

19. In welchem Umfange sind die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften auf das Erbbaurecht anzuwenden? Kann insbesondere ein Erbbaurecht auf Grund des § 3 der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl. S. 1968) enteignet werden?

V. Zivilsenat. Ur. v. 6. Februar 1924 i. S. R. (Befl.) w. B. (Rl.),
V 185/23.

I. Landgericht Oldenburg. — II. Oberlandesgericht baselbst.

Für den Beklagten ist im Grundbuch auf Grund einer zwischen ihm und der Ehefrau R. als Grundstückseigentümerin getroffenen Vereinbarung im Oktober 1921 ein Erbbaurecht eingetragen worden. Dieses Erbbaurecht hat der Bezirkswohnungskommissar zu D. durch Bescheid vom 9. November 1921 auf Grund des § 3 der in der Überschrift bezeichneten B.D. in Verbindung mit § 11 der B.D. über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RWB. S. 72) zugunsten des Klägers enteignet. Der Beklagte vertritt den Standpunkt, daß diese Enteignung unzulässig gewesen und daher unwirksam sei. Der Kläger hat deshalb gegen ihn Klage erhoben mit dem Antrage festzustellen, daß dem Beklagten das von ihm beanspruchte Erbbaurecht nicht zustehe. Das Landgericht wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab ihr statt. Die Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... In der Sache selbst macht die Revision geltend, der Berufungsrichter habe zu Unrecht angenommen, daß die in § 3 der erwähnten B.D. vorgesehene Enteignung von Grundstücken nach § 11 B.D. vom 15. Januar 1919 auch auf Erbbaurechte anzuwenden sei. Auch dieser Angriff ist nicht begründet. Allerdings bestand schon unter der Herrschaft des vor dem Inkrafttreten der Erbbaurechtsverordnung in Geltung gewesenen § 1017 BGB., dessen Absatz 1 bestimmte:

„Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften.“

Streit darüber, ob unter diesen Vorschriften nur Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder auch andere Vorschriften zu verstehen seien. Auch ist dieser Streit nicht beseitigt, nachdem nunmehr § 1017 BGB. zufolge § 35 der Erbbaurechtsverordnung außer Kraft getreten und durch die an seine Stelle getretene Vorschrift des § 11 der Erbbaurechtsverordnung in Abs. 1 Satz 1 bestimmt ist:

„Auf das Erbbaurecht finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus dieser Verordnung ein anderes ergibt.“

Wie die Streitfrage hinsichtlich des § 1017 BGB. zu entscheiden ist, bedarf hier nicht der Erörterung. Denn jedenfalls läßt sich der § 11 ErbbaurechtsB.D. nur in dem vom Berufungsrichter angenommenen Sinne, d. i. dahin verstehen, daß auf das Erbbaurecht nicht nur die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sondern alle Vorschriften, die sich auf Grundstücke beziehen, entsprechend anzuwenden sind, soweit sich nicht aus den Vorschriften über das Erbbaurecht oder aus dem Inhalte, Sinn oder Zweck der entsprechend anzuwendenden Vorschriften

ein anderes ergibt. Für diese Auslegung spricht schon der Wortlaut der Verordnung. Denn wenn die vom Revisionskläger vertretene gegenteilige Auslegung richtig wäre, so hätte § 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbaurechtsVO. dahin lauten müssen, daß auf das Erbbaurecht „die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928“ entsprechend anzuwenden seien. Dies wäre um so mehr erforderlich gewesen, als die in Betracht kommende Vorschrift jetzt nicht mehr im Bürgerlichen Gesetzbuch selbst enthalten ist, sondern einen Teil einer selbständigen Verordnung bildet. Daß ein bloßes Fassungsversehen vorliegt, ist nicht anzunehmen, und zwar um so weniger, als, wie aus der Begründung der ErbbaurechtsVO. hervorgeht, bei ihrer Abfassung die Absicht bestand, nach Möglichkeit die bereits hervorgetretenen Streit- und Zweifelsfragen zu klären. Für die hier vertretene Auslegung spricht auch § 26 des Heimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962). Denn indem diese Vorschrift über die Eintragung der Heimstätteneigenschaft bei Erbbaurechten Bestimmung trifft, setzt sie die Anwendbarkeit der für Grundstücke getroffenen Bestimmungen des Heimstättengesetzes auf Erbbaurechte als selbstverständlich voraus. Diese Annahme ist aber nur dann zutreffend, wenn § 11 ErbbaurechtsVO. so auszulegen ist, wie es hier geschieht. Diese Rechtsauffassung ist auch im Schrifttum als die überwiegende zu bezeichnen (vgl. Planck BGB. 4. Aufl. Bb. 3 S. 558 und 1355, sowie die dort und bei Rober, Die Verordnung über das Erbbaurecht, S. 55 angeführten Schriftsteller; ferner JW. 1921 S. 216; 1923 S. 272).

Im vorliegenden Falle sprechen auch innere Gründe für die entsprechende Anwendung des § 3 VO. vom 9. Dezember 1919 auf das Erbbaurecht. Denn der Zweck dieser VO. könnte, wie gerade der vorliegende Fall zeigt, sehr leicht vereitelt werden, wenn die Befugnis zur Enteignung sich nur auf Grundstücke, nicht aber auf daran bestellte Erbbaurechte erstreckte. Daraus, daß in § 5 VO. nur von der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht, nicht aber von der Enteignung eines solchen die Rede ist, ist eine der Revision günstige Schlußfolgerung nicht zu ziehen. Denn diese Vorschrift war auch von dem hier vertretenen Standpunkt aus erforderlich, da es sich bei ihr nicht, wie in § 3, um die Entziehung, sondern um die Belastung eines Rechts handelt, und auch in ihr als besondere Voraussetzung für diese Belastung ein Antrag des Eigentümers vorgeschrieben ist. Hiernach erweist sich die Rüge der Revision als unbegründet und es kann dahingestellt bleiben, ob für den Fall, daß eine andere Beurteilung am Platze wäre, die Rechtmäßigkeit der vom Bezirkswohnungskommissar ausgesprochenen Enteignung im gegenwärtigen Verfahren überhaupt einer Nachprüfung unterliegt. . . .