
59. 1. Kann der Eigentümer von zwei benachbarten Grundstücken dem einen derselben zu Gunsten des anderen eine Grundgerechtigkeit auflegen?

2. Bedarf es eines besonderen Rechtsaktes behufs Bestellung einer Grundgerechtigkeit, wenn der Veräußerer und der Erwerber eines Grundstückes gewollt haben, daß die bisherige Benützungart desselben zu Gunsten eines anderen Grundstückes fortdauern soll?

V. Civilsenat. Urth. v. 15. April 1885 i. S. G. (Bekl.) w. F. (Kl.)
Rep. V. 334/84.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Auf die Revision des Beklagten ist das zweite Urtheil aufgehoben, und, unter Abänderung des ersten Urtheiles, die Klage abgewiesen.

Aus den Gründen:

„Der frühere Brauereibesitzer K. hat vor etwa 13 Jahren als Eigentümer des jetzt dem Beklagten gehörigen Brauereigrundstückes zu

Berlin das Wasser eines auf seinem Grundstücke befindlichen Brunnens mittels einer tief unter der Erdoberfläche gehenden, innen ein Kupferrohr enthaltenden gemauerten Leitung nach einem auf demselben Grundstücke befindlichen Pumpwerke überführen lassen, von wo aus die Verwendung des Wassers zum Brauereibetriebe erfolgt. Die Leitung liegt in ihrem Anfange und Ende in dem Brauereigrundstücke, in ihrem mittleren Laufe aber war sie eine Strecke lang durch eine damals dem Rentier Sp. gehörige angrenzende Parzelle unterirdisch gelegt worden, und zwar heimlich ohne Wissen und Willen des Sp. Als bald aber, nämlich am 19. August 1873, hat K. diese Sp.'sche Parzelle gekauft, und sodann, am 29. April 1876, sowohl das Brauereigrundstück als die Parzelle dem Brauereibesitzer B. aufgelassen. Beide Grundstücke sind 1879 gegen B. subhastiert. Dabei wurde zuerst das Hauptgrundstück durch Zuschlagsurteil vom 19. März 1879 dem jetzigen Beklagten, und einige Tage später die Parzelle dem Rentier Sp. zugeschlagen. Letzterer hat am 30. November 1883 denjenigen Teil der Parzelle, welcher von der Röhrenleitung durchschnitten wird, an den jetzigen Kläger verkauft und aufgelassen. Darüber, daß die Leitung dem Zwecke, zu welchem sie hergestellt war, fortdauernd gedient hat, waltet unter den Parteien kein Streit ob. Dagegen ist streitig, ob die Subhastationsinteressenten von dem Vorhandensein der Leitung Kenntnis besaßen.

Der Kläger hat auf dem von ihm erworbenen Teile der Parzelle einen Brunnen graben, und als er bei Abteufung des Schachtes auf die Röhrenleitung stieß, diese durchsägen lassen. Infolgedessen ist vom Beklagten auf Schutz in seinem Besitze geklagt, und der Kläger in diesem Vorverfahren den Anträgen des Beklagten gemäß verurteilt. Jetzt klagt der Kläger petitorisch. Er führt aus, daß die Röhrenleitung einen Eingriff in sein Eigentum enthält, und bittet, durch Urteil die Freiheit seines Eigentumes auszusprechen und dem Beklagten das Recht auf den Besitz und die Nutzung der Leitung abzuerkennen.

Der Beklagte nimmt dagegen das Recht auf die Wasserleitung, ohne welche sein Brauereigrundstück der Bestimmung gemäß überhaupt nicht benutzt werden könne, als durch die Subhastation erworben in Anspruch. Er bezeichnet dasselbe als Zubehör seines Grundstückes, eventuell als Servitut.

Der erste Richter hat den Beklagten den Klageanträgen gemäß

verurteilt, und der zweite Richter seine Berufung verworfen. Die von ihm gegen dieses Urteil eingelegte Revision erscheint begründet.

Der Berufungsrichter geht mit Recht davon aus, daß der Anspruch des Beklagten als Grundgerechtigkeit aufzufassen ist. Der Beklagte verlangt als Besitzer des Brauereigrundstückes eine Einschränkung des Klägers in der freien Ausübung seines Eigentumsrechtes an dem fraglichen Teile der Parzelle (§§. 11. 12. A.L.R. I. 22). Grundgerechtigkeiten können durch gültige Willenserklärungen eingeräumt, oder durch Verjährung erworben werden (§. 13 a. a. D.). Daraus folgt, daß die heimliche Anlegung der Röhrenleitung vor 13 Jahren durch den K. nicht als gesetzmäßiger Erwerbssakt einer Grundgerechtigkeit gelten kann. Eine solche bestand mithin 1873, als K. das dienende Grundstück erwarb, noch nicht. Es findet also die Vorschrift der §§. 53. 54 a. a. D., wonach eine Grundgerechtigkeit, wenn bei der Vereinigung des herrschenden und dienenden Grundstückes der Eigentümer beider die ihr Dasein bezeichnende Anlage nicht fortschaffen läßt, wieder in Wirkung tritt, sobald das dienende Grundstück an einen anderen Besitzer gelangt, auf den späteren Verkauf der Parzelle keine Anwendung.

Dem Berufungsrichter ist ferner darin beizustimmen, daß den Vorbesitzern des Beklagten — K. und P. — die rechtliche Möglichkeit fehlte, das eine der beiden ihnen gehörigen Grundstücke zu Gunsten des anderen mit einer Grundgerechtigkeit zu belasten. Ob der vom Berufungsrichter hierfür angezogene Rechtsatz: *nemini res sua servit*, ausnahmslos gilt, mag dahingestellt bleiben. Als Regel geht jedenfalls das Allgemeine Landrecht davon aus, daß die Grundgerechtigkeit ein Recht an einer fremden Sache ist (§§. 25. 26. 30 flg. A.L.R. I. 22). Die Beschränkung des Unterganges der Grundgerechtigkeit bei der Vereinigung des herrschenden und dienenden Grundstückes — §§. 53. 54 a. a. D. — bildet eine Ausnahme von der allgemeinen Regel (§§. 482 flg. 485 A.L.R. I. 16), und gestattet nicht den Schluß, daß dem Eigentümer auch eine Neubegründung an einem von ihm besessenen Grundstück zu Gunsten des anderen freisteht. Es bedarf hiernach keines Eingehens auf die ebenfalls vom Berufungsrichter erörterte Frage, ob in dem Fortbestande der die Ausübung der Wasserleitung ermöglichenden Anstalt ein konstitutiver Akt zu finden ist. Man muß vielmehr davon ausgehen, daß der Eigentümer zweier Grundstücke, wenn er das eine in der Weise nutzt, daß es den Zwecken des anderen dient,

nur das ihm als Eigentümer zustehende Gebrauchsrecht ausübt. Wenn jedoch in solchem Falle das dienende Grundstück in andere Hände übergeht, so nimmt die konstante Judikatur sowohl des gemeinen als des preussischen Rechtes an, daß es eines neuen Aktes behufs der Begründung einer Grundgerechtigkeit nicht bedarf, sofern der Veräußerer und der Erwerber gewollt haben, daß die bisherige Benutzungsart des dienenden Grundstückes fortbestehen sollte. Das früher thatsächliche Verhältnis verwandelt sich alsdann in ein rechtliches, der Gebrauch des Eigentümers geht in eine Grundgerechtigkeit über. Der Berufungsrichter verkennt diesen Rechtsgrundsatz auch keineswegs. Er lehnt jedoch die Anwendung desselben hier ab, weil er davon ausgeht, daß der Veräußerungsvertrag selbst den Willen zum Ausdruck bringen müsse. Er verlangt, daß der Wille der Subhastationsinteressenten ausdrücklich oder durch konkludente Handlungen erklärt werde, und legt besonderes Gewicht darauf, ob die Interessenten von den thatsächlichen (herrschenden und dienenden) Verhältnissen Kenntnis hatten. Sind die Entscheidungsgründe des Berufungsrichters in diesem Sinne zu verstehen, so wird die Anwendung des obengedachten Rechtsgrundsatzes auf den hier vorliegenden Fall zu Unrecht ausgeschlossen. Einer besonderen Manifestierung des Willens bei dem Vertragsschlusse (bezw. der Subhastation) bedurfte es nicht. War der Wille des Eigentümers beider Grundstücke, daß die Parzelle des Klägers zu Gunsten des Brauereigrundstückes die Röhrenleitung aufnehmen sollte, schon früher gefaßt und bethätigt, und war eine Änderung bis zu der Subhastation hierin nicht eingetreten, so ging das Grundstück des Klägers mit derjenigen Beschränkung, welcher es bisher thatsächlich unterworfen war, nunmehr als Grundgerechtigkeit belastet in das Eigentum des Klägers oder seines Vorbesitzers über. Ob dem Erwerber desselben die Einrichtungen zur Ausübung der Gerechtigkeit speziell bekannt waren, erscheint ohne Bedeutung. Er erwarb es mit den aus der bisherigen Benutzungsart folgenden Beschränkungen.

Von ähnlichen Rechtsgrundsätzen ist auch schon das frühere Obertribunal ausgegangen. Es hat z. B. die Konstituierung einer Grundgerechtigkeit in dem Falle angenommen, wenn das bisherige Gebrauchsrecht für das verkaufte herrschende Grundstück dringend notwendig ist, oder wenn der Verkäufer sich die Fortnahme der Anstalt zur Ausübung des Gebrauches nicht ausdrücklich vorbehalten hat.

Vgl. Entsch. d. Obertrib. Bd. 79 S. 283; Striethorst, Archiv Bd. 7 S. 228.

Ob die Veräußerung durch freiwilligen Vertrag oder im Wege der Subhastation erfolgt, macht keinen Unterschied. Auch bei gerichtlichen Verkäufen finden die allgemeinen Grundsätze von Kaufgeschäften Anwendung (§. 340 A.L.R. I. 11).

Das Berufungsurteil unterliegt hiernach, weil es die Anwendung des oben erwähnten Rechtsgrundsatzes zu eng begrenzt und nicht erwogen hat, ob der Wille, daß das Grundstück des Klägers dem des Beklagten dienen sollte, bereits vor der Subhastation gefaßt, und unverändert von Bestand geblieben ist, der Aufhebung.“ (Es folgt die Ausführung, daß die Sache nach dem festgestellten Thatbestand zur Endentscheidung, d. h. zur Abweisung der Klage reif ist.)