ZwVG. §§ 37 Nr. 5, 90.

V. Zivilsenat. Ur. v. 8. Dezember 1909 i. S. H. (Rl.) w. L. (Bekl.).
Rep. V. 40/09.

I. Landgericht Elberfeld.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Im Jahre 1897 hatte der Zimmermeister B. auf zwei ihm und seiner Ehefrau gehörigen Grundstücken an der K.-Straße in E., die

im Grundbuch Bd. 26 Bl.1017 als zwei selbständige Grundstücke, Flur 8 Nr. 681/82 von 1,93 a und Flur 8 Nr. 665/83 von 2,27 a Größe, verzeichnet waren, zwei Wohnhäuser, R.-Straße Nr. 5 und 7, errichtet. Das zweite Wohnhaus (Nr. 7) bedeckte aber außer der Straßenfront von Nr. 665/83 auch einen 2 m breiten Grenzstreifen des anderen Grundstückes. Entsprechend dieser Baugrenze war auch der dahinter liegende Hofraum der beiden Gebäude durch eine Mauer geschieden worden. Zu einer kataster- und grundbuchmäßigen Änderung der Grenzlinie kam es nicht. Im Jahre 1905 wurden beide Grundstücke unter ihrer grundbuch- und katastermäßigen Bezeichnung (Flurnummer, Größe, Wohnhaus mit Nutzungswert) gesondert zwangsweise versteigert. Hierbei erwarb der Beklagte das Grundstück Nr. 7, während in einem späteren, im Jahre 1907 eingeleiteten nachmaligen Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück Nr. 5 von dem Kläger erstanden wurde. Letzterer nahm das Eigentum an dem von Nr. 7 überbauten Grenzstreifen, der zusammen den Raum eines Zimmers (20 qm) ausmachen sollte, an dem darüber befindlichen Gebäudeteil und an dem entsprechenden Hinterland in Anspruch und klagte mit dem Antrage: 1. festzustellen, daß er das Grundstück Flur 8 Nr. 681/82 in seinen katastermäßigen Grenzen mit Einschluß des Grenzstreifens von 43,3 qm und des Überbaus erworben habe; 2. den Beklagten zur Räumung des Grenzstreifens und des Überbaus, sowie zur Beseitigung der Gebäudekonstruktionen, mit denen das Haus des Beklagten die auf dem Grundstück des Klägers stehende Abschlußmauer belaste, zu verurteilen; 3. den Beklagten zu verurteilen, für die Entziehung des Besitzes und der Nutzungen seit dem 3. Januar 1907 Schadensersatz in Höhe von 1 M täglich zu leisten. Eventuell verlangte der Kläger, der Beklagte solle verurteilt werden, vom Tage seines Eigentumserwerbs ab eine jährliche Überbaurente von 365 M zu zahlen.

Der erste Richter wies die Klage ab. Auch die Berufung des Klägers wurde zurückgewiesen. Der Revision des Klägers wurde zum Teil stattgegeben.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht hat ebenso wie das Landgericht angenommen, daß der Kläger durch den Zuschlag das Eigentum an dem teilweise überbauten Grenzstreifen nicht erworben habe. Zwar

feien die Angaben des Katasters, solange die Bebauung nicht geschehen sei, richtig gewesen, aber durch die Bebauung habe sich dies geändert; die Grenze sei dadurch „tatsächlich“ verschoben worden, und dieser tatsächlichen Änderung, die das Grundbuch und Kataster unrichtig gemacht habe, sei die rechtliche Anerkennung nicht zu versagen, weil die Grenzänderung durch den Eigentümer keine Rechts-handlung erfordere. Die Bebauungsgrenze entscheide auch über das Hinterland, selbst wenn dort keine Grenze gezogen worden sei. Auf den Schutz des guten Glaubens könne sich der Kläger nicht berufen, weil nach §§ 891 ff. BGB. die Angaben des Katasters durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht mehr gedeckt würden.

Hieran ist so viel richtig, daß die §§ 891 ff. BGB. im vorliegenden Falle ausscheiden müssen. Sie beziehen sich nur auf den Erwerb durch Rechtsgeschäft, nicht auf den Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung. Bei diesem Erwerb entscheidet nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts über den Gegenstand der Zwangsversteigerung und des Zuschlags lediglich die Bekanntmachung und der Zuschlagsbeschluß, nicht aber der gute oder der böse Glaube des Erstehers.

Vgl. Entsch. d. RG.'s. in Zivilf. Bd. 45 S. 285; Gruchot, Beitr. Bd. 34 S. 1103, Bd. 35 S. 705, Bd. 41 S. 1035, 1039, Bd. 44 S. 1007; Jur. Wochenschr. 1909 S. 701 Nr. 85.

Ausgeboten und zugeschlagen aber war im vorliegenden Falle nach den im Zuschlagsbeschlusse in Bezug genommenen Angaben des Katasters der streitige Grenzstreifen mit Flur 8 Nr. 681/82, die der Kläger erstanden hat. Die Flächenangaben des Katasters waren unstrittig richtig; die Verschiebung der Grenzen konnte nicht, wie der Berufungsrichter irrigerweise angenommen hat, durch eine tatsächliche Änderung, sondern schon deshalb, weil sie die Rechte aller Realberechtigten berührte, nur durch Rechts-handlung, durch Ab- und Umschreibung im Kataster und Grundbuch, bewirkt werden. Die Überschreitung der Grenze mit Bauten änderte, wie das Reichsgericht ständig angenommen hat, an der Grundbuch- und Katastergrenze nichts. Kommt es zur Zwangsversteigerung, so entscheidet über die Grenze nicht der Bau, sondern die Grundfläche, das Flurbuch, nicht die Gebäudesteuerrolle.

Vgl. Entsch. d. RG.'s in Zivilf. Bd. 18 S. 278; Gruchot, Beitr.

Bd. 35 S. 702, Bd. 41 S. 1038, Bd. 42 S. 525; Urteil vom 4. Mai 1907, Rep. V. 501/06.

Nur wenn die Grenzangaben im Kataster unrichtig sind, können die Bauten als Beweisgründe in Betracht kommen.

Vgl. Gruchot, Beitr. Bd. 42 S. 526, Bd. 53 S. 843 flg.

Es ist demnach davon auszugehen, daß der Kläger durch den Zuschlag Eigentum an dem überbauten Grenzstreifen und um soviel mehr an dem nicht überbauten und anscheinend auch nicht einmal abgeteilten Hinterlande erworben hat. Daraus aber folgt nicht ohne weiteres auch das Eigentum an dem über dem Grenzstreifen befindlichen Gebäudeteil. Der Grundsatz, daß das Eigentum der Gebäude dem Eigentümer des Grund und Bodens zufällt, und daß bei einer Zwangsversteigerung von Gebäuden, die auf zwei Grundstücken errichtet sind, vertikale Teilung eintritt,

vgl. Gruchot, Beitr. Bd. 81 S. 896; Entsch. d. RG.'s in Zivilf. Bd. 65 S. 363, Bd. 70 S. 200,

kann, wie in dem Urteil Bd. 65 S. 363 anerkannt ist, Ausnahmen erleiden. Gebäude können auch einem andern, als dem Eigentümer des Grundstücks gehören (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB.), und Teile von Gebäuden können sich über die Grenze hinaus auf fremde Grundstücke erstrecken.

Vgl. § 912 BGB.; Entsch. d. RG.'s in Zivilf. Bd. 39 S. 207, Bd. 48 S. 267, Bd. 61 S. 193; Jur. Wochenschr. 1906 S. 417 Nr. 2.

Es war daher sehr wohl möglich, daß das Wohnhaus Nr. 7 lediglich für das Grundstück Flur 8 Nr. 665/83 errichtet wurde; und daß dies tatsächlich der Wille des Bauenden war, kann nach den Eintragungen in der Gebäudesteuerrolle und im Grundbuch, übereinstimmend mit beiden Vorderrichtern, ohne weiteres angenommen werden. Dann wäre aber der Beklagte, da ihm § 912 BGB. nach dem vorerwähnten Urteil (Bd. 65 S. 361) nicht zustatten kommt, auf Verlangen des Klägers verpflichtet, dessen Grundstück von dem Bau zu befreien, wenn ihm nicht etwa aus einem andern Grunde ein Recht, das Nachbargrundstück mit dem Bau zu belasten, zusteht.

Das Landgericht hatte als solchen Grund in zweiter Linie die Bestimmungen der Art. 692 flg. des Code civil geltend gemacht. Das Oberlandesgericht hat sich über diese auch in dem Urteil Bd. 65 S. 361 nicht

erörterten Vorschriften nicht ausgelassen. Die Annahme des Landgerichts ist aber nicht von der Hand zu weisen. Der Bau erfolgte unter der Herrschaft des Code civil; eine Grundgerechtigkeit immerwährender und durch äußere Anlagen in die Augen fallender Natur, wie die hier in Frage kommende des Überbaus, konnte nach Art. 690, 692 Code civil durch die Bestimmung des Eigentümers (destination du père de famille) erworben werden. Den für den Erwerb maßgebenden Titel (Art. 690) bildet diese Bestimmung (Art. 692). Der Erwerb vollzieht sich allerdings erst in dem Augenblicke, wo die Trennung der beiden Grundstücke eintritt (Artt. 693 fig.); es handelt sich aber dabei, wie das Landgericht mit Recht hervorhebt, nur um eine den Rechtswerb hinauschiebende Bedingung und Befristung, bei der es auf den Willen der Beteiligten nicht mehr ankommt (Art. 694). Tritt die Bedingung ein, so wird das bedingt begründete Recht wirksam; die Servitut dauert, wie Art. 694 a. a. O. sich ausdrückt, fort. War nun auch zur Zeit der Trennung der beiden Grundstücke der Code civil mit den erwähnten Vorschriften bereits außer Kraft getreten, so bestand doch ohne Zweifel eine Rechtsposition dinglichen Charakters; und solche Rechtspositionen sind nach Art. 184 C. d. P. bestehen geblieben, konnten also auch durch Eintritt der Bedingung und Ablauf der Frist in ein Recht übergehen.

Vgl. Motive zu Art. 106 des 1. Entw. eines C. d. P. S. 264 Abs. 3, S. 265 letzter Abs.; Pland, Bem. 1 Abs. 2, Anm. 4 Abs. 3 zu Art. 184; v. Staudinger, Bem. 2 c.

Ob die Trennung der Grundstücke durch freiwillige Veräußerung oder durch Zwangsversteigerung erfolgte, ist, da es auf den Willen der Beteiligten gar nicht mehr ankam, gleichgültig.

Vgl. Bachariä-Crome, Franz. Zivilr. Bd. 1 § 222 Anm. 5; Rhein. Arch. Bd. 84 I 141; Entsch. d. R. G.'s in Zivilr. Bd. 13 S. 252, Bd. 49 S. 238.

Daß im vorliegenden Falle eine „Bestimmung des Eigentümers“ im Sinne der Artt. 692 fig. Code civil noch während der Dauer ihrer Geltung getroffen worden ist, kann nach dem unstreitigen Sachverhalt nicht zweifelhaft sein. Der Einwand des Klägers, eine solche Bestimmung könne um deswillen nicht angenommen werden, weil J. bei dem Hausbau nicht die Absicht gehabt habe, eine Grunddienstbarkeit zu begründen, vielmehr den bebauten Grenzstreifen dem Grund-

stück Nr. 665/83 habe zuschreiben lassen wollen, ist unbeachtlich. Denn der Wille, mit dem lehterwähnten Grundstück das Eigentum an dem Streifen zu vereinigen, schließt als der weitergehende nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts,

vgl. Entsch. in Zivils. Bd. 4 S. 137, Bd. 7 S. 146, Bd. 12 S. 175, Bd. 16 S. 217; Gruchot, Beitr. Bd. 49 S. 1138 u. a. m., den Willen, eine Grunddienstbarkeit zu begründen, ein.

Hiernach gehört der Überbau zum Grundstück des Beklagten und muß, obwohl die Grundfläche dem Kläger gehört, kraft der nach Artt. 692 flg. Code civil begründeten Überbaugerechtigkeit vom Kläger gebuldet werden. Festzustellen ist indessen noch, inwieweit auch das Hinterland des Überbaus durch sichtbare Anlagen (Art. 689 Code civil) vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts dem Grundstück 665/83 dienstbar gemacht worden ist. Zu diesem Zwecke war das Berufungs-urteil, soweit es die Klageanträge 1 und 2 betrifft, aufzuheben und die Sache in die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Der Klageantrag 3 und der Eventualantrag dagegen sind nach dem Vorstehenden in vollem Umfange unbegründet, und insoweit war deshalb die Revision ohne weiteres zurückzuweisen. Was insbesondere den dritten Klageantrag anlangt, so kann der Kläger entgangene Nutzungen für den auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteil schon deshalb nicht verlangen, weil ihm dieser Gebäudeteil nicht gehört und er den Überbau kraft dinglicher Belastung dulden muß. Aber auch für die Entziehung des Hinterlandes kann er insoweit, als die Grunddienstbarkeit des Beklagten nicht anerkannt wird, den geforderten Schadensersatz nicht beanspruchen, weil der Beklagte nach Lage der Sache als redlicher Besitzer zu betrachten ist, und ein solcher Besitzer, selbst nach Zustellung der Klage, für den durch die Vor-enthaltung der Sache (den Verzug) verursachten Schaden nicht haftet.

Vgl. BGG. §§ 989, 990 Abs. 2; Prot. Bd. 3 S. 344, 348; Urteil des RG.'s vom 24. November 1909, Rep. V 593/08. . . .