

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 90; PrGBO §§ 4, 7

Zum Umfang des Zuschlags unvermessener Gebäudegrundstücke im Gebiet des ehemaligen Landes Preußen.

BGH, Urt. v. 15. März 1996 - V ZR 273/94 - OLG Naumburg

LG Magdeburg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 273/94

URTEIL

Verkündet am:
15. März 1996
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Hartmut H [REDACTED]
2. Viola H [REDACTED],
beide wohnhaft Im K [REDACTED], W [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Günther B [REDACTED],
2. Erika B [REDACTED],
beide wohnhaft Im K [REDACTED], W [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED]

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1996 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 28. September 1994 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 17. Juli 1961 ließ Frau Luise He[REDACTED] geb. Hel[REDACTED] das

"im Grundbuche von W[REDACTED], Blatt [REDACTED] 4 - Bestandsblatt [REDACTED] 8, wie folgt verzeichnete Hausgrundstück Nr. [REDACTED] 3:

- Gemarkung W[REDACTED] - Flur 7

Flurstück:	323/38	Hofraum:	4,90 ar
Flurstück:	608/38	Hofraum:	1,17 ar
Flurstück:	609/38	Hofraum:	<u>1,40 ar</u>

insgesamt: 7,47 ar Größe"



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

an die Kläger auf. Diese wurden am 4. Dezember 1961 in das an diesem Tage angelegte Grundbuch Blatt [REDACTED] 2, nunmehr 1639, als Miteigentümer eingetragen. Nach dem Katasterblatt beträgt die tatsächliche Größe des Flurstücks 323/38 nur 3,20 ar. Die an 4,90 ar fehlende Fläche (streitige Fläche) zählt zu dem Flurstück 166/38, als dessen Eigentümer die Beklagten aufgrund eines Kaufvertrages vom 27. April 1989 im Grundbuch Blatt 1083 eingetragen sind. Auf ihr befindet sich das Haus Nr. 203 ("K[REDACTED] 203", jetzt "K[REDACTED] 3"), das (als Grundstücksbestandteil) Gegenstand der Auflassung an die Kläger war. Im Westen wird diese Fläche durch die Grenze der Flurstücke 328/38 und 166/38, im Osten durch eine Linie umrissen, die durch die Trennmauer der Häuser Nr. 203 und 204 (jetzt "K[REDACTED] 1") verläuft.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagten zu verurteilen, einer Neuvermessung der Flurstücke 323/38 und 166/38, nach der die streitige Fläche dem Flurstück 328/38 zugeordnet wird, und einer dementsprechenden Berichtigung des Grundbuchs zuzustimmen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Kläger haben ihren Antrag mit der Berufung weiterverfolgt. In der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht haben sie ihn "mit der Maßgabe" verlesen, "daß festgestellt werden soll, daß die ostwärtige Grenze des Flurstücks 323/38 durch die ostwärtige Trennmauer des Hauses "Im K[REDACTED] 3" und deren gradlinige Verlängerung nach Süden gebildet wird". Mit diesem Inhalt hat das Berufungsgericht der Klage stattgegeben.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Kläger bean-

tragen die Zurückweisung des Rechtsmittels. Hilfsweise stellen sie den Antrag, das Berufungsurteil mit der Maßgabe aufrechtzuerhalten, daß die Verpflichtung der Beklagten festgestellt wird, der Eintragung der Kläger als Eigentümer der streitigen Fläche in das Grundbuch zuzustimmen. Dem treten die Beklagten entgegen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, die Veräußererin, Frau He■■■■, sei als Erbin des Ersteigerers August Hel■■■■ Eigentümerin der streitigen Fläche gewesen. Der Zuschlagsbeschuß vom 30. Mai 1910, der das zu versteigernde Grundstück als "im Grundbuche von W■■■■ Band 5 Blatt ■■■■ 4 eingetragenes Hausgrundstück Nr. 203 mit Hofraum und Hausgarten, Kartenblatt 7, Parzelle 323/38, 0,4 ar 90 qm, 90 ch Nutzungswert" bezeichnet habe, habe auch die streitige Fläche zum Gegenstand gehabt. Das von Frau He■■■■ erworbene Eigentum hätten die Kläger auch nicht durch gutgläubigen Erwerb der Beklagten verloren. Gegenstand des Kaufs der Beklagten sei nur der östlich der Trennmauer der beiden Gebäude befindliche Teil des Flurstücks 166/88 mit dem Haus Nr. 204 gewesen.

Die bekämpft die Revision ohne Erfolg.

II.

Das Berufungsurteil hat nicht bereits deshalb keinen Bestand, weil das Berufungsgericht von der Darstellung des Tatbestandes abgesehen hat. Zwar führt das Fehlen eines Tatbestandes grundsätzlich zur Aufhebung des Urteils, weil einer solchen Entscheidung nicht entnommen werden kann, welchen Streitstoff das Berufungsgericht seiner Beurteilung zugrunde gelegt hat (st.Rspr. BGHZ 73, 248/252; BGH, Urt. v. 12. Mai 1993, XII ZR 174/92, BGHR ZPO § 543 Abs. 2 - Tatbestand, fehlender 10). Dies gilt auch dann, wenn - wie hier - aus der Sicht des Berufungsgerichts ein Urteilstatbestand gemäß § 543 Abs. 1 ZPO entbehrlich erschien, weil es die Revisionsbeschwer nicht für erreicht angesehen hat (BGH, Urt. v. 21. Februar 1983, VIII ZR 102/82, WM 1983, 377). Ausnahmsweise kann indessen von einer Aufhebung des Berufungsurteils aus diesem Grunde abgesehen werden, wenn die Anwendung des Rechts auf den festgestellten Sachverhalt deshalb nachgeprüft werden kann, weil sich der Sach- und Streitstand in einem für die Beurteilung der aufgeworfenen Rechtsfragen hinreichenden Umfang aus den Entscheidungsgründen ergibt. Das ist hier der Fall.

Maßgeblich für die Auslegung des gerichtlichen Zuschlagsbeschlusses, auf den die Kläger ihren Anspruch zurückführen, sind öffentliche Urkunden, vornehmlich die Ausfertigungen des Zwangsversteigerungsbeschlusses, die die Parteien vorgelegt haben, die Grundbücher, in denen die verschiedenen Flurstücke verzeichnet sind, das Katasterblatt sowie die Grund- und Gebäudesteuerrollen. Mit ihnen

setzen sich die Entscheidungsgründe des Urteils unter Wiedergabe ihres wesentlichen Inhalts und stillschweigender Bezugnahme hierauf im einzelnen auseinander. Entsprechendes gilt für den Inhalt der notariellen Kaufverträge, die die Parteien jeweils mit ihren Rechtsvorgängern abgeschlossen haben. Die Gesetzeslage, aus der sich der Inhalt der seinerzeit gefertigten Urkunden erst erklärt, gehört nicht zum Sach- und Streitstand und war damit auch nicht im Tatbestand darzustellen.

III.

Ohne Erfolg bleiben die Angriffe der Revision auf die Feststellung des Berufungsgerichts, die Veräußererin, Frau Heere, sei Eigentümer der streitigen Fläche gewesen.

1. Die gegen die Auslegung des Zuschlagsbeschlusses gerichtete Rüge greift nicht durch. Sie geht von dem Regelzustand des geltenden Rechts aus, wonach durch die Bezugnahme des Grundbuches auf die Liegenschaftskarte (hier: Kartenblatt 7, Parzelle 328/38) der räumlich abgegrenzte Teil eines Vermessungsbezirkes abschließend bezeichnet ist, der das Grundstück im Rechtssinne bildet. Dies übersieht, daß der Zuschlagsbeschluß vom 30. Mai 1910 auf ein Grundbuch zurückgegangen war, das diesem Regelbeispiel nicht entsprochen hatte. Das (frühere) Grundbuch von Wasserleben Band 5 Blatt 194 war vor Inkrafttreten der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich vom 24. März 1897 (RGBl. S. 139) angelegt worden. Sein Bestandsblatt entsprach dem Formular I zu § 7 der Preußischen Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872

(Preuß.GesS. S. 446, 473). Danach waren, wie es § 4 Abs. 1 des preußischen Gesetzes angeordnet hatte, die Grundstücke auf die Grund- und Gebäudesteuerbücher zurückgeführt (vgl. heute § 6 Abs. 3 Buchst. a Ziff. 3 der Grundbuchverordnung in Verbindung mit den ihr beigelegten Mustern). Aus den Grundsteuerbüchern wiederum war die Nummer zu entnehmen, unter der das Grundstück in der Grundsteuer-Mutterrolle geführt wurde. Ihr war eine Parzelle (Flurstück) in einem Kataster zugeordnet, das zum Zwecke der Grundsteuerverwaltung angelegt worden war. Die Vermessung der Parzellen und die Erstellung von Katasterkarten war erforderlich geworden, weil die Flächengröße für die Veranlagung zur Grundsteuer entscheidend war. Die Gebäudesteuerbücher eröffneten dagegen vielfach nicht die Möglichkeit, auf ein Kartenblatt für das Gebäudegrundstück zurückzugreifen. Dies lag daran, daß für die Bemessung der Gebäudesteuer in erster Linie der Mietwert und erst danach auch die Größe der zu dem Gebäude zählenden Hofräume und Hausgärten als Maßstab diente (§ 1 des Preußischen Grundsteuergesetzes vom 21. Mai 1861, GesS. S. 253 i.V.m. §§ 4 bis 8 des Gebäudesteuergesetzes vom gleichen Tage, GesS. S. 317). Es war deshalb, vor allem in den östlichen Provinzen Preußens, vielfach davon abgesehen worden, die Gebäudeflächen, Hofräume und Hausgärten zu vermessen und in ein Kataster aufzunehmen. Aus den Gebäudesteuerbüchern läßt sich in diesen Fällen nur die Nummer in der Gebäudesteuerrolle, welcher im Regelfall eine Hausnummer zugeordnet war, entnehmen. Diese, unvollkommene, Rückführung der Gebäudegrundstücke auf die örtlichen Verhältnisse nahm die Preußische Grundbuchordnung hin und legte in § 4 Abs. 2 dem Gebäudeeigentümer lediglich die (sanktionslose) Pflicht auf, die Vermessung zur Vervollständigung der

Steuerbücher zu beantragen (vgl. dazu Turnau, Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872, 4. Aufl., § 4 Anm. 4 ff, 7; § 8 Anm. 1-6; zum preußischen Recht vgl. auch Arnheim, Kommentar zur Grundbuchordnung für das Deutsche Reich, 2. Aufl., § 2 Rdn. 21 ff). Mit dem Inkrafttreten des reichsrechtlichen Grundbuchrechtes änderte sich in Preußen an diesem Zustand bis auf weiteres nichts; Art. 2 der Preußischen Verordnung vom 13. November 1899 hielt an den Grundsätzen des § 4 der Preußischen Grundbuchordnung fest (zitiert nach Arnheim, aaO, § 2 Rdn. 22).

Die Auslegung des Zuschlagsbeschlusses durch das Berufungsgericht bleibt in dem damit vorgegebenen rechtlichen Rahmen. Rechtsfehlerfrei kommt es zu der Auffassung, die streitige Fläche sei mit "Hausgrundstück Nr. 203" konkret bezeichnet und verweist in diesem Zusammenhang zutreffend auf das von den Parteien vorgelegte Gebäudesteuer-Hebebuch, in dem diese Nummer als Hausnummer und Nummer der Gebäudesteuerrolle verzeichnet ist. Zu Recht hat das Berufungsgericht die Bestimmtheit des Zuschlagsbeschlusses in dem streitigen Punkte auch nicht deshalb in Zweifel gezogen, weil in dem vorgelegten Katasterblatt die Fläche des Gebäudes Nr. 203 mit Hofraum und Hausgarten nicht der Parzelle 166/38 ab und der Nachbarparzelle 323/38 zugemessen war. Das Grundbuch von W. [REDACTED] Band 5 Blatt 194 weist, wovon das Berufungsurteil im Ergebnis zu Recht ausgeht, die nach der damaligen Gesetzeslage gebotene Spezifizierung auf. Im Bestandsblatt, dem "Titel" im Sinne der §§ 7, 8 der Preußischen Grundbuchordnung, waren für die nicht zum Gebäudegrundstück zählenden Flächen der Artikel des Grundsteuerbuches und die Nummer der Grundsteuer-Mutterrolle (323/38)

angegeben; die Gebäudefläche war durch die Nummern des Gebäudesteuerbuches und der Gebäudesteuerrolle (Nr. 203) ausgewiesen. Der "Titel" war, wie es das Formular zu § 7 der Preußischen Grundbuchordnung vorsah, mit der Gesamtbezeichnung der Liegenschaft: "Das Haus Nr. 203 nebst Zubehör zu W [REDACTED]" überschrieben.

Auf die vom Berufungsgericht zur Auslegung weiter herangezogenen Umstände kommt es danach entscheidend nicht mehr an. Ihre Würdigung unterläge im übrigen aber auch keinen rechtlichen Bedenken. Dies gilt insbesondere, soweit sich das Berufungsgericht auf die Eintragung im "Besitztitel" (Abt. I des Grundbuchs im Sprachgebrauch der Preußischen Hypotheken- und Konkursordnung vom 4. Februar 1722, Turnau aaO, Einl. 1) vom 20. November 1865 bezieht, wonach durch verschiedene Kaufverträge die Hälfte des "Planes 178" (späteres Flurstück 166/38) dem Eigentümer des "Planes 179" (späteres Flurstück 323/38) übertragen worden war. Diese Eintragung erläutert die Aufnahme der Gebäudefläche in das Bestandsblatt des Grundbuches. Die von ihr vorausgesetzte rechtsgeschäftliche Übertragung von Grundeigentum durch Vertrag und Übergabe entsprach der in Preußen vor dem Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständigen Gerechtigkeiten vom 5. Mai 1872 (GesS. S. 433) bestehenden Rechtslage (vgl. von Turnau aaO Anm. 2 zu § 1 dieses Gesetzes; allg. Windscheid/Kipp, Lehrbuch des Pandektenrechts, 2. Aufl., § 171 S. 881 ff).

2. Bedenken gegen die Wirksamkeit des Zuschlags hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Eine dem

Eigentumserwerb an der streitigen Fläche entgegenstehende Unbestimmtheit des Zuschlagsgegenstandes (vgl. RG Gruchot 55, 1144) lag nach den Ausführungen zu 1 nicht vor. Auch eine Doppelbuchung, bei der die Rechtsprechung in verschiedenen Fällen wegen Fehlens einer ordnungsgemäßen Benachrichtigung Dritter vom Versteigerungstermin (§ 37 Nr. 5 ZVG) dem Zuschlag die Wirksamkeit versagt hat (RGZ 11, 275; 57, 200; 85, 316; vgl. auch Zeller/Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 14. Aufl., § 90 Anm. 2.4), war im Rechtssinne nicht gegeben; denn das Unterbleiben der Abschreibung der Gebäudefläche Nr. 203 von dem auf einem anderen Grundbuchblatt gebuchten Flurstück 166/38 entsprach der damaligen Rechtslage. Auch konnte der Eigentümer dieses Flurstückes der Bezeichnung des zu versteigernden Objekts in der Terminbestimmung als "Hausgrundstück Nr. 203" das Erforderliche entnehmen. Insoweit unterscheidet sich der Sachverhalt von den den Entscheidungen des Reichsgerichts zugrunde liegenden Fällen einer Doppelbuchung.

IV.

Schließlich hält die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger hätten das Eigentum an der streitigen Fläche wirksam von Frau He... erworben und auch nicht wieder an die Beklagten verloren, der Revision stand.

1. Das Berufungsgericht bezeichnet es als unstreitig, daß Gegenstand der von Frau He... am 17. Juli 1961 erklär-

ten Auflassung auch die streitige Fläche war. Dies nimmt, unbeschadet des Umstandes, daß das Berufungsurteil eine, den §§ 313, 543 Abs. 2 ZPO genügende Darstellung des Tatbestandes vermissen läßt, an der Beweiskraft des § 314 ZPO teil (vgl. BGHZ 119, 300, 301). Die Revision kann daher mit der Rüge, unstreitig sei lediglich der beurkundete Wortlaut der Auflassung, nicht aber deren Gegenstand, kein Gehör finden (§ 561 Abs. 1 ZPO).

2. Das Berufungsgericht hat, ohne hierauf allerdings ausdrücklich einzugehen, zu Recht auch angenommen, daß die streitige Fläche Gegenstand der zugunsten der Kläger am 4. Dezember 1961 vorgenommenen Grundbucheintragung war (§ 873 BGB i.V.m. Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB). Das aus der einheitlichen Liegenschaftskartei der DDR übernommene Bestandsblatt des neuangelegten Grundbuchs Blatt 1592 (vgl. Gemeinsame Verfügung des Ministers des Innern und des Ministers der Justiz über die Einrichtung und Führung des Grundbuches vom 30. Januar 1953, Tatzkow/Henicke, Grundbuchdokumentation und Grundbuchmanipulation in der früheren DDR, 1993, Dokument 4) entsprach allerdings in seinem Aufbau nicht mehr dem bis dahin verwendeten Formular. Durch den auf das Bestandsblatt Nr. 828 des bisherigen Grundbuchs bezogenen Fortführungsvermerk, der durch die Angaben zu Lage, Nutzungsart und Fläche ("K [REDACTED] Nr. 203", "Hf", "4 a 90 qm") ergänzt wurde, kam die grundbuchmäßige Zuordnung der streitigen Fläche zum Bestand des neu angelegten Grundbuchs jedoch zum Ausdruck.

3. Für den Angriff der Revision auf den vom Berufungsgericht als unstreitig bezeichneten Umstand, daß der Kauf-

vertrag der Beklagten vom 27. April 1989 die streitige Fläche nicht zum Gegenstand hatte, gilt das zu 1 Gesagte. Ein gutgläubiger Erwerb dieser Fläche nach § 8 der Grundstücksdokumentationsordnung der DDR schied damit aus.

Mit der Rechtskraft der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellung ist zugleich die Grundlage für die von den Klägern ursprünglich angestrebte Zustimmung zur Neuvermessung und zur Grundbuchberichtigung geschaffen.

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger