

67. Erwirbt der Ersteher durch den Zuschlag auch an solchen Grundstücksflächen das Eigentum, die irrtümlich auf dem Grundbuchblatte des Schuldners, gleichzeitig aber auf dem Grundbuchblatte des wahren Eigentümers verzeichnet sind, wenn in der Terminbestimmung ohne Erwähnung der doppelten Eintragung das Grundstück nur nach dem Grundbuchblatte des Schuldners bezeichnet ist?

Zwangsversteigerungsgesetz §§ 37, 38, 90.

V. Zivilsenat. Urt. v. 10. Oktober 1914 i. S. B. u. Gen. (Rl.) w. Sch. (Wekl.). Rep. V. 156/14.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte war im Grundbuche von St. Bd. 18 Bl. Nr. 25 als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen, das aus 33 Katasterparzellen, darunter Nr. 103/44 und Nr. 104/44 bestand. Von diesem Grundstücke ließ er die beiden bezeichneten Parzellen und fünf weitere am 4. November 1908 an Frau L. auf. Diese 7 Parzellen wurden unter Eintragung des Eigentums der Frau L. nach St. Bd. 37 Bl. Nr. 273 übertragen. Am 19. Januar 1910 veräußerte der Beklagte sein Restgrundstück an F. Demnächst wurden auf Grund eines Katasterauszugs vom 11. März 1910, der die bereits abgeschriebenen Parzellen Nr. 103/44 usw. und Nr. 104/44 usw. noch als Bestandteile des Grundstücks St. Bd. 18 Bl. 25 aufführte, auf dieses Grundbuchblatt die beiden abgeschriebenen Parzellen mit anderen Parzellen irrtümlich vom Grundbuchamt als Bestandteile des Grundstücks eingetragen. Infolgedessen waren die bezeichneten beiden Parzellen sowohl auf St. Bd. 37 Bl. Nr. 273 als auch auf St. Bd. 18 Bl. Nr. 25 als Grundstücksbestandteile vermerkt. Im März 1912 wurde die Zwangsversteigerung des Grundstücks des F., St. Bd. 18 Bl. Nr. 25, angeordnet. Die Terminbestimmung enthielt folgende Grundstücksbezeichnung: „Das Grundstück St. Bd. 18 Bl. Nr. 25 mit einer Gesamtgröße von 3 ha 61 a 16 qm, Kartenblatt 15 Parzellennummern 103/44, 104/44 (folgen 25 weitere Parzellennummern), ist unter Art. 850 der Grundsteuer Mutterrolle von St. verzeichnet.“ Am 30. Mai 1912 wurde das Grundstück mit der Bezeichnung „St. Bd. 18 Bl. Nr. 25“ den Klägern zugeschlagen.

Am 14. Januar 1913 kam auf Antrag des Beklagten auch das Grundstück der Frau L., St. Bd. 37 Bl. Nr. 273 zur Zwangsversteigerung. Auf Antrag der Kläger wurde aber die Zwangsvollstreckung in die Parzellen Nr. 103/44 und 104/44 vom Vollstreckungsgericht einstweilen eingestellt. Die Kläger erhoben sodann Klage mit dem Antrage, die Zwangsversteigerung der Parzellen Nr. 103/44 und 104/44 für unzulässig zu erklären. Sie machten geltend, durch den Zuschlagsbeschluß vom 30. Mai 1912 hätten sie das Eigentum an den beiden Parzellen erworben.

Der erste Richter wies die Klage ab. Die Berufung der Kläger hatte keinen Erfolg. Auch ihre Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

... „Der Berufungsrichter führt aus: an sich erwerbe der Ersteher durch den Zuschlag das Eigentum an dem zur Zwangsversteigerung gestellten Grundstück in dem Umfange, in dem das Grundstück tatsächlich und rechtlich zur Zwangsversteigerung gestanden habe, also so, wie es in der Terminsbestimmung und in dem aus dieser nötigenfalls zu ergänzenden Zuschlagsbeschlusse bezeichnet sei, ohne daß es dabei auf die Willensmeinung irgend eines Beteiligten ankomme; er erwerbe es in diesem Umfang auch, wenn das Eigentum nicht dem Schuldner, sondern einem Dritten zugestanden habe, gleichviel ob der Ersteher in gutem Glauben über das Eigentum des Schuldners gewesen sei oder ob er gewußt habe, daß das Grundstück einem Dritten gehörte. Jedoch nimmt der Berufungsrichter anderseits an, ein Rechtsverlust dritter, an dem Grundstücke berechtigter Personen trete nur dann ein, wenn die Terminsbestimmung bezüglich des Grundstücks alle Angaben enthalte, welche etwaige Berechtigte in den Stand setzen könnten, ihr Recht in dem Zwangsversteigerungsverfahren gehörig zu verfolgen. Im vorliegenden Falle erachtet der Berufungsrichter den Inhalt der in Rede stehenden Terminsbestimmung hinsichtlich der streitigen beiden Parzellen als diesen Anforderungen nicht entsprechend: die Parzellen seien zwar mit anderen Katasterparzellen als Bestandteile des zur Zwangsversteigerung gestellten Grundstücks St. Bd. 18 Bl. Nr. 25 in der Terminsbestimmung aufgeführt gewesen. Aber, da die Parzellen vom Grundbuchblatte St. Bd. 18 Bl. Nr. 25 auf das Grundbuchblatt St. Bd. 37

Bl. Nr. 273 übertragen, von Frau T. auf Grund der ihr vom Beklagten erteilten Auflassung und der Eintragung auf das zuletzt genannte Grundbuchblatt zum Eigentum erworben und nur aus Versehen auch noch auf dem Grundbuchblatte Bd. 18 Bl. Nr. 25 als Grundstücksbestandteile vermerkt gewesen seien, könne jene Bezeichnung in der Terminsbestimmung nicht als ausreichend angesehen werden; vielmehr müsse bei einer solchen Sachlage verlangt werden, daß die Terminsbestimmung auch die Bezeichnung des Grundbuchblatts enthalte, auf dem der wahre Eigentümer eingetragen sei, weil nur dann dieser in der Lage sei, seine Rechte zu wahren. Deshalb verneint der Berufungsrichter, daß durch den Zuschlag vom 30. Mai 1912 das Eigentum an den beiden Parzellen der Frau T. verloren gegangen und von den Klägern erworben sei.

Dieser Rechtsauffassung ist beizutreten. Damit, daß das Eigentum an dem zur Zwangsversteigerung gestellten Grundstücke gemäß § 90 ZwVG. durch den Zuschlag auf den Erstehrer übergeht, gleichviel ob das Grundstück dem Vollstreckungsschuldner oder einem Dritten gehört hat, ist notwendig das Erlöschen etwaiger Rechte Dritter an dem Grundstücke verbunden. Dieses Erlöschen, insbesondere die Vernichtung des etwaigen Eigentums eines Dritten, ist die Verwirklichung des bei der Bekanntmachung des Versteigerungstermins gemäß § 37 Nr. 5 ZwVG. anzudrohenden Rechtsnachteils. Deshalb ist der Eintritt des Rechtsverlustes nur dann gerechtfertigt, wenn dem Dritten durch die Bekanntmachung Gelegenheit und Veranlassung gegeben ist, sich gegen den Rechtsverlust durch die im § 37 Nr. 5 ZwVG. bezeichneten Maßnahmen zu schützen. Dies setzt aber voraus, daß der Gegenstand der Zwangsversteigerung in der Bekanntmachung des Versteigerungstermins so deutlich und genau bezeichnet war, daß Dritte und insbesondere derjenige Dritte, gegen den die Androhung verwirklicht werden soll, die Beziehung der Bezeichnung auf das ihm gehörige und in seinem Besitze befindliche Grundstück erkennen konnte (RGZ. Bd. 57 S. 203; Gruchots Beitr. Bd. 54 S. 401). Dem entspricht es auch, daß die Terminsbestimmung nach § 37 Nr. 1 ZwVG. die Bezeichnung des Grundstücks enthalten muß und nach § 38 ZwVG. die Bezeichnung des eingetragenen Eigentümers sowie die Angabe des Grundbuchblatts und der Größe des Grundstücks enthalten soll, und daß ferner durch § 6 EinfG. 3.

ZwVG. die Landesjustizverwaltungen ermächtigt sind, auch noch die Aufnahme anderer Angaben über das Grundstück vorzuschreiben, was für Preußen durch die Allg. Verfügung vom 7. Dezember 1899 (JMinBl. 1899 S. 790) geschehen ist. Wenn die Bekanntmachung das vorbezeichnete Erfordernis nicht erfüllt, geht das Eigentum des Dritten an dem Grundstück nicht unter und erwirbt deshalb auch der Ersteher nicht das Eigentum (RGZ. Bd. 11 S. 277, Bd. 57 S. 203; Gruchots Beitr. Bd. 54 S. 401).

Im gegebenen Falle enthielt die Terminsbestimmung die Angabe des Grundbuchblatts und der Größe des Grundstücks, außerdem auch noch die Angabe der nach dem Grundbuchblatte den Bestand des Grundstücks bildenden Katasterparzellen, darunter der streitigen Parzellen Nr. 103/44 und Nr. 104/44. Diese Angaben würden hinsichtlich beider Parzellen, da diese sowohl nach dem Grundbuch als auch nach dem Kataster bezeichnet waren, den an den Inhalt der Bekanntmachung in der Terminsbestimmung zu stellenden Anforderungen genügen, wenn die beiden Parzellen nur auf dem einen Grundbuchblatt als Grundstücksbestandteile vermerkt gewesen wären. Da sie aber nicht nur auf dem Grundbuchblatt über das Grundstück des Vollstreckungsschuldners F., St. Bd. 18 Bl. Nr. 25, sondern auch auf dem Grundbuchblatt über das Grundstück der Frau L., St. Bd. 37 Bl. Nr. 273, gebucht waren, entbehrte die Bekanntmachung in der Terminsbestimmung insofern der Vollständigkeit, als nur angegeben war, daß die beiden Parzellen auf dem ersteren Grundbuchblatte, nicht auch, daß sie auf dem letzteren Grundbuchblatt ebenfalls als Grundstücksbestandteile eingetragen standen. Diese Unvollständigkeit war hinsichtlich der Frage, ob Frau L., welche die wahre Eigentümerin der beiden Parzellen zufolge der ihr vom Beklagten auf Grund des Kaufvertrages vom 4. November 1908 erteilten Auflassung war, ihres Eigentums an den beiden Parzellen verlustig gegangen ist und die Kläger durch den Zuschlag das Eigentum auch an diesen Parzellen erworben haben, von entscheidender Bedeutung. Zwar waren die beiden Parzellen in der Terminsbestimmung nach dem Kataster bezeichnet. Da jedoch die Parzellen nach dem Grundbuchblatt über das Grundstück der Frau L. zu diesem Grundstück gehörten, war gegenüber Frau L. die Bezeichnung nach dem Grundbuchblatt allein maßgebend. Diese Bezeichnung enthielt aber nur

die Angabe des Grundbuchblatts über ein anderes Grundstück. Weder war das Grundbuchblatt über das ihr gehörige, die beiden Parzellen umfassende Grundstück für sich allein angegeben, noch war vermerkt, daß die mit zur Zwangsversteigerung gestellten Parzellen nicht nur auf dem Grundbuchblatt über das Grundstück des F., sondern auch auf dem Grundbuchblatt über das Grundstück der Frau L. als Grundstücksbestandteile gebucht seien. Daher konnte die in der Terminbestimmung enthaltene Aufforderung zur Geltendmachung von Rechten an dem zur Zwangsversteigerung gestellten Grundstück hinsichtlich der beiden streitigen Parzellen als wirksam gegen Frau L. gerichtet nicht gelten und ist deshalb das Eigentum an den Parzellen nicht durch den Zuschlag von Frau L. auf die Kläger übergegangen (vgl. RRG. Bd. 11 S. 275 flg., Gruchots Beitr. Bd. 54 S. 402).“