

83. Kann ein Grundstück mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des Inhalts belastet werden, daß die darauf erstellte Landarbeiterwohnung auf die Dauer von fünfzig Jahren nur von „deutschstämmigen“ Landarbeiterfamilien bewohnt werden darf?

BGB. §§ 1018, 1019, 1090.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 14. Oktober 1925 in der Grundbuchsache von Saerbeck Bd. 17 Bl. 282. VB 22/25.

I. Amtsgericht Münster.

II. Landgericht daselbst.

Die Frage wurde — vorbehaltlich der Klarstellung der Bedeutung des Ausdrucks „deutschstämmig“ — bejaht.

## Gründe:

Der Landwirt W. F. in W. ist als Eigentümer gewisser Parzellen an der oben bezeichneten Stelle im Grundbuch eingetragen und beabsichtigt, auf seinem Grundbesitz eine Wohnung für einen Landarbeiter zu errichten. Zur Förderung dieses Unternehmens ist ihm vom preussischen Staat (Minister für Volkswohlfahrt) aus den Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge ein zinsloses Tilgungsdarlehen zugesagt worden. Mit Rücksicht hierauf hat der Eigentümer die Eintragung folgender Rechte am Grundstück zugunsten des preussischen Staats bewilligt:

- a) einer Reallast dahin, daß der Eigentümer verpflichtet ist, jährlich einen Gelbbetrag im Werte von 149,5  $\text{GM}$ . an die Regierungshauptkasse in Münster zu zahlen, erstmalig am 1. April 1926, wozu nähere Festsetzungen über Tilgung und Ablösung getroffen sind;
- b) einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des preussischen Staats, vertreten durch den Regierungspräsidenten in Münster, des Inhalts, daß die vorbezeichnete Landarbeiterwohnung auf die Dauer von fünfzig Jahren nur von deutschstämmigen Landarbeiterfamilien bewohnt werden darf.

Dem Antrag des Regierungspräsidenten auf Eintragung dieser Rechte hat das Amtsgericht Münster für die Reallast willfahrt, für die Dienstbarkeit hat es ihn dagegen mit Beschluß vom 23. Januar 1925 zurückgewiesen. In dem Beschluß wird ausgeführt, die unter b) wiedergegebene Bestimmung sei nicht eintragungsfähig. Nach § 1090 BGB. könne eine persönliche Dienstbarkeit nur in der Weise bestellt werden, daß entweder der Berechtigte das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen benützen könne oder daß ihm eine sonstige Befugnis zustehe, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden könne. Nur der zweite dieser beiden Fälle sei hier gegeben, für diesen aber der nach § 1019 BGB. erforderliche wirtschaftliche Vorteil zu vermissen, der dem Berechtigten aus dem Bestehen der Dienstbarkeit erwachse. Die Interessen des Staats seien hier von öffentlich-rechtlicher Natur. Die Entscheidung des Reichsgerichts vom 11. Oktober 1905 (RGZ. Bd. 61 S. 342) treffe auf den vorliegenden Fall nicht zu.

Hiergegen hat der Regierungspräsident in Münster mit Schreiben vom 17. Februar 1925 Beschwerde eingelegt und beantragt, daß Grundbuchamt zur Eintragung der Dienstbarkeit anzuweisen. Er hat ausgeführt, daß ihr Inhalt mit der Vorschrift des § 1019 BGB. sich in Einklang bringen lasse. Die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen durch zinslose Darlehen solle ausschließlich deutschstämmigen Landarbeitern zugute kommen. Deutsche Landarbeiter sollten durch Errichtung von Wohnungen sesshaft gemacht, von der Abwanderung zur Stadt und Industrie abgehalten, von da aufs Land zurückgezogen, und damit solle zugleich der Zuwanderung fremder, nichtdeutscher Landarbeiter nach Möglichkeit entgegengewirkt werden. Namentlich für den dortigen Bezirk sei diese Festsetzung von besonderer Bedeutung, um zu verhindern, daß die unter Aufwendung öffentlicher staatlicher Mittel errichteten Landarbeiterwohnungen nach einiger Zeit in den Besitz fremdstämmiger Personen übergingen.

Unter dem 10. März 1925 hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Münster die Beschwerde zurückgewiesen; es sei eine unerlässliche Vorbedingung nach § 1090 BGB., daß dem Berechtigten aus der Berechtigung ein wirtschaftlicher Vorteil erwachse; nur ein privatrechtliches, nicht aber ein öffentlichrechtliches (staats- oder polizeirechtliches) Interesse dürfe maßgebend sein, wofür auf RGZ. Bd. 61 S. 342, RGZ. Bd. 42 S. 214, Bd. 45 S. 227 hingewiesen und beigelegt wird: in der Entscheidung RGZ. Bd. 36 A S. 216, wo eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, daß auf einem Grundstück nur Familien des Arbeiterstands in bestimmter Anzahl wohnen dürften, für zulässig erachtet sei, werde ausdrücklich dargelegt, daß diese Bestimmung im gegebenen Fall für die Berechtigten einen wirtschaftlichen Nutzen habe. Im vorliegenden Fall liege für den preussischen Staat ein erhebliches öffentlichrechtliches Interesse vor, dagegen sei ein privatrechtliches, wirtschaftliches Interesse nicht zu ersehen. Der Staat könne also die Sicherung seiner Belange im vorliegenden Fall auf dem erstrebten Wege nicht erreichen, da das Gesetz es nicht zulasse.

Hiergegen hat der Regierungspräsident die weitere Beschwerde eingelegt, den Antrag der Beschwerde wiederholt und geltend gemacht, daß nicht nur ein öffentlichrechtliches Interesse des Staats

an der in Rede stehenden Berechtigung gegeben sei, sondern ein ebenso großes privatrechtliches: die Nichteintragung bedeute für den Staat mit Bestimmtheit eine schon in kürzester Zeit zu erwartende geldliche Mehrbelastung des Staats. Durch vertragswidrige Überlassung von Arbeiterwohnungen an Nichtdeutsche werde der Zustrom landfremder Arbeiter gefördert, der Abbau der Arbeitslosigkeit in Deutschland verhindert und so eine Entlastung des Landesfiskus von den Geldzuschüssen für die Erwerbslosenfürsorge unterbunden. Auch die Beschwerde beruft sich auf die Entscheidung RGZ. Bd. 61 S. 342 und weist darauf hin, daß zehn andere Amtsgerichte des Bezirks die Dienstbarkeit antragsgemäß in das Grundbuch eingetragen hätten.

Der 1. Zivilsenat des Kammergerichts hat mit Beschluß vom 28. Mai 1925 die weitere Beschwerde unter Hinweis auf § 79 der Grundbuchordnung dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Das Kammergericht erachtet die Entscheidung des Reichsgerichts RGZ. Bd. 61 S. 342, soweit sie verlange, daß eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Berechtigten wirtschaftlichen Vorteil oder, was dem gleichstehe, privatrechtliches Interesse bieten müsse, nicht für überzeugend begründet und kennzeichnet seinen eigenen Standpunkt — unter näherer Stellungnahme zur bisherigen Rechtsprechung, die dem Reichsgericht im Grundsatz gefolgt ist, und zum Schrifttum — dahin: die persönliche Dienstbarkeit sei, auch wo sie auf Verbotung eines bestimmten, an sich dem Eigentümer zustehenden Gebrauchs der Sache gerichtet sei, ein Recht, das eben dadurch einen eigenen Gebrauch des Grundstücks durch den Berechtigten gewähren soll. Zu fordern, daß dieser Gebrauch nur materiellen Zwecken dienen dürfe, liege kein Grund vor; auch bei anderen subjektiven Rechten bilde der Ausübungszweck keinen Maßstab für die Zulässigkeit des Rechts, die Vorschrift des § 1019 BGB. sei nur als Sondervorschrift für subjektiv-dingliche Rechte zu verstehen und gelte nicht für das subjektiv-persönliche Recht, als welches die beschränkte persönliche Dienstbarkeit anzusehen sei. Bei dieser habe sich im Rechtsleben vielfach die Zulässigkeit der Ausübung oder wenigstens der Vorteilsziehung durch Dritte durchgesetzt, wofür beispielsweise auf § 1093 Abs. 2 BGB. hingewiesen wird. Das hier in Rede stehende Recht zugunsten des preussischen Staats zuzulassen, würde das Kammer-

gericht kein Bedenken tragen; denn es sei auf Verbietung eines bestimmten Gebrauchs gerichtet, gewähre Zwang gegen Zuwiderhandlungen des Eigentümers und sei ein Recht zum Vorteil Dritter, nämlich deutschstämmiger Landarbeiter, das dem die Wohnungserrichtung aus öffentlichen Mitteln fördernden preussischen Staat zuzusprechen sei. In diesem Sinne zu erkennen, sieht das Kammergericht sich indessen gehindert durch die Entscheidung RGZ. Bd. 61 S. 342, der es zwar insoweit beitrifft, als für die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ein bestimmtes subjektives Privatrecht vorausgesetzt, die Sicherung baupolizeilicher Vorschriften nicht für genügend erachtet werde, von der es aber in der Auslegung des § 1090 BGB., also einer grundbuchrechtlichen reichsgesetzlichen Vorschrift abweiche.

Der Fall des § 79 BGB. ist gegeben (vgl. RGZ. Bd. 108 S. 358/359). Der weiteren Beschwerde war Folge zu geben.

1. Die in RGZ. Bd. 61 S. 338 abgedruckte Entscheidung des erkennenden Senats vom 11. Oktober 1905 VB 265/05 hatte eine badische Sache zum Gegenstand. Nach der damals geltenden Landesbauordnung § 10 mußte die Außenseite eines Hauses als Brandmauer hergestellt werden, wenn sie weniger als 3,6 m vom Nachbargebäude oder weniger als 1,8 m von der Eigentumsgrenze entfernt war. Eine Ausnahme davon war nach § 11 Nr. 4 daf. zulässig, wenn Sicherheit dafür bestehe, daß auf dem an den Neubau grenzenden Platze in einem Abstand von weniger als 3,6 m nicht gebaut werde. Diese Sicherheit sollte — nach einer Anordnung des Ministeriums des Innern vom 29. September 1904 — in der Weise geschaffen werden, daß zu Lasten des Nachbargrundstücks und zugunsten der Gemeinde als des an der Aufrechterhaltung bauordnungsmäßiger Zustände nächstbeteiligten Rechtssubjekts eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsprechenden Inhalts zum Grundbuch eingetragen werde und die Gemeinde sich der Baupolizeibehörde (Bezirksamt) gegenüber verpflichte, den Grundbucheintrag nicht ohne Genehmigung der Behörde löschen zu lassen. Eine demgemäß erklärte, übrigens als „Grunddienstbarkeit“ bezeichnete Rechtsbewilligung dahin, der Eigentümer verpflichte sich zugunsten der Gemeinde S., nie näher als 3,6 m an die Grenze des Nachbargrundstücks heranzubauen, der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks sei daher berechtigt, an seinem

zu erbauenden Wohnhause und Schopfe keine Brandmauer zu errichten, führte nicht zur Eintragung in das Grundbuch, weil das Grundbuchamt sie mit der Begründung verweigerte: wie die Grunddienstbarkeit nach § 1019 BGB. nur in einer Belastung bestehen könne, die für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten Vorteil biete, so müsse auch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach §§ 1090, 1091 dem Berechtigten eine Befugnis zuwenden, die ihm einen Vorteil gewähre; unter Vorteil aber habe das Gesetz einen wirtschaftlichen Vorteil verstanden, wie denn überhaupt die Belastung eines Grundstücks mit Dienstbarkeiten nur in wirtschaftlichen (vermögensrechtlichen) Zwecken ihre gesetzliche Grundlage finde. Vermögensrechtlich oder wirtschaftlich sei aber die Gemeinde daran, wie weit das fragliche Grundstück bebaut werde, überhaupt nicht interessiert: sie habe nur ein Interesse daran, daß die Baupolizeivorschrift, also eine öffentlichrechtliche Norm, durchgeführt werde. Dieses öffentlichrechtliche Interesse der Gemeinde könne nicht durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde gewahrt werden. Die Beschwerde gegen diese Entscheidung wurde zurückgewiesen, die weitere Beschwerde vom Oberlandesgericht Karlsruhe für begründet erachtet, aber dem Reichsgericht vorgelegt, weil damals schon eine Entscheidung des Kammergerichts vom 3. Dezember 1900 vorlag, wonach von den Befugnissen, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit zu bilden geeignet sind, nur solche zum Gegenstand einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemacht werden können, die dem Berechtigten einen wirtschaftlichen Vorteil bieten oder bieten können.

Das Reichsgericht ist dem beigetreten und hat ausgesprochen, es gehöre zum Wesen sowohl der Grunddienstbarkeit wie der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, daß das ihren Inhalt bildende Recht für den Berechtigten einen wirtschaftlichen Vorteil biete oder bieten könne, und daß man ein außerhalb des Privatrechts liegendes Interesse nicht für ausreichend erachten dürfe, um ein Recht, das zu seiner Befriedigung dienen solle, als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gelten zu lassen (§. 340/341). Dies wird, und zwar nach dem Wortlaut des § 1090 BGB., für unzweifelhaft erachtet bezüglich derjenigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, welche die Berechtigung geben, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu be-

nügen. Für die Fälle, wo eine sonstige Befugnis in Frage steht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann, wird es aus §§ 1018, 1019 BGB. hergeleitet, wo die Merkmale einer zulässigen Grunddienstbarkeit aufgestellt seien; diese Merkmale änderten sich für die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nur insoweit, als es sich nicht um die Bedürfnisse eines Grundstücks, sondern um die einer Person handle. Wenn § 1019 ausdrücklich einen Vorteil für die Benützung des Grundstücks des Berechtigten erfordere, so könne darunter nur ein wirtschaftlicher, d. h. ein solcher verstanden sein, der in den privatrechtlichen Beziehungen des Grundstücks zu einem anderen Grundstück seine Unterlage finde; eine Belastung, die nicht zugleich eine Veränderung der privatrechtlichen Beziehungen der beiden Grundstücke zueinander in sich schließe, und zwar eine derartige Veränderung, daß sie für die Benützung des Grundstücks des Berechtigten Vorteil biete, könne nicht als Grunddienstbarkeit bestellt werden. Sei dies richtig, so sei damit aber auch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit an diese Voraussetzung gebunden. Diese Übereinstimmung bringe das Gesetz in § 1090 durch die Worte zum Ausdruck: „die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann“; nur quantitativ, nach dem Maßstab der Belastung, nicht nach ihrer Art, seien die beiden Dienstbarkeiten verschieden. Daß eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auch für eine Gemeinde bestellt werden könne, sei ebenso selbstverständlich, wie weiter, daß jeder Vorteil, an dessen Erreichung ein privatrechtliches Interesse bestehe, den Gegenstand einer solchen Gemeindeförderung bilden könne. Im gegebenen Falle aber handle es sich um eine haupolizeiliche Vorschrift, an deren Durchführung die Gemeinde ein privatrechtliches Interesse überhaupt nicht habe. Die Normen des Privatrechts seien aber nicht dazu bestimmt, öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Vollauf zu verhelfen. Nur das privatrechtliche Interesse biete den vom Gesetz auch für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Voraussetzung aufgestellten wirtschaftlichen Vorteil.

Daß diesem Erfordernis, dessen Aufstellung die Rechtsprechung (vgl. Güthe-Triebel, Grundbuchordnung Bd. 2 S. 1737 unter dem Worte Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in Nr. 1, dazu RGZ. Bd. 52 A S. 173, Bd. 53 A S. 152) und überwiegend auch die Rechtslehre (bagegen Brandt, Preuß. Verwaltungsblatt Bd. 27

§. 888; Maenner, Sachenrecht § 50 Anm. 7 S. 332; Biermann in der Berliner Festgabe für Gierke 1911 S. 89 flg., Predari, Grundbuchordnung § 19 Erl. 6 S. 330/331; Enneccerus-Wolff, Sachenrecht § 112 in und zu Anm. 12; Kohler, Lehrbuch Bd. 2 § 98 S. 289 flg.) beigetreten sind, im vorliegenden Falle auf Seite des Beschwerdeführers genügt sei, wie dieser geltend machen will, kann nicht zugegeben werden. Im Sinne der in RRG. Bd. 61 S. 341/342 entwickelten grundsätzlichen Erwägungen genügt nicht ein volks-, gemein- oder staatswirtschaftlicher Vorteil. Gemeint ist vielmehr ein Interesse, wie es Schutz und rechtliche Regelung im Privatrechte findet, d. i. in dem Teile der Rechtsordnung, wo nicht die Herrschafts- und Pflichtverhältnisse der öffentlichen Rechtsgemeinschaft geordnet werden, sondern die Rechtsverhältnisse der Einzelnen als Einzelner, die der Gemeinschaft nicht in rechtlichem Unterordnungsverhältnis, sondern nicht anders entgegentreten wie jeder Einzelne (Eigentümer, Schuldner, Gläubiger, Erbe u. a.). Ein solches Verhältnis kann nicht als vorliegend angenommen werden, wenn es sich wie hier um die Verwendung der zu Zwecken der staatlichen Wohlfahrtsfürsorge bestimmten Staatsgelder, um den Schutz des Steuerzahlers vor übermäßiger Inanspruchnahme handelt. Die Interessenslage, deretwegen der Staat hier die bewilligte Dienstbarkeit anzustreben erklärt, gehört in das Bereich der Staatshaushaltsführung, der staatlichen Finanzwirtschaft, und zwar dieser nicht auf dem Gebiet wirtschaftlicher, auf Ertrag gerichteter Betriebe, sondern auf dem Gebiet, wo die wirtschaftlichen Kräfte und Erfolgsmöglichkeiten für das Staatswesen auf dessen Hoheitsrechten beruhen. Dies gilt auch dann, wenn man das in Rede stehende privatrechtliche Interesse auch in Ansehung idealer, gemeinnütziger Zwecke insbesondere der berechtigten juristischen Person als gegeben ansieht (Blanc-Strecker, § 1090 Erl. 3d, S. 708, Rammerg. DRG. Bd. 41 S. 170, vgl. auch RRG. Bd. 61 S. 342). Jenes Streben der Staatsverwaltung, Staatsgelder zweckmäßig zu verwenden und Mehrbelastung der Steuerzahler zu verhüten, bewegt sich insgesamt auf einem Gebiet, das nur öffentlichrechtlicher Regelung unterliegt. Für diejenige Leistung aber, mit der das — ideale, gemeinnützige — Bedürfnis einer Fürsorge für minderbemittelte Landarbeiter befriedigt werden soll — Darlehen zum Wohnungsbau —, ist die Beschränkung der Verwendung des



Geschaffenen auf Deutschstämmige kein Vorteil oder mindestens nicht der unmittelbare Vorteil, wie ihn die Entscheidung RGZ. Bd. 61 S. 338 erfordern zu müssen glaubt. Ein Interesse des Staates an der bewilligten Dienstbarkeit ist nur auf dem Gebiet der staatlichen Finanzgebarung abzusehen.

Es kann nun aber überhaupt nicht für geboten erachtet werden, für den Rechtsinhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit das Erfordernis eines wirtschaftlichen Vorteils oder eines privatrechtlichen Interesses aufzustellen. Insofern werden die grundsätzlichen Ausführungen der Entscheidung RGZ. Bd. 61 S. 338 nicht aufrecht erhalten. Es kann dahingestellt bleiben, ob in ihrer Begründung mit Recht die Vorschrift des § 1019 Satz 1, wonach die Grunddienstbarkeit nur in einer für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten Vorteil bietenden Belastung bestehen kann, trotz ihrer Nichterwähnung in § 1090 Abs. 2 auf die für die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten getroffene Regelung mitbezogen worden ist, oder ob der Satz 1 des § 1019 als durch die Auslegungsregel des § 1091 ersetzt zu gelten hat. Denn nach den Regeln der allgemeinen Erfahrung wird mit der Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ohne einen damit verbundenen Vorteil nicht zu rechnen sein; wenn nach § 1091 für deren Umfang im Zweifel das persönliche Bedürfnis des Berechtigten bestimmend sein soll, so ist eben in der Befriedigung dieses — vor dem nicht oder nicht in gleichem Maße befriedigten — Bedürfnisses der Vorteil des Berechtigten zu finden, der für ihn mit der Bewilligung des Rechtes verbunden ist. Das Fehlen eines Vorteils oder wenigstens eines schutzwürdigen Vorteils kann die Rechtsschutzbedürftigkeit für das Verlangen einer Dienstbarkeitsbestellung in Frage stellen — dies nach allgemeinen Grundsätzen. Von der Voraussetzung eines Vorteils überhaupt abzusehen, besteht kein Anlaß. Aber es ist nicht gerechtfertigt, diesen Vorteil als einen wirtschaftlichen zu kennzeichnen und damit ein Gültigkeitserfordernis der Rechtsbestellung dem Bereich entfernterer Beweggründe zu entnehmen. Grundsätzlich muß sich das Bedürfnis des Berechtigten, wie es in § 1091 vorausgesetzt ist, zur Verfolgung mit Rechtsbehelfen des Privatrechts eignen; nicht für jedes Bedürfnis oder Interesse wird dies zutreffen. Aber dieses Erfordernis ist entscheidend nicht aus entfernteren Beweggründen, aus Zweckrichtungen

zu beurteilen, sondern aus der unmittelbar gegebenen Rechtslage. Nach dieser aber ist für den Streitfall unter dem hier in Rede stehenden Gesichtspunkt die Zulässigkeit der Rechtsbestellung zu bejahen. Hier begibt sich der Staat in Verfolgung öffentlichrechtlicher Zwecke und Aufgaben auf den Boden des Privatrechts; was er zu schaffen anstrebt, ist eine Schöpfung privatrechtlichen Ursprungs — ein Grundstückseigentum, ein Wohngebäude; dazu leistet er finanziellen Beistand in Gestalt eines privatrechtlichen Darlehens. Er gebietet nicht durch öffentlichrechtliche Norm, etwa unter Androhung von Strafe oder sonstigem Rechtsnachteil, daß das so geschaffene Besitztum einer bestimmten zweckgemäßen Verwendung vorbehalten bleibt, sondern er sucht das von ihm angestrebte, privatrechtlich begründete Verhältnis zu dem von der staatlichen Fürsorge Bedachten in einem den staatlichen Zwecken entsprechenden Sinne auszugestalten. Darin, daß das gesamte Verhältnis, in dem diese Zwecke verfolgt werden, privatrechtlich gestaltet ist, liegt die Zulässigkeit der Dienstbarkeitsbestellung begründet. Dafür kommt es nicht darauf an, ob diese Zwecke in irgendeinem Sinne als privatrechtliche Interessen aufgefaßt werden können, ihrem Wesen nach denjenigen Lebensverhältnissen zugehören, die im Privatrecht ihren Schutz und ihre Regelung zu finden bestimmt sind; vielmehr ist entscheidend, daß der Staat hier nicht dem Einzelnen kraft Hoheitsrechts gebietet, sondern in privatrechtlicher Gleichstellung sich mit ihm einläßt. Geschieht dies letztere, so ist nicht abzusehen, warum der Staat in solchem Falle von der Benutzung privatrechtlicher Rechtsbehelfe ausgeschlossen wäre. Die Dienstbarkeit, durch deren Bestellung die Erreichung jener staatlichen Zwecke gesichert werden soll, beruht auf einem Bedürfnis des Berechtigten und darf dem privatrechtlich gestalteten Rechtsverhältnis eingefügt werden, weil dieses insgesamt dem Privatrecht zugehört. Anderes mag sich ergeben, wenn das Verhältnis des Einzelnen zum Gemeinwesen bereits durch öffentlichrechtliche Normen als ein öffentlichrechtliches geregelt ist. In dieses Verhältnis die privatrechtliche Begründung einer Dienstbarkeit einzufügen, wird grundsätzlichen Bedenken begegnen; wie unter diesem Gesichtspunkt der in RGZ. Bd. 61 S. 338 entschiedene Fall im Hinblick darauf zu beurteilen sein möchte, daß dort bereits eine haupolizeiliche Vorschrift für das zu regelnde Verhältnis vorlag, kann unerörtert bleiben, da ähnliches hier nicht in Frage steht.

Zu der älteren Rechtsprechung insbesondere des gemeinen Rechtes sind vielfach sog. Gemeindefervituten als beschränkte Gebrauchsrechte für die Mitglieder der Gemeinde zugelassen worden (RGZ. Bd. 4 S. 132, Bd. 14 S. 214, Bd. 44 S. 146; vgl. auch Prot. Bd. 3 S. 437 flg.). Daß die Gemeinde, die hier jeweils als der — allein — Berechtigte anerkannt ist, insoweit einen wirtschaftlichen Vorteil im Sinne des in RGZ. Bd. 61 S. 338 Ausgeführten für sich angestrebt oder erlangt hätte, kann regelmäßig nicht gesagt werden. Die Zwecke, die die Gemeinde verfolgt, sind von ihrem Standpunkt aus regelmäßig nur öffentlichrechtlicher Natur, auf das Wohlergehen und die Förderung der Gemeindegossen gerichtet, zu deren Fürsorge die Gemeinde kraft ihrer öffentlichrechtlichen Stellung als Rechtspersönlichkeit, in der die Gemeinschaft organisiert ist, berufen erscheint. Ein wirtschaftlicher Vorteil oder ein eigenes privatrechtliches Interesse mag gegebenenfalls in der Person der Gemeindeglieder oder einzelner von ihnen vorliegen; die Gemeinde verfolgt ihre öffentlichrechtlichen Aufgaben, aber die privatrechtliche Rechtsform der (beschränkten persönlichen) Dienstbarkeit steht ihr dafür offen, weil sie für die Verwirklichung jener Aufgaben sich auf den Boden des Privatrechts begibt (vgl. Prot. Bd. 3 S. 439, bes. in Abs. 2).

Hiernach ist in der in Rede stehenden Bewilligung für den preussischen Staat ein für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zulässiger Rechtsinhalt zu finden. Die Eintragung ist aus dem bisher angegebenen Grunde weiterhin nicht zu versagen.

2. Indessen war weiter zu prüfen, ob etwa der beantragten Eintragung ein sonstiges rechtliches Bedenken entgegensteht. In dieser Hinsicht war im besondern zu erwägen:

Von dem in §§ 1090, 1018 als möglich gekennzeichneten Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kommt hier nur ein Verbot in Betracht, auf dem Grundstück gewisse Handlungen vorzunehmen, nämlich daselbst andere als „deutschstämmige“ (s. unten 3.) Landarbeiter und ihre Familien, also „fremdstämmige“ Landarbeiter und ihre Familien wohnen zu lassen. Daß dieses Verbot eine Handlung trifft, die kraft des Eigentums am Grundstück an sich erlaubt, darin als Befugnis des Eigentümers enthalten ist, nicht nur nach den Grundsätzen der persönlichen Freiheit oder der Gewerbefreiheit erlaubt erscheint (Pland-Ströcker, § 1090 Erl. 3 b S. 707; Komm.

v. RGR. § 1090 Erl. 6, vgl. § 1018 Erl. 8; dagegen Enneccerus-Wolff, Sachenrecht § 106 II 2 zu Anm. 14, 15 auf S. 350), kann keinem Zweifel unterliegen. In Frage kommt aber die grundsätzlich anzuerkennende weitere Beschränkung, daß die den Eigentümern des belasteten Grundstücks auferlegte Unterlassungspflicht auf die Beschränkung in der tatsächlichen Herrschaft über das Grundstück gerichtet ist, nicht etwa bloß auf eine Beschränkung in der rechtlichen Verfügung darüber, daß mithin die dem Grundstückseigentümer durch die Dienstbarkeit auferlegte Beschränkung sich im tatsächlichen Gebrauch oder in der tatsächlichen Beschaffenheit des Grundstücks auswirkt und auf diesem Gebiet in die Erscheinung tritt (hierüber bes. Kohler, Lehrb. Bd. II § 94 II 5 S. 271 flg., § 98 VI S. 293). Eine Beschränkung des Eigentums im Sinne der §§ 1090, 1018 dahin, daß auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, kann nur Handlungen zum Gegenstand haben, welche sich im Sinne des § 903 BGB. als ein „Verfahren mit der Sache“ darstellen und insofern eine Ausübung der aus dem Eigentum fließenden Befugnisse sind. Die Gewährung einer Wohnung in einem Hause an andere Personen ist eine solche Handlung; das Grundstück, auf dem das Haus steht, wird in seiner Benutzung, wie die des Hauses selbst und seine Beschaffenheit, wesentlich dadurch beeinflusst. Ist der Eigentümer in der Wahl der Personen, denen er die Benutzung des Grundstücks, insbesondere z. B. das Bewohnen des Hauses, gestatten darf, nach Art oder Zahl oder beidem beschränkt (vgl. z. B. den Fall RGR. Bd. 36 A S. 216 flg., 220), so liegt insoweit eine Beschränkung der Befugnis des Eigentümers, mit dem Grundstück nach Belieben zu verfahren, dann vor, wenn jene Einschränkung auf das Grundstück andere Wirkungen äußert als eine uneingeschränkte Benutzung. Mit Recht ist in der angefochtenen Entscheidung (RGR. Bd. 36 A S. 216), wo die Beschränkung dahin ging, daß das Haus nur von Familien des Arbeiterstandes, und zwar nur von drei solchen Familien ohne Kostgänger, bewohnt werden dürfe, darauf abgestellt, ein nur in diesem eingeschränkten Maß bewohntes Haus habe einen anderen Verkehrscharakter, werde anders benutzt und sei auch anders zu unterhalten als ein Haus, wo Familien verschiedener Stände oder zahlreiche Familien oder Kostgänger wohnten, woraus zutreffend der rechtliche Schluß gezogen

wird, daß diese Beschränkung den Inhalt einer Dienstbarkeit bilden könne.

Auch unter diesem Gesichtspunkt ist im vorliegenden Fall kein Bedenken gegen die beantragte Eintragung zu entnehmen. Sowohl in der Beschränkung auf Landarbeiter wie in der Ausschließung „fremdstämmiger“ — die nähere Klarstellung dieser letzteren Festsetzung noch vorbehalten (vgl. unten 3.) — treten in ausreichendem Maß Momente hervor, die gegenüber dem Fall, wo der Eigentümer in der Wahl der Bewohner nicht beschränkt ist, auf eine Verschiedenheit in der tatsächlichen Benutzung des Grundstücks hinweisen. Daß von keiner bloß rechtlichen Beschränkung gesprochen werden kann, bedarf keiner Ausführung; es soll nicht verboten sein, „fremdstämmigen“ Landarbeitern das Haus in irgendeiner rechtlichen Form (Kauf, Miete, Nießbrauch) zu überlassen, vielmehr soll ihnen das tatsächliche Wohnen verwehrt sein, gleichviel ob eine Berechtigung am Grundstück für den „Fremdstämmigen“ besteht oder nicht. Daß die vorgeschriebene Beschränkung dieses Wohnens dem Hause einen anderen Verkehrscharakter gibt, eine andere Benutzung und Unterhaltung mit sich bringt, als es beim Fehlen einer solchen Beschränkung der Fall wäre, ist ebensovohl bezüglich der Beschränkung auf Landarbeiter überhaupt, wie auf deutschstämmige Landarbeiter und ihre Familien anzuerkennen. Das Haus erhält dadurch den Verkehrscharakter eines ländlichen Anwesens von der bei der deutschen Landwirtschaftstreibenden Bevölkerung gewohnten Art, eines deutschen Bauernhauses mit den dafür in Bauweise, Ausstattung, Benutzung und Unterhaltung üblicherweise zu stellenden Anforderungen. Es besteht kein Anhalt dafür, daß diese Besonderheiten nach Lage des hier gegebenen Falles sich nicht in der tatsächlichen Benutzung des Grundstücks, wie sie dem Eigentümer zukommt, auswirken. Es ist mithin in Ansehung der hier bewilligten Dienstbarkeit eine Einschränkung des Eigentums am Grundstück in bezug auf dessen Grundstücksqualität gegeben.

3. Weiterer Aufklärung bedarf es indessen noch bezüglich des Erfordernisses, daß die allein zugelassenen Bewohner Landarbeiter (Landarbeiterfamilien) „deutschen Stammes“, „deutschstämmige“ Landarbeiter sein müssen. Abgesehen davon, daß der dafür gewählte Ausdruck in den altentworfene Unterlagen schwankt — außer den angeführten kommt auch das Wort „deutsch“, als Gegensatz „land-

fremd“ vor —, ist die hiermit versuchte Bezeichnung nicht bestimmt genug, um zweifelsfrei richtig verstanden zu werden. Ist anzunehmen, daß damit lediglich die deutsche Staats- (Reichs-) Angehörigkeit erfordert sein soll, so besteht kein rechtliches Bedenken; der Ausdruck wäre aber dann dementsprechend richtigzustellen. Andernfalls würde eine Beschränkung, die eine nähere Prüfung der Abstammungsverhältnisse im Einzelfall und nach sonstigen Merkmalen erfordern würde, gegenüber den im besonderen für das Grundbuch zu stellenden Anforderungen nicht als ausreichend ausgedrückt gelten können. Für die Voraussetzungen und Erfordernisse, die bezüglich der „Deutschstammigkeit“ gemeint sein sollen, wäre dem Eintrag im Grundbuch kein klarer, bestimmter Inhalt zu entnehmen. Das Amtsgericht (Grundbuchamt) hat daher zunächst durch Zwischenverfügung auf die Klarstellung des Antrags in dieser Hinsicht hinzuwirken und danach den Antrag unter Abstandnahme von dem bisherigen Grunde seiner Abweisung weiter zu behandeln. . . .