

3. Wird durch die Bedingungen, welche die Polizei einer Ansiedlungsgenehmigung hinzufügt, eine dingliche Belastung des Ansiedlungsgrundstücks bewirkt?

Preuß. Gesetz, betr. die Gründung von Ansiedlungen in den Provinzen Ostpreußen usw. vom 10. August 1904 (G. S. 227) Art. I § 17a.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 16. Mai 1930 i. S. A. A.-Werke GmbH. u. Gen. (Wekl.) w. W. (Kl.). VII 591/29.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger und der Drittbeklagte waren früher die alleinigen Gesellschafter der verklagten Gesellschaft mbH. (Erstbeklagten). Nach dem Ausscheiden des Klägers aus der Gesellschaft kam es zu Streitigkeiten und schließlich zu einem Vergleich, der am 11. April 1921 zwischen dem Kläger einerseits, der Erstbeklagten und dem Drittbeklagten andererseits zu gerichtlichem Protokoll abgeschlossen wurde. Danach sollte der Kläger wegen seiner Forderungen in erster Linie durch Sachwerte abgefunden werden; dafür wurden Grundstücke der Erstbeklagten in Sch. zur Verfügung gestellt. Ein im § 3 des Vergleichs näher bezeichnetes Schiedsgericht sollte das Zusprechen und Bewerten nach Recht und Billigkeit ohne jede Beschränkung bewirken und nach § 4 auch über alle etwaigen aus dem Vergleich entstehenden Streitigkeiten entscheiden. Das Schiedsgericht hat dem Kläger die Sch. er Grundstücke unter bestimmten Bedingungen durch den dritten Teilschiedspruch zuerkannt. Sie sind ihm am 5. September 1923 aufgelassen und am 14. dess. Monats laut besonderer Übernahmeverhandlung übergeben worden. Am 24. April 1924 wurde der Kläger als Eigentümer der Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Zu dem Grundbesitz gehört eine Siedlung, welche die Erstbeklagte im Jahre 1920 errichtet hat. Die Genehmigung dazu war ihr durch Verfügung der Polizeiverwaltung in Sch. vom 23. Januar 1920 unter gewissen Bedingungen erteilt worden, welche die Anlegung und Befestigung der Wege, die Straßenbeleuchtung, die Abortgruben, den Wasserleitungsanschluß, das Aufstellen von Hydranten und anderes mehr betrafen. Wegen der Hydranten erging noch eine besondere Verfügung vom 11. Juni 1921 und wegen der Wege und ihrer Unterhaltung eine solche vom 17. Januar 1922 an die Erst-

beklagte. Durch Verfügung vom 9. Februar 1921 forderte die Polizeiverwaltung in Sch. auf Grund des § 10 W.M. II 17 und des § 132 des Landesverwaltungsgesetzes die Erstbeklagte auf, für die in- zwischen errichteten Wohnhäuser und Wohnbaracken eine genügende Anzahl von Asch- und Müllgruben errichten zu lassen oder vorschriftsmäßige Asch- und Müllkästen aufzustellen. Durch Verfügung vom 24. April 1922 wurde das dahin erläutert, daß mindestens vier Müllbehälter entsprechend den Bestimmungen der Baupolizeiverordnung vom 12. Mai 1905 herzustellen seien. Nachdem der Kläger die Sch. er Grundstücke aufgelassen und übergeben erhalten hatte, wurde er durch Verfügung der Polizeiverwaltung vom 19. Oktober 1923 aufgefordert, aus ordnungs- und feuerpolizeilichen Gründen vier Müllbehälter herstellen zu lassen. Weiter forderte die Polizeiverwaltung den Kläger am 20. Oktober 1923 auf, gemäß der Ansiedlungsgenehmigung eine genügende Anzahl von Hydranten aufzustellen. Endlich erging am 12. Dezember 1924 an den Kläger die Verfügung der Polizeiverwaltung, gemäß der Ansiedlungsgenehmigung und auf Grund des § 55 des Zuständigkeitsgesetzes in Verb. mit § 132 des Landesverwaltungsgesetzes im verkehrspolizeilichen Interesse die in einem beigelegten Lageplan bezeichneten Wege mit Lehm und Kies oder Schlacke befestigen zu lassen.

Der Kläger kam keiner dieser Verfügungen nach. Er erhob Klage mit dem Antrag, festzustellen, daß die Beklagten verpflichtet seien, ihm diejenigen Kosten zu erstatten, die ihm aus der Herstellung der Anlagen erwachsen, welche der Erstbeklagten durch Verfügung der Polizeiverwaltung in Sch. vom 23. Januar 1920 auferlegt seien. Dabei stützte er die Klage gegen die Zweitbeklagte als die Übernehmerin des Vermögens der Erstbeklagten auf § 419 BGB., die Klage gegen den Drittbeklagten auf die von diesem im Vergleich vom 11. April 1921 übernommene selbstschuldnerische Bürgschaft. Das Landgericht gab diesem Antrag statt. Die Beklagten legten Berufung ein und baten um Abweisung der Klage. Der Kläger schloß sich der Berufung an und beantragte, weiterhin festzustellen, daß die Beklagten ihm auch die Kosten für die laut Verfügung vom 9. Februar 1921 herzustellenden Asche- und Müllgruben zu erstatten hätten. Das Kammergericht stellte auf die Berufung und die Anschließung am 6. Juli 1929 fest, daß die Beklagten verpflichtet seien, dem Kläger diejenigen Kosten zu erstatten, die ihm aus der einmaligen Herstellung der Anlagen er-

wüchsen, welche der Erstbeklagten durch die Verfügungen der Polizeiverwaltung in Sch. vom 11. Juni 1921 betr. Aufstellung von Hydranten, vom 17. Januar 1922 betr. Befestigung von Wegen und vom 24. April 1922 betr. Herstellung von Asche- und Müllgruben aufgelegt worden seien. Mit der „Mehrforderung“, insbesondere mit der Forderung auf Erstattung der Kosten der Unterhaltung der polizeilich verfügbaren Anlagen wurde der Kläger abgewiesen.

Die Beklagten legten Revision ein. Sie begehren Abweisung der Klage. Der Kläger schloß sich der Revision an mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Worte „mit der Mehrforderung, insbesondere mit der Forderung auf Erstattung der Kosten der Unterhaltung der polizeilich verfügbaren Anlagen, wird der Kläger abgewiesen“ gestrichen werden. Die Revision und die Anschließung führten zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

I. 1. Mit Recht hat das Kammergericht den Einwand der Beklagten abgelehnt, daß der Streit der Parteien durch Schiedsrichter zu entscheiden sei. (Wird dargelegt.)

2. Das Kammergericht hat das Verhältnis des Klägers zu den Beklagten in Ansehung der Sch. Grundstücke nach den — gemäß § 445 BGB. entsprechend anwendbaren — Vorschriften über den Kauf beurteilt. Dabei hat es in den der Erstbeklagten von der Polizeiverwaltung auferlegten Verpflichtungen, die Wege in der Kolonie anzulegen, auszubauen und zu unterhalten, die Hydranten aufzustellen, die Asche- und Müllgruben herzurichten, öffentliche Lasten gesehen, die auf den Grundstücken ruhen. Weiter nimmt der Vorderrichter an, daß die Erstbeklagte sie nach § 436 BGB. nicht zu beseitigen brauche; er hat aber die einzelnen Fälligkeiten gemäß § 103 BGB. je nach der Besitzzeit auf die Parteien verteilt. Es handelt sich indessen gar nicht um Lasten der Grundstücke.

3. Die Anlegung, Befestigung und dauernde Unterhaltung der Wege und die Aufstellung — nicht auch die Unterhaltung — der Hydranten gehört zu den Bedingungen, unter denen der Erstbeklagten die Anfielungsgenehmigung erteilt worden ist, vgl. die Verfügung der Polizeiverwaltung vom 23. Januar 1920 unter a, b, c, g. Die Bedingungen sind gestellt auf Grund von Art. I § 17a des Gesetzes betr. die Gründung von Anfielungen in den Provinzen Ostpreußen

u. s. w. vom 10. August 1904 (GS. S. 227). Diese Vorschrift war gegenüber dem Gesetz vom 25. August 1876 (GS. S. 405) neu. Dieses Gesetz kannte nur eine Ordnung der Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse bei Anlegung einer Kolonie, §§ 18 und 19 a. a. O. Bei der Handhabung dieser Vorschriften hatte es sich als Mißstand herausgestellt, daß die bloße Hinzufügung von Bedingungen zur Ansiedlungsgenehmigung für den Unternehmer noch keinerlei Verpflichtung begründete, den Bedingungen auch wirklich nachzukommen. Es fehlte an einem gesetzlichen Titel, mit dessen Hilfe der Unternehmer zur Erfüllung gezwungen werden konnte; vgl. Petersen AnsiedlG. 2. Aufl. Anm. 8 zu Art. I § 17 S. 103. Deshalb erhielt Art. I § 17 des neuen Gesetzes, der sich mit der Neuordnung oder Änderung der Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse beschäftigt, folgenden Absatz 4:

„Macht der Antragsteller von der Ansiedlungsgenehmigung Gebrauch, so ist er zu den Leistungen verpflichtet“.

Dieselbe Vorschrift findet sich in Art. I § 17a Abs. 5. Dieser § 17a beschäftigt sich mit den Anlagen, die für die Ansiedlung im öffentlichen Interesse erforderlich sind. Dazu gehören die Wege und die Hydranten. Die Erstbeklagte, die von der ihr erteilten Ansiedlungsgenehmigung Gebrauch gemacht hat, ist jetzt also zu den ihr als Bedingung auferlegten Leistungen verpflichtet, aber nur rein persönlich; eine Belastung des Grundstücks hat das Gesetz nicht angeordnet. Ohne gesetzliche Anordnung kann sie durch die bloße Verfügung einer Polizeiverwaltung nicht begründet werden.

4. Das Herrichten von Asche- und Müllgruben gehört nicht zu den Bedingungen der Ansiedlungsgenehmigung; man verlangte es erst nachträglich von der Erstbeklagten. Die Verfügung vom 9. Februar 1921 nimmt auf § 10 WR. II 17 Bezug, die schließlich maßgebende Verfügung vom 24. April 1922 außerdem noch auf § 50 der Baupolizeiverordnung vom 12. Mai 1905. Auch hier gilt das schon Gesagte. Mangels gesetzlicher Vorschrift können weder durch eine Polizeiverordnung noch durch polizeiliche Verfügungen Grundstücklasten begründet werden. Ob ein Ortsstatut dazu genügt, wie das Preussische Oberverwaltungsgericht mit Bezug auf § 15 des Fluchtlinien-Gesetzes angenommen hat (Entsch. Bd. 17 S. 181), kann unerörtert bleiben; um ein Ortsstatut handelt es sich im gegenwärtigen Falle nicht.

5. Wenn später die Polizeiverwaltung in Sch. mit ihren Verfügungen vom 19. Oktober 1923 (wegen der Müllbehälter), vom 20. Oktober 1923 (wegen der Hydranten) und vom 12. Dezember 1924 (wegen der Wege) an den Kläger herangetreten ist, so hat sie das aus eigenem Recht und in Wahrung der ihr anvertrauten öffentlichen Interessen getan, nicht in Ausübung eines Rechts an einem Grundstück. Auf ein solches Recht hat sie sich nicht berufen; sie hat auch keinen Inhaber eines solchen Rechts genannt, für den sie tätig werde, weder die Stadt noch den Staat. Die Polizeiverwaltung ist auch nicht die gesetzliche Vertreterin der Stadt oder des Staates als eines Rechtssubjekts. Sie ist als Behörde tätig geworden und kraft der ihr übertragenen staatlichen Hoheitsrechte, aus „ordnungs- und feuerpolizeilichen Gründen“, wie es in der Verfügung vom 19. Oktober 1923 heißt, „im verkehrspolizeilichen Interesse“, wie es in der Verfügung vom 12. Dezember 1924 heißt, und „gegen Feuergefähr“, wie es in der Verfügung vom 20. Oktober 1923 heißt. Daß die betreffenden Anforderungen auch schon an den Vorbesitzer, die Erstbeklagte, gestellt worden waren, ist im Eingang der Verfügungen überall vermerkt worden; die Polizeiverwaltung hat aber nicht versucht, daraus irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, und namentlich hat sie nirgends von einer auf dem Grundstück ruhenden Last gesprochen, wie das nach der Gesetzeslage auch nicht anders zu erwarten war.

6. Schon aus diesen Erwägungen versagt der § 103 BGG., auf welchen der Berufungsrichter seine Entscheidung abgestellt hat. Auch von einer nur rechtsähnlichen Anwendung dieser Vorschrift muß bei dem geschilderten Sach- und Rechtsstand abgesehen werden. Deshalb ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur andernweiten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. . . .

II. Aber auch die Anschlußrevision ist begründet. Ihre Rüge geht dahin: der Kläger sei mit Anträgen abgewiesen worden, die er überhaupt nicht gestellt habe, er habe Erstattung nur von Herstellungs-, nicht auch von Unterhaltungskosten verlangt; seine Belastung mit einem Teil der Prozeßkosten sei deshalb zu Unrecht geschehen. Dem ist beizupflichten. Die Klageanträge und der Klagevortrag haben immer nur von „Herstellung“ gesprochen. Darunter fällt die Unterhaltung nicht.