

Dr. J. A. Seuffert's Blätter für Rechtsanwendung.

Bd. 68, 1903, S. 474 - 476

Kriener, Wilhelm: -Die Behandlung von
Gemeinschaftsverhältnissen bei Anlegung des
Grundbuchs

Digitale Bibliothek des

Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte

2010-09-05T15:29:20Z

II. Die Behandlung von Gemeinschaftsverhältnissen bei Anlegung des Grundbuchs.

Von Anlegungskommissär Wilhelm Kriener in Rosenheim.

Der § 74 der Bayer. Just.-Min.-Bef. vom 1. Oktober 1898, betr. die Vorbereitung der Anlegung des Grundbuchs, gibt Vorschriften über die Behandlung der Verbände im Sinne des Art. 164 GG. zum BGB. im Anlegungsverfahren.

Hiernach ist von Amts wegen lediglich das Eigentum des Verbandes zu ermitteln und für ihn ein Folium anzulegen; Ermittlung der einzelnen Rechte, die, wenn frei vererblich und veräußerlich, in der Regel gleich den Grundstücken behandelt werden, und Blattanlage für sie erfolgen nur auf Antrag.

Bei gewöhnlichem Miteigentume nach § 1008 BGB. sind dagegen die sämtlichen Anteile von Amts wegen zu buchen, sei es durch Anlage gesonderter Blätter oder eines Blattes für das Grundstück als Ganzes mit Bezeichnung der einzelnen Miteigentümer und ihrer Anteile in der ersten Abteilung des Hypothekenbuchblatts.

Die Prüfung der Frage, ob und was für Verbandseigentum oder ob Miteigentum zu ideellen Anteilen vorliegt, ist besonders bei gemeinsamen Weiderechten wegen ihres hohen Alters und des damit meist verbundenen Fehlens an tatsächlichem Materiale für eine rechtliche Würdigung sehr erschwert.

Zu einigermaßen sicheren Unterscheidungsmerkmalen wird wohl oft nur auf Grund der Prüfung, wie sich dies oder jenes Rechtsinstitut historisch entwickelte, zu gelangen sein.

I.

Der Entwicklungsgang der gemeinsamen Weideberechtigungen war, wenigstens soweit südbayerische Verhältnisse in Betracht kommen, im allgemeinen wohl folgender:

Ihren Ursprung haben die Weiderechte meist in dem Gesamteigentume der Markgenossenschaft, der Almende: jeder Genosse konnte sein Vieh beliebig auf das anfangs noch im Überflusse vorhandene Weideland, die gemeine Mark, treiben.

Mit der intensiveren Bewirtschaftung, dem Wachsen der Markgenossenschaften und der Verringerung der Almende infolge Mehrung des Sondergutes änderte sich dies Verhältnis: neu zuziehenden Genossen wurden die Nutzungen an der Almende versagt und es schieden sich die Dorfgossen nunmehr in zwei Klassen: die nutzungsberechtigten und die nichtnutzungsberechtigten Genossen.

Das jetzt für die bevorrechtigten Einwohner reservierte Weideland erfuhr im Laufe der Zeiten verschiedenes Schicksal:

1) Teils sonderte sich mit dem allmählichen Übergang der rein privaten Dorf- und Markgenossenschaften in die öffentlichen Charakter tragenden Gemeinden das Weideland von seiner früheren Zugehörigkeit zu diesen Verbänden vollständig ab und wurde Privatvermögen der Sonderberechtigten (Realgemeinde).

2) Teils blieb formell, wie ehemals die Markgenossenschaft, so jetzt die Gemeinde (politische oder Ortsgemeinde) Eigentümerin: ein Eigentum ohne materiellen Inhalt; denn die Gesamtheit der hieraus entspringenden Befugnisse, besonders das Weiderecht, stand und steht den Sonderberechtigten zu, die unter Ausschluß jeder gemeindlichen Einwirkung, auch unabhängig vom persönlichen Verhältnisse zur Gemeinde, über ihre Weideanteile verfügen.

Zwei Merkmale sind diesen beiden Bildungen gemeinsam: die einzelnen Anteile sind walzend (frei veräußerlich und verpfändbar), das Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

3) Teils, aber in geringerem Maße, hat sich das Gemeindееigentum insofern kräftiger behauptet, als die Nutzungen an Weidegründen zu öffentlichen Gemeindennutzungen mit den für diese geltenden Beschränkungen sich ausbildeten.

4) Endlich gingen auch Parzellen von den Weidegründen ins Privateigentum Dritter über, weiterbelastet mit den gemeinsamen Weiderechten der ehemals Sonderberechtigten.

II.

Die beiden letztgenannten Bildungen, öffentliche Rechte, bezw. Dienstbarkeiten darstellend, scheiden aus unserer Prüfung aus, da nur die beiden erstgenannten für das Anlegungsverfahren in Betracht kommen können.

Zu einer Untersuchung des Eigentums an den Grundstücken gibt die Praxis keine Handhabe, da stets nur die einzelnen Anteile Gegenstand des Rechtsverkehrs bildeten; diese aber wurden, gleichgültig, ob in den Grundsteuerkatastern „die einzelnen Besitzer“ oder „die Gemeinde“ als Eigentümer der das Weideland bildenden Grundstücke bezeichnet waren, den Grundstücken — wenigstens im Prinzip — völlig gleich behandelt: „Der Anteil an der Fuhrweide“ wurde teils mit, teils ohne Aufführung der die Fuhrweide bildenden Grundstücke frei veräußert und verpfändet.

Weniger löblich war allerdings die Gepflogenheit, bei Übergabe von ganzen Anwesen die „Anteile an Weiden, Alpen . . .“ zuweilen nicht ausdrücklich mitzuveräußern, sondern als mit „allen Rechten“ mitveräußert zu betrachten; seitens der Umschreibbehörde wurde Umschreibung auch bezüglich dieser Anteile regelmäßig vollzogen, für das Hypothekenamt hatte die Praxis zur Folge, daß Anteile bald gebucht, teils nicht eingetragen wurden.

III.

Bei der in I, 1 gedachten Art kann das Eigentum an den Grundstücken in zweierlei Formen bestehen:

- a) Eigentum der einzelnen Mitglieder zu ideellen Anteilen,
- b) Eigentum des (Genossenschafts-) Verbandes der Mitglieder.

Welche dieser beiden Auffassungen im einzelnen Falle zutreffend ist, läßt sich sehr häufig nicht mit Sicherheit entscheiden. Meist lassen sich beide Auffassungen rechtfertigen, und der Anlegungsbeamte muß sich in vielen Fällen von seinem Rechtsgeföhle leiten lassen, ob er die für die eine oder für die andere Eigentumsart sprechenden Gründe für überwiegend hält.

Wohl aber kann bei Annahme der ersteren Auffassung, insbesondere dann, wenn schon viele Nutzungsanteile im laufenden Dienst im Hypothekenbuch Aufnahme gefunden haben, für den Anlegungsbeamten die Gefahr nahe liegen, zur Blattanlage für die noch übrigen Anteile von Amts wegen zu schreiten.

Diese Sachbehandlung würde der Vorschrift des § 74 a. a. D. widersprechen.

Denn gewöhnliches Miteigentum nach § 1008 BGB. liegt auch hier keineswegs zu Grunde.

Denn eben das durch Gewohnheitsrecht gebildete Verbot der Aufhebung der Gemeinschaft bildet das Charakteristische dieses Miteigentums; eben auf die Aufrechterhaltung derartiger landesgesetzlicher und wohlbegründeter Abweichungen ist der Schutz des Art. 164 EG. gerichtet, und eben deswegen sind auch diese Miteigentümer den „Realgemeinden und ähnlichen Verbänden, gleichgültig, ob sie juristische Personen sind oder nicht,“ einzureihen.

Übrigens ist auch bei irriger Annahme, es bestehe gewöhnliches Miteigentum, und dementsprechender Sachbehandlung eine Rechtsgefährdung nicht gegeben.

Der § 1010 Abs. 2 BGB. findet auf diese Verhältnisse keine Anwendung, da das Verbot der Aufhebung der Gemeinschaft hier auf objektivem Recht (Gewohnheitsrecht) beruht.

Ein solcher objektiver Rechtsatz bedarf aber zu seiner Wirksamkeit gegen Dritte nicht der Erkennbarkeit der Eintragung; ja, das Reichsgesetz verlangt nicht einmal, daß die Eigenschaft der Miteigentümer als Teilhaber eines solchen Verbandes, also die Anwendbarkeit des Art. 164 auf die Grundstücke aus dem Grundbuche zu ersehen ist (Habicht S. 391 und Planck, Erl. zu Art. 164 EG.).

Daß bei der unter I, 2 genannten Bildung gleichfalls ein unter den Art. 164 EG. zum BGB. fallendes Rechtsverhältnis vorliegt, kann nicht zweifelhaft sein.