

27. Ist die öffentliche Laft des Industriebelastungsgefezes eine Laft im Sinne des § 436 BGB.?

BGB. §§ 434, 436. Industriebelastungsgefez vom 30. August 1924 (RGBl. II S. 257) §§ 41 flg.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 13. Januar 1930 i. S. A. D. M. GmbH. (Bekl.) w. A. er A. B. AG. und Firma B. & B. (Kl.). VI 290/29.

I. Landgericht Rostod.

Die Beklagte verkaufte durch notariellen Vertrag vom 10. Februar 1927 ihr in Rostod gelegenes Grundstück zu einem Teil an die Klägerin zu 1, zum anderen Teil an die Klägerin zu 2. Der Kaufpreis sollte bar gezahlt werden und wurde auf 125 000 RM. vereinbart; von dieser Summe entfielen $\frac{3}{10}$ auf die Klägerin zu 1, $\frac{7}{10}$ auf die Klägerin zu 2. Nach § 2 des Vertrags verpflichtete sich die Klägerin zu 2, bei der Auflassung des an sie verkauften Grundstücks für die Klägerin zu 1 Grundschulden zum Gesamtbetrag von 90 000 RM. in noch näher zu vereinbarenden Posten an erster Stelle einzutragen zu lassen. In § 3 des Vertrags wurde bestimmt, daß die Grundstücke frei von Lasten der III. Abteilung des Grundbuchs verkauft werden. Die Grundschulden, die noch eingetragen waren und sämtlich der Beklagten zustanden, sollten vor Eintragung der neuen Eigentümerinnen gelöscht werden. Nach § 4 des Vertrags sollten Nutzungen und Lasten, insbesondere Steuern und alle auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten vom Tage des Vertragschlusses ab auf die Klägerinnen übergehen. Das Grundstück unterliegt der Industriebelastung aus dem Reichsgesetz vom 30. August 1924 in Höhe der Verzinsung und Tilgung von 82 340 GM. Im Grundbuch wurde die Last nicht eingetragen. Bei den Kaufverhandlungen wurde über diese Belastung nicht gesprochen; auch vom beurkundenden Notar wurde die Frage nicht erörtert. Die Auflassung erfolgte am 10. März 1927. Die Klägerinnen verlangen im vorliegenden Rechtsstreit Befreiung des Grundstücks von der Industrielast.

Vom Landgericht wurde die Beklagte verurteilt, die Befreiung des Grundstücks von der auf ihm ruhenden dinglichen Industrielast zur Sicherung der der Beklagten auf Grund des Industriebelastungsgesetzes obliegenden Last der Verzinsung und Tilgung von 82 340 GM. herbeizuführen, diese Befreiung von der dinglichen Last dem Grundbuchamt der Stadt Rostod nachzuweisen und die Eintragung der Befreiung dort zu beantragen. Die von der Beklagten unmittelbar eingelegte Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Die Klägerinnen stützen ihr Verlangen zunächst auf § 434 BGB., während die Beklagte die Auffassung vertritt, daß sie sich aus dem

Industriebelastungsgesetz ergebende Last als eine öffentliche Last im Sinne des § 436 BGB. anzusehen sei. Während nach § 434 der Verkäufer verpflichtet ist, dem Käufer den verkauften Gegenstand frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können, macht § 436 die Einschränkung, daß der Verkäufer nicht für die Freiheit von öffentlichen Abgaben und von anderen Lasten haftet, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind. Die Prüfung der Frage, ob die Industriebelastung aus dem erwähnten Gesetz unter § 434 oder unter die Ausnahmebestimmung des § 436 BGB. fällt, erfordert ein Eingehen auf die Vorschriften des Industriebelastungsgesetzes, aus denen sich das rechtliche Wesen dieser Last ergibt.

In dem Bericht des ersten Sachverständigenkomitees vom 9. April 1924 drückte das Komitee im Abschnitt „Industrieobligationen“ die Überzeugung aus, daß es billig und wünschenswert erscheine, von der deutschen Industrie als Beitrag zu den Reparationszahlungen eine Summe von mindestens 5 Milliarden Goldmark zu fordern, dargestellt durch erststellige, hypothekarisch sichergestellte Obligationen, die jährlich mit 5% zu verzinsen und mit 1% zu tilgen seien. Es wurde darauf hingewiesen, daß der Betrag dieser Obligationen niedriger sei als die Gesamtschuld der deutschen Industrieunternehmungen vor dem Kriege und daß diese Schuld zum größten Teil durch Zahlungen zum Nennwert mit entwertetem Papiergeld abgetragen worden oder tatsächlich verschwunden sei. Auf dieser Grundlage bestimmt Abschnitt 1 des Gesetzes, der die Überschrift trägt „die Belastung der industriellen Unternehmer“, in § 1, daß den Unternehmern der industriellen und gewerblichen Betriebe die Last der Verzinsung und Tilgung eines Betrags von insgesamt 5 Milliarden Goldmark auferlegt und daß diese Last durch eine Hypothek des öffentlichen Rechts (eine öffentliche Last) an erster Stelle gesichert und mit bestimmten im Gesetz vorgesehenen Vorzugsrechten ausgestattet wird. Dem Unternehmer steht nach dem Gesetz der Eigentümer eines verpachteten oder mit einem Nießbrauch belasteten Betriebes gleich; neben dem Eigentümer haftet der Pächter oder der Nießbraucher für die Zins- und Tilgungsbeträge als Gesamtschuldner. Die Umlegung der Last findet nach § 5 in der Weise statt, daß der auf die einzelnen Unternehmer fallende Betrag auf Grund seines zur Vermögenssteuer veranlagten Betriebsvermögens festgestellt wird. Ge-

mäß § 6 wird nach Maßgabe der Veranlagung zu späteren Vermögenssteuern die auf den einzelnen Unternehmer entfallende Belastung neu umgelegt. In § 7 wird der Fall geregelt, daß in der Zeit zwischen zwei Umlegungen ein Unternehmer einen Betrieb eröffnet oder daß dem Betrieb gewidmete Vermögen durch Erweiterung seines Kapitals vergrößert. In § 4 ist vorgesehen, daß Unternehmer von der Belastung befreit bleiben, solange ihr zu Vermögenssteuern heranzuziehendes Betriebsvermögen den Betrag von 50000 G.M. nicht übersteigt. Die Form der Belastung ergibt sich aus § 9 des Gesetzes, wonach die Unternehmer in Höhe der auf sie entfallenden Belastung Einzelobligationen auszustellen und — durch Vermittlung der Finanzämter — der Bank für deutsche Industrieobligationen zu übergeben haben, die ihrerseits nach § 32 auf Grund dieser Einzelobligationen und der zu ihrer Sicherung begründeten öffentlichen Lasten Industriebonds ausstellt. Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, daß es sich bei der Industriebelastung um eine persönliche Belastung des Unternehmers handelt, die ganz von seinem Betriebsvermögen abhängig und mit den Vorschriften des eine persönliche Belastung enthaltenden Vermögenssteuergesetzes eng verknüpft ist; sie ist den Schwankungen unterworfen, denen das Betriebsvermögen selbst unterliegt.

Der Sicherung der Einzelobligationen des Unternehmers dient die in § 1 des Gesetzes bezeichnete „Hypothek des öffentlichen Rechts (öffentliche Last)“. Diese Sicherung ist in den §§ 41 flg. des Gesetzes geregelt. Gehört zum Betriebsvermögen eines belasteten Unternehmens ein inländisches Grundstück, so entsteht auf ihm im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes — nach der Verordnung vom 30. August 1924 am 1. September 1924 — zur Sicherung der Ansprüche auf die Jahresleistungen an Zinsen und Tilgungsbeträgen die öffentliche Last. Diese Last ist keine Hypothek des Privatrechts. Ihr liegt keine Kapitalschuld zugrunde, sondern die Haftung besteht nur für laufende Jahresleistungen, die, wie die amtliche Begründung zum Industriebelastungsgesetz sagt, „mehr öffentlichrechtlichen Charakter“ haben. Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Hypothek finden aber in weitem Maße entsprechende Anwendung auf diese Last (§ 41 Abs. 1 Satz 2 BGB.). Die Last geht allen anderen Rechten im Range vor, mit Ausnahme der schweizerischen Goldhypotheken; sie bedarf zu ihrer Entstehung und Wirk-

samkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben nicht der Eintragung in das Grundbuch. Im Falle der Zwangsversteigerung erlischt die Last nicht; sie wird auch nicht fällig, sondern geht auf den Ersteher über; die rückständigen und in beschränktem Umfang die künftigen Ansprüche nehmen teil an dem in § 10 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes festgesetzten Range. Es handelt sich hiernach um ein besonderes Rechtsinstitut, das den Namen einer Hypothek des öffentlichen Rechts erhalten hat. Zu seiner Beurteilung kann man aus den in der vorausgegangenen Zeit geschaffenen reichsgesetzlichen Bestimmungen über die Rentenbankgrundschulb und das Reichsnotopfer keinen wesentlichen Anhaltspunkt für die hier zu entscheidende Frage gewinnen. Aus der Besonderheit dieses Rechtsinstituts ergab sich die Notwendigkeit, die Sicherung im Falle einer Veräußerung des Grundstücks in einer Art zu regeln, daß einerseits der Zweck der Sicherung nicht vereitelt wird, andererseits die wirtschaftliche Möglichkeit einer Veräußerung bestehen und der Schutz der Gläubiger der eingetragenen Rechte gewahrt bleibt. Deshalb ist grundsätzlich für den Fall der Veräußerung eines Grundstücks in § 43 BGB. bestimmt, daß die öffentliche Last in der Höhe auf den Erwerber übergeht, die sich aus der im Zeitpunkt der Veräußerung maßgebenden Umlegung ergibt. Damit ist verhütet, daß das Wachsen der Industriebelastung die Rechtslage des Erwerbers für die Zukunft verschlechtert. Da aber auch die Möglichkeit besteht, daß der Wert des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundstücks im Verhältnis zu dem Wert des Gesamtbetriebsvermögens gering ist, kann nach § 41 Abs. 2 — auch abgesehen von dem Fall der Veräußerung — der Treuhänder auf Verlangen des Grundstückseigentümers oder eines benachteiligten Gläubigers die Haftung auf den Bruchteil des Wertes des Grundstücks beschränken, der dem Wertverhältnis zwischen dem Grundstück einerseits und dem Gesamtbetriebsvermögen andererseits entspricht. Ferner kann nach § 42 c und d der belastete Unternehmer an Stelle der Sicherung durch die öffentliche Last die Sicherung durch ein anderes Pfand oder durch eine andere Garantie beantragen.

Aus dem Zusammenhang dieser Vorschriften ergibt sich, daß die Industriebelastung nicht zu den öffentlichen Abgaben und anderen öffentlichen Lasten im Sinne des § 436 BGB. gehört. Da die Last durch ein Reichsgesetz begründet ist, bieten für die Frage, ob sie als Last im Sinne des § 436 BGB. anzusehen ist, die Vorschriften

des Bürgerlichen Gesetzbuchs den maßgebenden Anhaltspunkt. Es kommt nicht darauf an, ob die persönliche Last des Industriebelastungsgesetzes eine öffentliche Last im Sinne der Theorie des Verwaltungsrechts ist (vgl. Sertürner in der Vierteljahrschrift für Finanz- und Steuerrecht Bd. 1 S. 730). Das Bürgerliche Gesetzbuch versteht unter Lasten nur Leistungen, die aus dem Grundstück zu entrichten sind und insofern im Gegensatz zu den Nutzungen stehen, als der Nutzungswert des Grundstücks durch sie gemindert wird (RdZ. Bd. 66 S. 318). Die Verbindung der Last mit dem Grundstück ist also derart, daß dieses selbst gleichsam als Träger der Last angesehen wird und daß regelmäßig ein innerer Zusammenhang zwischen der Last und dem Grundstück besteht. Daraus erklärt sich einmal der Ausschluß der Haftung des Verkäufers für diese Lasten insofern, als damit gerechnet werden kann, daß sie allgemein bekannt sind oder daß es zum mindesten dem Käufer nicht schwer fallen kann, sich über sie zu unterrichten. Daraus ergibt sich ferner vom Standpunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Falle der Veräußerung des Grundstücks die Scheidung der Last für die Vergangenheit einerseits und für die Zukunft anderseits. Der Erwerber trägt nach § 446 BGB. die Last von der Übergabe des Grundstücks an, im Falle früherer Eintragung von dieser an. Von diesem Zeitpunkt an scheidet der Veräußerer aus der Haftung aus, während für die Rückstände der Last er allein haftet. Mit dieser Regelung sind die dargelegten Bestimmungen des Industriebelastungsgesetzes unvereinbar. Die Industriebelastung stellt nur eine persönliche Verbindlichkeit des mit ihr Belasteten — nicht des Unternehmens — dar, für die er nicht nur mit seinem Betriebsvermögen, sondern mit seinem ganzen Vermögen haftet (vgl. Ball und Koppe Die Industriebelastung 3. Aufl. S. 28). Einerseits haftet deshalb das Grundstück grundsätzlich für die gesamte Last, unabhängig davon, ob diese den Wert des Grundstücks um ein Vielfaches überschreitet; anderseits fällt die Verbindlichkeit des Industrielastpflichtigen mit der Veräußerung des Grundstücks nicht fort; sie geht auch nicht auf den Erwerber über (Sertürner a. a. O. S. 734; Heinrich in Heft 27 der Veröffentlichungen des Reichsverbands der deutschen Industrie S. 44; Reichardt Die Gesetze über die Industriebelastung S. 115. U. M. Apelt in Heft 11 der Leipziger rechtswissenschaftlichen Studien S. 136). Nur für den Fall des Übergangs des Betriebsvermögens im ganzen oder zu einem Bruch-

teil, sowie für den Fall der Übertragung der zum Betriebsvermögen gehörenden Gegenstände zum Zweck der Veräußerung des Unternehmens findet nach § 49 ZBG. eine teilweise Haftung des Erwerbers statt. Die Bedeutung der öffentlichrechtlichen Hypothek besteht darin, daß sie die Erfüllung der persönlichen Verbindlichkeit des Leistungspflichtigen „akzessorisch“ sichern soll; neben dieser Art der Sicherung steht die andere, die im Falle des Konkurses des belasteten Unternehmens durch Einräumung eines Vorrangs zugunsten der Ansprüche der Bank und des Treuhänders geschaffen ist. Grundsätzlich bewirkt die Änderung der Industriebelastung auch eine Änderung der öffentlichen Last, soweit nichts besonderes bestimmt ist (vgl. Lion Die Industriebelastungsgefeße S. 49). Im Sinne dieser Sicherung liegt die Vorschrift des § 64 ZBG., daß Rechte, die nach der Entstehung der öffentlichen Last am Grundstück entstanden sind, durch den Wegfall der Last nicht im Range verändert werden, sondern daß beim Wegfall der Last für den Schuldner der Industriebelastung die Möglichkeit besteht, eine Eigentümergrundschuld eintragen zu lassen. Gerade weil die Industriebelastung eine persönliche, an sich mit dem Grundstück nicht im Zusammenhang stehende Verbindlichkeit darstellt, während sonst die öffentliche Last des Grundstücks regelmäßig nach einem das Grundstück selbst betreffenden Maßstab — Größe oder Wert — erhoben wird und einen Bruchteil des Grundstückswerts darstellt, bedurfte es der angegebenen Bestimmungen über die Regelung der Last im Falle der Veräußerung. Auch wird bei dieser Gegenüberstellung deutlich, daß die Anwendung der Vorschriften des § 10 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgeseßes, der die „öffentlichen Lasten des Grundstücks“ betrifft, für die hier in Rede stehende Hypothek des öffentlichen Rechts als ein besonderes Rechtsinstitut besonders vorgeschrieben werden mußte (Vgl. aus dem Landesrecht etwa Art. 1 Nr. 2 des preußischen Ausführungsgeseßes: „gemeine Lasten“, die auf allen Grundstücken derselben Art im Bereiche der Verfassung haften, aus der sie stammen, RGZ. Bd. 59 S. 402; für den Begriff der öffentlichen Lasten nach mecklenburgischem Landesrecht gilt nichts anderes, vgl. v. Buchka Landesprivatrecht der Großherzogtümer Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Strelitz S. 96).

Gegen die Natur der Industriebelastung als Abgabe im Sinne des § 436 BGB. spricht ferner der Umstand, daß die Verbindlichkeit aus der Industriebelastung der Bank für deutsche Industrieobligationen

sowie den Privatpersonen geschuldet wird, die im Besitz der veräußerlichen Schuldverschreibungen sind, wobei es nicht darauf ankommt, ob sich der Zahlungsvorgang selbst immer gegenüber der Bank abzuspielen hat. Damit steht im Einklang, daß die Eintragung der öffentlichen Last zugunsten der jeweiligen Gläubiger der darüber ausgestellten Obligationen erfolgt, wie sie in § 41 Abs. 5 ZGB. und in § 2 der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Industriebelastung vom 5. Dezember 1924 (RGBl. II S. 427) angeordnet und geregelt und in § 1 der 13. DurchfVo. vom 20. Juli 1928 (RGBl. II S. 533) aufrecht erhalten ist. Daraus ergibt sich zugleich, daß die Last sehr wohl unter die Rechte fallen kann, die nach § 434 BGB. von einem Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können. Es steht der Anwendung des § 434 auch nicht entgegen, daß die Grundlage des hier in Rede stehenden Rechts öffentlichrechtlicher Natur ist. Die Rechtslage ist wesentlich anders als beispielsweise bei öffentlichrechtlichen Baubeschränkungen und bei allen gesetzlichen Beschränkungen, die der Verkäufer nicht beseitigen kann, weil sie auf einem Gesetz beruhen, das die Möglichkeit einer solchen Beseitigung — anders als im vorliegenden Fall — nicht zuläßt (MGRKomm. Bem. 3a zu § 434; JW. 1907 S. 478 Nr. 9). Andererseits erscheint die entsprechende Anwendung der Vorschrift des § 436 über öffentliche Abgaben auf höchstens steuerähnliche Verbindlichkeiten, die an die Vermögenssteuer angelehnt sind, mit Rücksicht auf die ausdrücklichen Vorschriften des Industriebelastungsgesetzes ausgeschlossen (Lion a. a. O. S. 3 und 54), wenn sie auch im Sinne der oben wiedergegebenen amtlichen Begründung „mehr öffentlichrechtlichen Charakter“ haben. Auch eine Last, die nicht zur Eintragung geeignet ist, kommt im Sinne des § 436 nicht in Betracht. Wenn auch die Eintragung, wie dargelegt, regelmäßig nicht erforderlich ist, so kann die öffentliche Last doch nach § 41 Abs. 5 auf den dort vorgesehenen Antrag eingetragen werden. Darüber hinaus ist aber darauf hinzuweisen, daß die Höhe der Zinsen und Tilgungsbeträge, für die das Grundstück haftet, nach § 43 Abs. 1 ZGB. in Verb. mit § 1 der 8. DurchfVo. vom 27. April 1926 (RGBl. II S. 251) im Falle einer nach dem 30. April 1926 erfolgenden Veräußerung eines Grundstücks, auf dem die öffentliche Last ruht, vom 1. Mai 1926 an vor der Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch einzutragen ist.

Die Nichtanwendbarkeit des § 436 BGB. auf die Industriebelastung wird im Schrifttum von Lion a. a. O. S. 54 vertreten. (Vgl. auch die Anmerkung zu der Entscheidung des Oberlandesgerichts Darmstadt in JW. 1929 S. 2621.) Auf die vertragliche Vereinbarung der Freiheit des Grundstücks von Lasten, nicht auf die grundsätzliche Beurteilung des § 436, bezieht sich die Äußerung von Ball, Lastenfreiheit und Industriebelastung in der deutschen Steuerzeitung, Septemberheft 1928 S. 795. Eine entgegenstehende Ansicht vertritt im Schrifttum, soweit ersichtlich, nur Oberneck, Notariatsrecht der deutschen Länder, 8. bis 10. Aufl. S. 87. Indessen gibt er keine Begründung dafür; auch geht er auf die rechtliche Natur der Industrielast nicht ein. Der Annahme des Oberlandesgerichts Darmstadt a. a. O., daß die Industrielast als öffentliche Last besonderer Prägung den öffentlichen Lasten des § 436 BGB. gleich zu behandeln sei, weil sie diesen am nächsten stehe, kann aus den dargelegten Gründen nicht beigetreten werden.

Hiernach kann es im vorliegenden Fall nur darauf ankommen, ob die Parteien im Kaufvertrag eine von der Regel des § 434 BGB. abweichende, den Verkäufer von seiner Haftung befreiende Vereinbarung getroffen haben. Das wird vom Landgericht ohne Rechtsirrtum verneint. Das Landgericht erwägt, daß die Parteien bei der Vereinbarung in § 4 des Kaufvertrags nicht an die Industriebelastung gedacht haben; sie würden nach der Annahme des Landgerichts eine so wichtige Angelegenheit nicht in einem so kurzen Satz ausgesprochen, sondern sie besonders geregelt haben; § 4 trage nur der gesetzlichen Regelung Rechnung. Auch bei einer ergänzenden Auslegung könne nicht angenommen werden, daß bei vernünftiger Auslegung des Parteiwillens die in § 4 ausgesprochene Übernahme aller öffentlichen, auf dem Grundstück ruhenden Lasten die Industrielast mitumfasse. Das Landgericht kommt sodann zu der bestimmten Auslegung, daß die Klägerinnen die Industriebelastung nicht übernehmen sollten. Die Annahme, daß bei einem Kaufpreise von 125000 RM. die beiden Klägerinnen die Last einer Tilgung und Verzinsung von 82340 RM. — bei Zugrundelegung eines Betriebsvermögens von etwa 500000 RM. — nicht übernommen haben würden, läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Dabei konnte noch besonders der Umstand verwertet werden, daß nach § 2 des Vertrags die Klägerin zu 2 für die Klägerin zu 1 bei der Auflassung Grund-

ſchulden von 90000 RM. an erſter Stelle auf dem von der Klägerin zu 2 gekauften Grundſtücksteil eintragen laſſen ſollte; wie dieſe im Verhältnis zum Kaufpreis ſehr hohe Beſtattung des Grundſtücksteils mit der Übernahme der Industriebeſtattung vereinbart werden könnte, iſt nicht erſichtlich. Überdies hätten die Klägerinnen bei vertraglicher Übernahme der Laſt wohl nicht unterlaſſen, ſeine Beſtattung über den Anteil jeder Klägerin an der Laſt zu vereinbaren. Das Landgericht läßt bei ſeiner Auslegung die wiſtſchaftliche Tragweite der Laſt nicht außer acht; es ermägt vielmehr, daß es ſich nur um die dingliche Haftung für eine fremde Verbindlichkeit handle, die nicht notwendig zum Zug zu kommen brauche. In dieſem Zusammenhang konnte auch der Umſtand verwertet werden, daß die Verkäuferin nach den ihr zur Verfügung ſtehenden Unterlagen den nach der Größe ihres Betriebsunternehmens bemessenen Umfang der Laſt kannte, während den Käufern hierüber regelmäßig nichts Sicheres bekannt ſein wird. Eine ſolche Erwägung iſt auch ſchon früher bei Erörterung der Frage angeſtellt worden, ob eine die Perſon des Verkäufers beſtattende Wertzuwachſsteuer als vertraglich vom Käufer übernommen anzusehen ſei (RGZ. Bd. 72 S. 397, 400). Die Beſtattete verkennt die Rechtslage, wenn ſie meint, es ſei Sache der Käuferinnen geweſen, ſich nach der Höhe der Industriebeſtattung zu erkundigen. Aufgabe der Beſtatteten war es, die Übernahme der öffentlichen Laſt durch die Käuferinnen anzuregen, wenn ſie dieſe herbeiführen wollte. Es bedarf daher nicht mehr des Eingehens darauf, daß auch dem Notar in § 3 der 8. DurchſBo. vom 27. April 1926 (RGBl. II S. 251) im öffentlichen Intereſſe die Verpſichtung auferlegt iſt, eine in die Urkunde aufzunehmende Erklärung des Veräußerers zu veranlaſſen, ob er zur Industriebeſtattung herangezogen worden iſt.

Es iſt auch rechtlich nicht zu beanſtanden, wenn das Landgericht bei der Auslegung des § 3 des Vertrags aus der Beſtattung, daß die Grundſtücke frei von Laſten der III. Abteilung verkauft werden, einen Umkehrſchluß des Inhalts ablehnt, daß alle anderen Laſten auf die Klägerinnen übergehen ſollten. Da die Parteien bei der Vertragsſchließung an die Industriebeſtattung überhaupt nicht gedacht haben, konnten ſie ſchon aus dieſem Grunde dem Umſtand kein Gewicht beilegen, daß die Industriebeſtattung in der II. Abteilung des Grundbuchs eingetragen wird.

Mit Recht hat das Landgericht auch den Einwand der Beklagten verworfen, der sich auf die Unmöglichkeit der Erfüllung des Klageanspruchs bezieht. Wenn auch die Befreiung von einer öffentlichen Last regelmäßig nicht von einer Vertragspartei herbeigeführt werden kann, so übersieht doch die Beklagte, daß es sich bei der hier vorliegenden öffentlichen Last um eine besonders geregelte rechtliche Einrichtung handelt, und daß die Befreiung von einer solchen Last — auch im Falle der Veräußerung, § 43 Abs. 1 bis 5 — im Gesetz selbst vorgesehen ist. Es war Sache der Beklagten, von vornherein die Beschaffung einer anderweitigen Sicherheit für die Industrielast zu regeln, bevor sie den Verkauf des Grundstücks vornahm, das nach ihrer Erklärung damals das einzige zu ihrem Betriebsunternehmen gehörende war (der Betrieb fand auf gemietetem Gelände statt). Der Weg zur Beschaffung einer anderweitigen Sicherheit bot sich zunächst in § 42 c und d ZBG., insofern sie ein anderes Pfand zur Verfügung stellen oder eine andere dem Treuhänder und dem Gläubigervertreter genehme Garantie beschaffen konnte. Dieser Weg ist ihr auch jetzt nicht verschlossen, § 43 Abs. 5 ZBG. Die Beklagte trägt selbst vor, daß sie nach dem Abschluß des Kaufvertrags neue Grundstücke erworben habe. Andererseits tragen die Klägerinnen vor, die Bank für deutsche Industrieobligationen habe ihnen mitgeteilt, daß nach den ihr vorliegenden Wertangaben über den Rostocker Grundbesitz der Beklagten mit Rücksicht auf die inzwischen erfolgte Vergrößerung dieses Grundbesitzes das verkaufte Grundstück auf Antrag der Beklagten, vorbehaltlich der Entscheidung des Treuhänders, aus der Haftung für die dingliche öffentliche Last freigegeben werden könne. Steht also bisher nicht fest, daß die Erfüllung des Klageanspruchs unmöglich ist, so kann auf Befreiung von der Last geklagt werden. Eine etwaige künftige Weigerung der beteiligten Stellen, eine andere Sicherheit anzunehmen, würde ein nachträglich eintretendes und der Beklagten zur Last fallendes Unvermögen der Schuldnerin bedeuten und dem Klageanspruch nicht entgegenstehen (RGKRomm. Bem. 1 zu § 275 BGB. mit Nachweisungen). Es bedarf deshalb keiner Entscheidung der Frage, ob der Beklagten nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Höhe des damit verbundenen Kostenaufwandes zugemutet werden könnte, durch Rückkauf der Einzelobligationen (§§ 57 flg. ZBG.) die Befreiung des Grundstücks von der Last herbeizuführen. Jedenfalls wäre die Beklagte für das

sich dann etwa ergebende Unvermögen zur Erfüllung des Befreiungsanspruchs auf Grund des Vertrags zum Schadensersatz verpflichtet. Die Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, daß die Klägerinnen an der Erfüllung der Befreiungspflicht insofern kein Interesse hätten als das Grundstück, wenn es von der jetzt in Rede stehenden Belastung befreit würde, auf Grund der mit dem eigenen Unternehmen der Klägerinnen verbundenen Industriebelastung von der öffentlichen Last getroffen würde. Es mag sein, daß diese Wirkung eintreten könnte, (vgl. den auf Grund des § 69 FBO. ergangenen Schiedsspruch vom 28. Dezember 1925, RGBl. 1926 II S. 148 und § 3 der 10. DurchfVo. vom 15. Oktober 1927, RGBl. II S. 902). Unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt die Beklagte sich hierauf berufen will, ist nicht ersichtlich. Ein Verstoß gegen § 226 BGB. würde nicht vorliegen. Es bedeutet für die Klägerinnen offensichtlich einen wesentlichen Unterschied, ob ihr Grundstück für die mit ihrem eigenen Unternehmen verknüpfte Verbindlichkeit haftet oder für eine fremde Schuld, die ihrem Einfluß nicht untersteht und die sie insbesondere nicht mindern können.