

32. 1. Zur Rechtsnatur von Eingemeindungsverträgen.

2. Kann bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten die Überlassung der Ausübung an einen anderen und die Gestattung der Überlassung durch den Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden?

Preuß. Landgemeinbeordnung für die sieben östlichen Provinzen vom 3. Juli 1891 (GS. S. 233) § 3. BGB. § 1092. Gesetz über die Veräußerung von Nießbrauchrechten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vom 13. Dezember 1935 (RGBl. I S. 1468).

V. Zivilsenat. Urt. v. 16. Januar 1939 i. S. Landgemeinde Bad-S. (Rl.) w. S.-P. AltGes. (Bekl.). V 75/38.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

In den Jahren 1905 und 1906 erwarb die L. bank, an deren Stelle seit 1909 die von dieser gegründete Beklagte trat, die in der Mark Brandenburg gelegenen Rittergüter S. und P. zur Gründung einer Landhausfiedlung. Bei Abgabe der einzelnen Baustellen wurden allgemeine Verkaufsbedingungen zugrunde gelegt. Nach ihnen waren die Käufer gewissen Baubeschränkungen unterworfen, durch welche die Wesensart der Siedlung als einer Willenskolonie in landschaftlich schöner Umgebung gewahrt bleiben sollte. Im Jahre 1914 wurden für die das Gebiet der Siedlung umfassenden selbständigen Gutsbezirke S. und P. durch Ortsstatut und Kreispolizeiverordnung öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen vorgeschrieben. Die Beklagte faßte nunmehr ihre Allgemeinen Verkaufsbedingungen so ab, daß die Käufer ihr gegenüber bei der Bebauung und Benutzung den im Ortsstatut und in der Kreispolizeiverordnung enthaltenen sowie den von ihr des näheren festgelegten (mit den öffentlich-rechtlichen im wesentlichen sich deckenden) Beschränkungen und Verpflichtungen unterworfen seien. Im Grundbuch eines jeden Erwerbers wurden zu Gunsten der Beklagten entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen unter Bezugnahme auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen eingetragen.

Im Jahre 1923 wurde aus den Gutsbezirken S. und P., deren Guts herrschaft bis dahin die Beklagte gewesen war, eine Land-

gemeinde mit dem Namen Bad S. — die Klägerin — gebildet. Der Bildung vorausgegangen war ein nach längeren Verhandlungen zwischen dem Kreisaußschuß als Sachwalter der künftigen Landgemeinde und der Beklagten schriftlich geschlossener sogenannter Ausstattungsvertrag. Danach versprach die Beklagte der neuen Landgemeinde als Beihilfe zur ersten Einrichtung u. a. außer einem bestimmten Kapitalbetrag die unentgeltliche Übereignung der dem allgemeinen Gebrauch gewidmeten Grundstücke und Gebäude (darunter Verwaltungsgebäude, Schule, Elektrizitäts- und Wasserwerk) und räumte ihr eine Reihe weiterer mit der Siedlung zusammenhängender Rechte ein. Hierzu bestimmt § 12 des Ausstattungsvertrages mit der Überschrift „Privatrechte“ folgendes:

Alle Rechte der S.-P. (Bekl.) aus Privatverträgen, die im allgemeinen öffentlichen Interesse oder im Gesamtinteresse der Siedlung begründet worden sind, werden an die Gemeinde abgetreten . . .

Der Kreisaußschuß beschloß darauf im Jahre 1924, daß die Auseinandersetzung zwischen der Klägerin und der Beklagten als der vormaligen Gutsbesitzerin auf Grund des Ausstattungsvertrages zu vollziehen sei; in dem Beschlusse heißt es, die in dem Vertrage vorgesehenen Leistungen seien zur Ausgleichung des öffentlichen Interesses der Beteiligten zu gewähren. Die Auseinandersetzung wurde hiernach planmäßig vollzogen.

Die Parteien streiten um die Auslegung der Vertragsbestimmung im § 12. Die Klägerin vertritt die Auffassung, daß unter die ihr abzutretenden Rechte auch die im Grundbuch eingetragenen Rechte der Beklagten auf Einhaltung der Baubeschränkungen fallen. Die Beklagte vertritt die gegenteilige Meinung, hält zudem diese Rechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für unübertragbar.

Seit dem Jahre 1924 waren nach Behauptung der Beklagten, der gegenwärtig im Gebiet der klagenden Gemeinde noch eine Fläche unvertretenen Landes von etwa 1200 Morgen gehört, bei Verkauf von Siedlungsland — auch an die Klägerin selber — weiterhin Baubeschränkungen zu Gunsten der Beklagten eingetragen worden. In einer Reihe von Zwangsversteigerungsverfahren hatte die Beklagte eingetragene Rechte dieser Art und für den Fall ihres Erlöschens durch den Zuschlag den Anspruch auf Ersatz ihres Wertes aus dem Versteigerungserlös zur Anmeldung gebracht. Nach Behauptung der

Klägerin hat die Beklagte bei Erlösverteilungen auf solche Weise insgesamt 5688,36 RM. ausgezahlt erhalten.

Die Klägerin beantragt die Verurteilung der Beklagten zur Bewilligung der Eintragung der Abtretung der streitigen Rechte im Grundbuch, und zwar vorerst auf einzelnen bestimmten Grundbuchblättern, ferner zur Zahlung von 5688,36 RM. nebst Zinsen sowie zur Auskunft, in welchen Grundbüchern Baubeschränkungen sonst noch eingetragen sind, in welchen Grundbüchern sie inzwischen gelöscht wurden und was die Beklagte für die Löschung erhalten hat. Hilfsanträge gehen auf Feststellung der Pflicht der Beklagten, die Ausübung bestimmter streitiger Rechte der Klägerin zu überlassen, sich jeder Verfügung über diese Rechte zu enthalten, die Eintragung der Überlassung zur Ausübung im Grundbuch zu bewilligen und die zur Überlassung erforderliche Gestattung der betreffenden Grundeigentümer, soweit sie fehlen sollte, zu beschaffen, endlich auf Feststellung der Pflicht der Beklagten zum Ersatz des durch ungenehmigte Verfügung über die streitigen Rechte entstandenen und noch entstehenden Schadens.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Kammergericht stellte die Pflicht der Beklagten zur Überlassung der Ausübung der streitigen Rechte fest und verurteilte die Beklagte, sich jeder Verfügung über diese Rechte zu enthalten und fehlende Gestattungen zu beschaffen, auch über die Eintragung von Baubeschränkungen Auskunft zu erteilen. Im übrigen wies das Kammergericht die Berufung der Klägerin zurück. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos. Der Revision der Beklagten wurde stattgegeben.

Aus den Gründen:

I. Die von beiden Parteien eingelegten Revisionen führen vorab zur Prüfung der vom Berufungsgericht nicht erörterten Zulässigkeit des Rechtsweges. Sie ist zu bejahen. Allerdings ist der Inhalt des Vertrages, auf den sich die Klage stützt, gemäß § 3 der damals geltenden preussischen Landgemeindeordnung für die sieben östlichen Provinzen vom 3. Juli 1891 vom Kreisaußschuß zum Bestandteil seines Auseinandersehungsbeschlusses gemacht worden, und nach diesem Beschluß diente die Bewirkung der von der Beklagten übernommenen Leistungen dem Ausgleich öffentlich-rechtlicher Interessen zwischen der Beklagten als früherer Gutsbesitzerin und der in der

Person der Klägerin neugebildeten Landgemeinde. Damit wurde jedoch dem Ausstattungsvertrage nicht der eigene Rechtsboden entzogen. Er blieb neben dem Staatshoheitsakt der Gemeindebildung, den er nicht ersetzen konnte, als rechtliches Hilfsmittel bei ihrer Durchführung bestehen. Da die Gemeindebildung nicht in der Form eines den Ausstattungsvertrag inhaltlich übernehmenden Gesetzes vollzogen wurde, behielten die Vereinbarungen der Parteien, wenn sie auch zur Regelung öffentlich-rechtlicher Verhältnisse getroffen wurden, Vertragsnatur und sind nach den Regeln des Vertragsrechtes zu beurteilen. Sofern sie weder dem bürgerlichen noch dem öffentlichen Recht widersprechen, gelten sie auch weiterhin, und zwar mindestens insoweit, als sie rein privatrechtliche Bestimmungen enthalten, kraft des rechtsgeschäftlichen Willens der Vertragsschließenden, dessen Betätigung auch das öffentlich-rechtliche Gebiet nicht grundsätzlich ver- schlossen ist (vgl. zum Vorstehenden: Peters Grenzen der kommunalen Selbstverwaltung in Preußen S. 101 flg.; Helfriß Grundriß des preuß. Kommunalrechts S. 30; Löning Eingemeindung und Eingemeindungsverträge — PrVerwBl. Bd. 29 S. 657, 661 flg. —; PrRWG. Bd. 26 S. 93, Bd. 58 S. 99, Bd. 73 S. 353).

Die vertraglich eingegangenen Verpflichtungen der Beklagten zur Abtretung der nach bürgerlichem Recht begründeten und nur nach dessen Maßgabe übertragbaren streitigen Rechte — und ebenso alle von der Klägerin weiter daraus abgeleiteten, nicht minder im bürgerlichen Recht wurzelnden Ansprüche aus Bereicherung, auf Schadensersatz, Auskunftserteilung u. dgl. — liegen unerachtet des Zusammenhanges mit dem Staatshoheitsakt der Gemeindebildung nicht auf öffentlich-rechtlichem Gebiet. Die Klägerin erhebt keinen vor die Verwaltungsbehörden gehörigen Anspruch auf Ausgleichung. Das an die Bildung der Klägerin sich anschließende verwaltungsmäßige Auseinandersetzungsverfahren hat mit dem erwähnten Beschluß des Kreisauschusses sein Ende gefunden. Es handelt sich in dem vorliegenden Rechtsstreit also nicht etwa darum, den Umfang der Auseinandersetzung einschließlich der Ausgleichung mit bindender Wirkung gegenüber den Verwaltungsinstanzen zu umgrenzen. Vielmehr macht die Klägerin Rechte geltend, von denen sie behauptet, sie habe sie durch eine in ihrem Sinne auszulegende, zwecks Auseinandersetzung vertraglich getroffene und vom Kreisauschuß der Auseinandersetzung zugrunde gelegte Bestimmung erworben. Beide Parteien

sind darüber einig, daß durch § 12 des Vertrages die unter ihnen streitige Frage schon geregelt ist, wenn sie auch über die Art der Regelung entgegengesetzte Meinungen vertreten. Auch das Berufungsgericht ist zur Überzeugung gelangt, daß durch die genannte Bestimmung die Rechtslage bereits geordnet sei, und hat sein Urteil lediglich auf Vertragsauslegung gegründet. Zu solcher Auslegung aber ist keine andere Stelle als das ordentliche Gericht berufen. Der Streit der Parteien über die Abtretungsverpflichtung der Beklagten und die Folgen einer Verletzung ist nach dem maßgebenden tatsächlichen Klagevorbringen eine bürgerliche Rechtsstreitigkeit. Diese ist durch keine besondere gesetzliche Vorschrift (heute würde bei noch ausstehender Auseinandersetzung § 15 Abs. 2 der Deutschen Gemeindeordnung vom 30. Januar 1935 — RGBl. I S. 49 — eingreifen) dem ordentlichen Richter entzogen. Hiernach steht der Rechtsweg, dessen Zulässigkeit die Beklagte übrigens auch nicht in Zweifel gezogen hat, für die Klage offen (vgl. RGZ. Bd. 133 S. 144, Bd. 135 S. 313).

II. Der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, daß die streitigen Rechte beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und als solche in der Person der Beklagten nach §§ 1090, 1018 BGB. wirksam entstanden seien, ist beizupflichten. Derartige Dienstbarkeiten können auch für eine juristische Person, wie hier die beklagte Aktiengesellschaft, bestellt werden. Auch aus dem Inhalt der Dienstbarkeiten, und namentlich aus dem Hineinspielen öffentlicher Interessen an der Einhaltung entsprechender Baubeschränkungen, ist nichts gegen die Wirksamkeit ihrer Entstehung herzuleiten. Zusage rechtsbedenkenfreier Feststellung des Berufungsgerichts sollten die Dienstbarkeiten — nach dem bei ihrer Begründung bekundeten übereinstimmenden Willen — zu Gunsten der Beklagten auch eine angemessene, der Planung und dem aufgewendeten Kapital entsprechende Wertverteilung des Siedlungslandes sichern und damit ihr einen wirtschaftlichen Vorteil bieten, an dessen Erreichung sie ein privatrechtliches Interesse hatte. Mit einem solchen Inhalt konnten beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Beklagten zweifellos begründet werden; genügt doch nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 111 S. 384) statt eines derartigen wirtschaftlichen auch schon ein sonstiger rechtsschutzwürdiger Vorteil, sofern er nur, wie es hier zutrifft, sich zur Verfolgung mit Rechtsbehelfen des Privat-

rechts eignet. Eine andere, hier nicht zu beantwortende Frage ist es, ob beim Bestehen von wesentlich inhaltsgleichen Baubeschränkungen des öffentlichen Rechts entsprechende privatrechtliche Dienstbarkeiten von vornherein für die Klägerin hätten begründet werden können.

Die von den Parteien umstrittenen Fragen, ob die Beklagte gemäß § 12 des Vertrages der Klägerin zur Übertragung der Dienstbarkeiten oder zur Überlassung ihrer Ausübung verpflichtet ist oder ob sie sonst die Preisgabe dieser Rechte zu Gunsten der Klägerin schuldet, wären gar nicht erst aufzuwerfen, wenn die Dienstbarkeiten entweder schon ohne Abtretung auf die Klägerin übergegangen oder aber zufolge Auflösung der Beklagten erloschen wären. Jedoch ist keiner dieser Fälle gegeben.

1. Die klagende Landgemeinde ist als juristische Person des öffentlichen Rechts an die Stelle der damit aufgelösten selbständigen Gutsbezirke S. und P. getreten. Damit sind der Klägerin nicht nur die öffentlichen Lasten zugefallen, welche die Beklagte bisher als Gutsbesitzerin zu tragen hatte, sondern ihr stehen auch in der durch die Organisationsänderung bedingten neuen Gestalt die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der bisherigen Gutsbesitzerin zu. Dagegen sind Privatschulden der Gutsbesitzerin, selbst soweit sie zur Erfüllung ihr zugefallener öffentlich-rechtlicher Aufgaben eingegangen waren, mit der Auflösung der Gutsbezirke nicht schon kraft Gesetzes auf die an deren Stelle getretene klagende Landgemeinde übergegangen (RGZ. Bd. 155 S. 370), und ebensowenig hat eine gesetzliche Nachfolge in private Rechte stattgefunden. Die Dienstbarkeiten gehören aber zu den Rechten, welche die Beklagte in ihrer Eigenschaft als juristische Person des Privatrechts erworben hat. Als Privatperson hat die Beklagte nach der Auflösung der Gutsbezirke fortbestanden. Ein öffentlich-rechtlicher, auch privatrechtlich nicht übertragbare Rechte ergreifender vollständiger Vermögensübergang kraft Organisationsveränderung öffentlicher Verbände (vgl. z. B. RGZ. Bd. 68 S. 370 und Fbh. Freiw. Gerbkt. Bd. 3 S. 333) steht hier mithin nicht in Frage. Ebensowenig kommt eine Verstaatlichung i. S. des § 304 HGB. (heute § 253 AltGes.) in Betracht. Aber auch § 1 Ziffer 1 des Gesetzes über die Veräußerung von Nießbrauchsrechten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vom 13. Januar 1935 greift nicht ein. Denn einmal gilt die bezeichnete Vorschrift nur bei Übergang des

Vermögens einer juristischen Person auf einen anderen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, an der es nach dem Vorausgeschickten fehlt; zum anderen ist der genannten Gesetzesbestimmung durch § 2 der Durchführungs- und Ergänzungsverordnung vom 12. Juni 1936 (RGBl. I S. 489) Rückwirkung auf ältere Rechtsvorgänge nur für den hier nicht gegebenen Fall eingeräumt worden, daß das Vermögen der mit der Dienstbarkeit ausgestatteten juristischen Person nach Maßgabe des Gesetzes über die Umwandlung von Kapitalgesellschaften vom 5. Juli 1934 (RGBl. I S. 569) auf einen anderen übergegangen ist.

2. Nach § 1061 BGB., dessen Anwendbarkeit sich aus § 1090 Abs. 2 BGB. ergibt, erlischt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Erlöschen der juristischen Person, für die sie bestellt ist. Die Beklagte befand sich schon bei Klageerhebung im Zustande der Liquidation, muß also bereits aufgelöst sein (§§ 292, 294 HGB., jetzt §§ 203, 205 AktGes.). Die Auflösung im Sinne der bezeichneten Vorschriften ist aber nicht das, was sie nach dem Sprachgebrauch des täglichen Lebens zu sein scheint. Mit ihrer Auflösung gibt die Aktiengesellschaft ihr Dasein noch nicht auf, sondern ändert vorerst nur die Art ihrer Betätigung, indem sie sich fortan lediglich dem Zweck der Abwicklung ihrer vermögensrechtlichen Beziehungen mit dem späteren Ziel endlicher Vernichtung widmet. Als Liquidationsgesellschaft besteht sie so lange weiter, bis die Liquidation beendet ist. Sie ist mithin, besser ausgedrückt, noch nicht aufgelöst, sondern erst in der Auflösung begriffen. Deshalb bleiben bis zur Beendigung der Liquidation die ihr bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bestehen (RGKKomm. z. BGB. Anm. 2 zu § 1061, Anm. 7 zu § 1090; vgl. auch die amtliche Begründung zu § 214 AktGes.).

III. Ob der Klägerin in Ansehung der streitigen Dienstbarkeiten irgendein Anspruch zusteht, hängt demnach in erster Linie von der Auslegung des § 12 des Ausstattungsvertrages ab. Unbegründet ist zunächst der von der Beklagten erhobene Vorwurf, das Berufungsgericht habe Sinn und Bedeutung der streitigen Dienstbarkeiten verkannt. Die Beklagte möchte deren Bedeutung dahin verstanden wissen, daß sie ausschließlich zum Schutz ihres privatwirtschaftlichen Interesses an günstiger Verwertung des Siedlungslandes begründet worden seien. Sie räumt aber ein, daß damit die Dienstbarkeiten gleichzeitig das Gesamtinteresse der Siedlung zum wenigsten mittelbar

insofern zu fördern geeignet waren, als bei einer der Planung der Beklagten entsprechenden Verwertung zum Vorteil aller Siedler die Wesensart des Ortes als Villenkolonie in landschaftlich schöner Umgebung gewahrt blieb. Sind mithin nach der eigenen Darstellung der Beklagten die Dienstbarkeiten mittelbar auch im Gesamtinteresse der Siedlung begründet worden, so kann die Auffassung des Berufungsgerichts, daß sie von der Übertragungsverpflichtung aus § 12 des Vertrages erklärtermaßen mitergriffen werden sollten, nicht als rechtsirrig oder unmöglich dem Vertragswillen entsprechend erachtet werden.

Die Beklagte beurteilt den Zweck der Klage zutreffend dahin, daß mit ihr nicht so sehr die — ohnehin mit öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ausgestattete — Klägerin in den Genuß der Dienstbarkeiten versetzt, als vielmehr die Beklagte von deren Handhabung ausgeschlossen werden soll. Das ist aber ein als rechtlich möglich und rechtsschutzwürdig anzuerkennender Zweck des Verlangens nach Überlassung der Ausübung derartiger Dienstbarkeiten, und das Berufungsgericht hat mit eingehender Begründung, die sich auf die Geschichte der Entstehung der Vertragsbestimmung und auf die Aussagen der an ihr beteiligten Personen stützt, die Auffassung belegt, daß gerade dieser Zweck von den Vertragsschließenden verfolgt worden sei. Der Gedanke, daß das Nebeneinanderbestehen der im wesentlichen inhaltsgleichen Baubefchränkungen des privaten und des öffentlichen Rechts nach Zuweisung der bisher von der Beklagten außer ihren privaten Belangen versehenen öffentlichen Interessen an die neugebildete Klägerin zu gegensätzlicher Handhabung führen könne, lag für den mit der Auseinandersetzung befaßten Landrat von vornherein nahe. Die Annahme des Berufungsgerichts, daß sein Wunsch nach Vermeidung derartiger Schwierigkeiten sich bei der endgültigen Fassung des § 12 durchgesetzt habe und deshalb die Einbeziehung der streitigen Dienstbarkeiten unter diese Vorschrift gerechtfertigt sei, beruht auf Tatsachenwürdigung und ist einem dem sachlichen Recht entnommenen Revisionsangriff nicht zugänglich . . .

Nicht zu folgen ist der Ansicht der Revision, daß schon die öffentlich-rechtlichen Baubefchränkungen die Klägerin instand setzten, das öffentliche Interesse und das Gesamtinteresse der Siedlung in jeder Weise wahrzunehmen. Derartige Bestimmungen brauchen nicht starr und einformig angewendet zu werden. Das öffentliche Interesse

wie das Gesamtinteresse der Siedlung kann Abweichungen im Einzelfall nicht nur vertragen, sondern geradezu fordern. Die Klägerin kann aber solche Abweichungen, die sie als derzeit berufene Hüterin der bezeichneten Interessen für geboten erachtet, nicht durchsetzen, wenn die Beklagte sie als ihrem privatwirtschaftlichen Interesse wirklich oder vermeintlich widerstreitend ablehnt. Die Klägerin ist also in der Handhabung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften durch die Verfügung der Beklagten über die Dienstbarkeiten beengt und gehemmt, so daß ein Zustand besteht, der durch § 12 nach der vom Berufungsgericht ihm gegebenen Auslegung gerade vermieden werden sollte.

Mit dem Hinweis darauf, daß die Klägerin bis in das Jahr 1936 hinein sich so verhalten habe, als ob die Dienstbarkeiten weiter der Beklagten verbleiben und von ihr ausgeübt werden sollten, kann die Revision der Beklagten das angefochtene Urteil ebenfalls nicht erschüttern. Denn das Berufungsgericht hat diese Tatsache nicht etwa übersehen, sondern dahin gewürdigt, daß sie in Nichtbeachtung der allmählich in Vergessenheit geratenen fraglichen Vertragsbestimmung oder in deren rechtsirrtümlicher Auslegung oder aber darin, daß erst seit 1936 ein Interessengegensatz sich bemerkbar gemacht habe, mögliche und zureichende Erklärungen finde. Jedenfalls hat es bei Würdigung des Sachverhalts in einer selbst langdauernden, der gegenwärtigen Rechtsdarstellung der Klägerin widerstreitenden tatsächlichen Übung keinen Grund gefunden, der angesichts der für die Vertragsauslegung der Klägerin sprechenden Umstände die Entscheidung zu Gunsten der Beklagten hätte wenden können. Seine Ausführungen hätte das Berufungsgericht noch dahin ergänzen können, daß seit dem Jahre 1933 sich ein Wandel in der Wertung des Verhältnisses der Einzelperson zu den in Staat und Gemeinden verkörperten Gesamtheiten angebahnt hat. Dieser Wandel der Anschauung kann freilich den Inhalt älterer Verträge nicht ändern; wohl aber kann er deren — auch ergänzende — Auslegung beeinflussen, zu besserer Erkenntnis der in ihnen der Gesamtheit eingeräumten Rechte wie zu deren nachdrücklicherer Wahrnehmung führen und jedenfalls die Einsicht vermitteln, daß eine für die Vergangenheit festzustellende abweichende Haltung der Vertreter der Gesamtheit sich nicht aus dem Fehlen von Vertragsrechten, sondern aus einer heute nicht mehr zutreffenden Beurteilung der Rechtslage

oder aus einer weniger straffen Handhabung dargebotener rechtlicher Möglichkeiten erklärt . . .

IV. Bei Bestimmung der Rechtsfolgen der Abtretungsvereinbarung ist das Berufungsgericht von der Vorschrift in § 1092 BGB. ausgegangen, die beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für unübertragbar erklärt und nur die Überlassung ihrer Ausübung zuläßt, falls sie von dem Verpflichteten gestattet ist.

1. Zuvor wäre zu erwägen gewesen, ob das bereits erwähnte Gesetz vom 13. Dezember 1935, das den Grundsatz von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten durchbricht, zu Gunsten der Klägerin eingreift. § 1 Ziffer 2 Satz 1 dieses Gesetzes bestimmt: „Wird sonst“ (d. h. abgesehen von dem in Ziffer 1 geregelten, nach den obigen Ausführungen unter II 1 nicht gegebenen Fall) „ein von einer juristischen Person betriebenes Unternehmen oder ein Teil eines solchen Unternehmens auf einen anderen übertragen, so kann auf den Erwerber auch . . . eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit übertragen werden, sofern das Recht den Zwecken des Unternehmens oder des Teils des Unternehmens zu dienen geeignet ist“. Dieser Vorschrift ist aber im § 3 der Durchführungs- und Ergänzungsverordnung vom 12. Juni 1936 Rückwirkung nur insofern beigelegt worden, als der Übertragung der Dienstbarkeit nicht der Umstand entgegensteht, daß das Unternehmen schon vor Inkrafttreten des Gesetzes veräußert wurde. Auch in einem solchen Falle kann also die Übertragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit noch nachträglich in rechtswirksamer Weise schuldrechtlich vereinbart und dinglich bewirkt werden. Dagegen reicht die gedachte Durchführungsbestimmung nicht so weit, daß sie die aus den §§ 306 flg. BGB. sich ergebende Nichtigkeit eines vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 13. Dezember 1935 geschlossenen schuldrechtlichen Vertrages über die Abtretung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ausschalten könnte. Nach § 306 BGB. ist ein auf eine unmögliche Leistung gerichteter, nach § 134 (vgl. dazu § 309) BGB. ein gegen ein gesetzliches Verbot verstoßender Vertrag nichtig. Ob eine versprochene Leistung unmöglich erbracht werden kann oder gesetzlich verboten ist, bestimmt sich nach der Rechtslage zu dem Zeitpunkt, an dem sie vertragsmäßig zu bewirken war, im Streitfall also nach dem im Jahre 1924 geltenden Rechtszustand. Damals war aber eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1092 Satz 1 BGB.

schlechthin unübertragbar. Eine spätere Änderung dieses Rechtszustandes würde nach § 308 BGB. der Nichtigkeit der Abtretungsvereinbarung nur dann abhelfen, wenn die Vereinbarung für den bei ihrem Abschluß von den Beteiligten bereits ins Auge gefaßten Fall getroffen worden wäre, daß die Übertragung der Dienstbarkeit gesetzlich ermöglicht würde. An dieser Voraussetzung für die Gültigkeit der Vereinbarung fehlt es nach dem gegebenen Tatbestand offensichtlich. Schon deshalb kommt die in § 1 Ziffer 2 Satz 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 1935 zugelassene Ausnahme von der Unübertragbarkeit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den vorliegenden Fall nicht in Betracht, und es erübrigt sich eine Erörterung, wie anderenfalls angesichts der in Satz 2 der Vorschrift verfügten Bindung der Gerichte an die (augenscheinlich bislang nicht getroffene) Feststellung einer Verwaltungsbehörde in der Vorinstanz zu verfahren gewesen wäre (zu vgl. Jonas-Pohle III 2 c zu § 148 und Vorbem. II D 4 vor § 1 ZPO.; ferner RGZ. Bd. 91 S. 94).

2. Die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte statt der Übertragung der Dienstbarkeiten die Überlassung ihrer Ausübung schulde, falls solche Überlassung von den Verpflichteten gestattet sei, ist mit dem unten (Ziffer 3) noch zu würdigenden Satz der Urteilsgründe, die Beklagte habe mit der umfassenderen Verpflichtung zur Abtretung die weniger weit reichende Pflicht zur Überlassung der Ausübung auf sich genommen, nicht zu rechtfertigen. Vielmehr könnte jene Auffassung ihre Rechtsgrundlage nur in dem im Berufungsurteil nicht herangezogenen § 140 BGB. finden. Daß nach dieser Vorschrift die nichtige Vereinbarung der Übertragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit als Abrede der bloßen Überlassung ihrer Ausübung aufrechterhalten werden kann, unterliegt keinem rechtlichen Bedenken (zu vgl. für den Nießbrauch RG. JW. 1910 S. 801 Nr. 8). Doch hat das Berufungsgericht, was die Revision der Beklagten mit Recht beanstandet, eine Gestattung der Überlassung nicht rechtsirrtumsfrei festgestellt. Ziffer 6 der Allgemeinen Verkaufsbedingungen vom 1. Juli 1919 begründete nur eine Verpflichtung der Siedler, gegebenenfalls für eine kommunale Neugliederung ihres Wohnbezirkes einzutreten, zielte also auf einen ausschließlich auf öffentlich-rechtlichem Gebiete liegenden Erfolg. Dieser Erfolg ist mit der Bildung der klagenden Landgemeinde eingetreten. Damit hatte sich die betreffende Verpflichtung durch Zwerch-

erreichung erledigt. Auf die Ausübung privater Rechte der Beklagten durch die neugebildete Gemeinde konnte sie auch dann nicht bezogen werden, wenn diese Rechte, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen hat, zugleich im Gesamtinteresse der Siedlung begründet worden sind.

Aber auch die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts ergeben nicht, daß die beteiligten Grundeigentümer als Dienstbarkeitsverpflichtete die Überlassung der Ausübung durch die Klägerin der Beklagten gestattet haben. Die Gestattung ist ebenso wie die Zustimmung zu einer nicht gestatteten Überlassung ein Rechtsgeschäft des bürgerlichen Rechts. Soll die Gestattung gegenüber jedem Rechtsnachfolger im Eigentum an dem belasteten Grundstück wirken, so muß sie nach herrschender Ansicht (vgl. FbJ. Freim. Verbk. Bd. 15 S. 30 und Gütke-Triebel Grundbuchordnung, 6. Aufl. Vorbem. 28 vor dem 2. Abschnitt) sogar gemäß §§ 873, 874 BGB. im Grundbuch eingetragen sein. Die im angefochtenen Urteil festgestellte stillschweigende Zustimmung der in der Versammlung vom 31. Januar 1923 „zahlreich erschienenen Gutseinwohner und ihrer Interessenverbände“ galt, wie das Berufungsgericht selbst sagt, der Gemeindebildung, betraf also wiederum nur die öffentlich-rechtliche Seite der Angelegenheit. Daß nach weiterer Feststellung des Berufungsgerichts eine Gemeindebildungskommission an den dann folgenden Beratungen teilgenommen und den dort gefaßten, auch auf § 12 des Vertragssentwurfs sich beziehenden Beschlüssen zugestimmt hat, läßt sich ebensowenig für die Annahme einer Gestattung verwerten. Denn weder steht fest, daß die genannte Kommission befugt war, die beteiligten Grundeigentümer gegenüber der Beklagten rechtsgeschäftlich zu vertreten, noch ergibt der vom Berufungsgericht dargelegte Gang der Verhandlungen die Betätigung eines darauf gerichteten Willens der Mitglieder dieser Kommission. Solange aber die Gestattung nicht einwandfrei nachgewiesen ist, fehlt der Verurteilung der Beklagten zur Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeiten an die Klägerin die rechtliche Grundlage.

3. Mit Erfolg bekämpft die Revision der Beklagten ferner die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Beklagte vertraglich gehalten sei, fehlende Gestattungen zu beschaffen. Auch diese vermeintliche Schuld der Beklagten wird in dem angefochtenen Urteil, ebenso wie die Pflicht zur Überlassung der Ausübung selber, aus der

vertraglich übernommenen Abtretungsverpflichtung hergeleitet. Dabei hat das Berufungsgericht nicht genügend berücksichtigt, daß die Abtretungsvereinbarung nach §§ 306 ff. BGB. nichtig ist, an und für sich also die Beklagte weder zu der ausdrücklich versprochenen noch zu einer anderen, dem Berufungsgericht geringer erschienenen Leistung verpflichten kann. Hier hat (anders als oben unter Ziffer 2) die Außerachtlassung der allein bestehenden Möglichkeit einer Umgestaltung des nichtigen Rechtsgeschäfts (§ 140 BGB.) das Berufungsgericht zu einem Ergebnis geführt, das mindestens mit der bisher von ihm gegebenen Begründung sich nicht halten läßt. Zwar könnten in der Abtretungsvereinbarung möglicherweise die Bestandteile einer Abrede des Inhalts gefunden werden, daß die Beklagte die Ausübung der Dienstbarkeiten der Klägerin zu überlassen und die dazu erforderliche, bislang fehlende Gestattung der Verpflichteten zu beschaffen habe. Doch würde zur Geltung einer derartigen Abrede gehören, daß die Vertragsschließenden als vernünftig denkende und handelnde Personen bei Kenntnis der Nichtigkeit des Abtretungsversprechens eine Vereinbarung solchen Inhalts getroffen haben würden (RGZ. Bd. 103 S. 384 [388]). Es kann aber zum wenigsten nicht ohne weiteres angenommen werden, bedürfte vielmehr überzeugender Begründung, daß die Beklagte in dem gedachten Fall sich mit der Pflicht zur Beschaffung fehlender Gestattungen belastet haben würde. Dabei wäre zu erwägen, daß rechtliche Mittel, die Gestattung notfalls zu erzwingen, der Beklagten nicht zu Gebote standen und sich namentlich nicht aus Ziffer 6 der Allgemeinen Verkaufsbedingungen ergaben (vgl. oben unter 2), so daß die Beklagte etwaige Widerstände, wenn überhaupt, nur durch Aufwendung unter Umständen erheblicher Vermögensopfer hätte beseitigen können.

Auf die Revision der Beklagten muß hiernach das Berufungsurteil, soweit zu ihren Ungunsten erkannt worden ist, aufgehoben und die Sache zu neuer Prüfung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

V. Dagegen erweist sich die Revision der Klägerin als in allen Punkten unbegründet.

1. Die Klägerin rügt zunächst, das Berufungsgericht habe die Prüfung veräußert, ob dem Willen der Vertragsschließenden wie der als Dienstbarkeitsverpflichtete beteiligten Grundeigentümer nicht besser durch eine Umgestaltung der Abtretungsvereinbarung dahin

entsprochen werde, daß die für die Beklagte bestehenden Dienstbarkeiten aufgehoben und durch inhaltsgleiche Rechte zu Gunsten der Klägerin ersetzt würden. Diese Rüge kann schon deshalb nicht durchgreifen, weil ein dahingehender Anspruch von der Klägerin im Rechtsstreit nicht erhoben ist. . . . Davon abgesehen rechnet die Revision der Klägerin, indem sie bei ihren Ausführungen über die Umgestaltung der Abtretungsvereinbarung den Willen der beteiligten Grundeigentümer heranzieht, mit einer Größe, die in Wahrheit nicht vorhanden ist. Denn nach dem oben unter IV 2 Gesagten sind rechtsgeschäftliche Willenserklärungen der Grundeigentümer, die in dem hier erörterten Zusammenhang rechtlich erheblich sein könnten, bislang nicht gehörig festgestellt. Es ist auch nicht zu ersehen, wie die Klägerin eine Bestellung inhaltsgleicher Dienstbarkeiten für sich selber, falls diese angesichts des Bestehens im wesentlichen dasselbe besagender öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen überhaupt rechtlich möglich sein sollte (vgl. RGZ. Bd. 111 S. 384, OLG. Bd. 41 S. 170 und die Übersicht über den Meinungsstand bei Güthe-Triebele a. a. O. Bd. II S. 1765 flg.), mit dem vorliegenden Rechtsstreit sollte erreichen können. Dazu bedürfte es des Austausches rechtsgeschäftlicher Willenserklärungen zwischen ihr und den einzelnen Grundeigentümern. Die Beklagte kann dazu nicht beitragen und braucht es auch nicht zu tun. Ihr Anteil an der von der Revision gedachten Art der Ausführung des § 12 des Vertrages müßte sich notwendig auf die Einwilligung in die Löschung der für sie bestellten Dienstbarkeiten beschränken.

Die weiteren Ausführungen der Revision über die ihr vorzuziehende Art der Umgestaltung der Abtretungsvereinbarung bringen keine triftigen Gründe für ihre Annahme, daß die Vertragsschließenden bei Kenntnis der Nichtigkeit der Vereinbarung vernünftigerweise die Klägerin zur Inhaberin neuer Dienstbarkeiten gleichen Inhalts gemacht haben würden. Ziel der Klage ist es, der Beklagten eine Handhabung der alten Dienstbarkeiten zu verwehren, die dem Ermessen der Klägerin bei Anwendung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften widerspricht. Dieses Ziel könnte durch Überlassung der Ausübung der bestehenden Dienstbarkeiten erreicht werden. Aufhebung der bestehenden und Begründung neuer inhaltsgleicher Dienstbarkeiten für die Klägerin wäre hierzu nicht erforderlich. Die von der Revision als zwecklos und widerspruchsvoll bezeichnete

Trennung des Dienstbarkeitsrechts von seiner Ausübung ist in § 1092 BGB. als rechtlich möglich und wirtschaftlich vernünftig gerade anerkannt.

Auch die rechtsgrundsätzlichen Betrachtungen der Revision über methodisch richtiges Vorgehen bei Anwendung des § 140 BGB. vermögen die von ihr gewünschte Lösung nicht zu begründen. Es könnte sich nur fragen — und insofern greift die Zurückweisung der hier behandelten Revisionsrüge der dem Berufungsgericht ohnehin obliegenden wiederholten Prüfung nicht vor —, ob bei der Umgestaltung an Stelle der Überlassung zur Ausübung, falls sich dieser Weg als ungangbar oder minder geeignet erweisen sollte, mit Hilfe der Vorschrift im § 140 BGB. ein anderes Ergebnis zu gewinnen wäre. Es wäre immerhin zu erwägen, ob sich in der wichtigen Abtretungsvereinbarung etwa die Bestandteile einer (bei Kenntnis der Wichtigkeit vernünftigerweise gewollten) Abrede des Inhalts finden ließen, daß die Beklagte zu Gunsten der Klägerin die Aufhebung ihrer Dienstbarkeiten herbeizuführen habe oder daß sie sich bei deren Handhabung nicht in Widerspruch zu der Anwendung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften durch die Klägerin setzen dürfe. (Wird ausgeführt.)

2. Die Überlassung der Ausübung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann in das Grundbuch nicht eingetragen werden. Durch die Überlassung wird für den Begünstigten kein Recht an dem belasteten Grundstück begründet. Der in der Überlassung liegende Wechsel der Person des Ausübungsberechtigten stellt sich auch nicht als Änderung des Inhalts der Dienstbarkeit dar. Damit entfällt zunächst insoweit die Anwendbarkeit der Vorschriften in den §§ 873, 877 BGB., aus denen allein mit der Notwendigkeit einer — rechtsändernden — Eintragung zugleich deren Zulässigkeit sich rechtfertigen ließe. Zu einer rechtsändernden Eintragung würde zudem in den gedachten Fällen eine Einigung mit dem Eigentümer des belasteten Grundstücks gehören. Die Überlassung der Ausübung wird aber durch Vertrag zwischen dem Inhaber der Dienstbarkeit und dem künftig zu ihrer Ausübung Berechtigten vollzogen. Durch diesen Vertrag wird andererseits auch kein Recht an der Dienstbarkeit für den Ausübungsberechtigten geschaffen. Daß das Gesetz derartiges nicht will, folgt angesichts der Geschlossenheit des Kreises der dinglichen Rechte ohne weiteres aus dem Ausschluß der Übertragung

der Dienstbarkeit (§ 1092 BGB.). Denn dieser Ausschluß verwehrt gemäß § 1069 Abs. 2, § 1274 Abs. 2 BGB. die rechtsgeschäftliche Belastung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit einem Nießbrauch oder einem Pfandrecht und damit mit den beiden Rechten, die als Belastungen eines anderen Rechts allein zugelassen sind. Auch eine berichtigende Eintragung kommt anlässlich des Wechsels in der Person des Ausübungsberechtigten nicht in Betracht. An der dinglichen Rechtslage wird durch diesen Wechsel nichts geändert. Der eingetragene Berechtigte bleibt wie bisher Inhaber der Dienstbarkeit. Die Überlassung ihrer Ausübung erschöpft sich in der Begründung der schuldrechtlichen Verpflichtung des Berechtigten, dem anderen Teil die Geltendmachung der Befugnisse zu ermöglichen, die sich aus der Dienstbarkeit gegenüber dem Eigentümer ergeben. Für die Eintragung bloß schuldrechtlicher Beziehungen ist aber im Grundbuch kein Raum. Dieses steht vielmehr nur den als dinglich anerkannten Rechten offen.

Die gleiche Rechtsauffassung wird denn auch im Schrifttum und in der Rechtsprechung überwiegend vertreten (RGRKomm. z. BGB. Anm. 2 zu § 1092; Gütthe-Triebel a. a. O. Vorbem. 20 vor dem 2. Abschn. mit weiteren Nachweisen). Auf den Meinungsstreit darüber, ob und unter welchen Voraussetzungen die Überlassung der Ausübung eines Nießbrauchs ausnahmsweise begrenzte dingliche Wirkungen zu äußern vermag, braucht nicht eingegangen zu werden (vgl. namentlich RÖZ. Bd. 101 S. 5 und Gütthe-Triebel a. a. O.). Ebenfowenig bedarf es einer Stellungnahme zu der Entscheidung in RÖZ. Bd. 74 S. 78 (85), in der die Eintragungsfähigkeit der durch Pfändung des Rechts zur Ausübung eines Nießbrauchs geschaffenen Verfügungsbeschränkung des Nießbrauchers anerkannt worden ist.

3. Die Klägerin muß sich zufolge § 1092 BGB. bestenfalls mit einer von, soviel bisher ersichtlich, drei möglichen Lösungen abfinden. Entweder fällt ihr die Ausübung der Dienstbarkeiten zu, während diese selbst der Beklagten verbleiben, oder die Dienstbarkeiten werden gemäß § 875 BGB. aufgehoben, damit die Klägerin auf solche Weise die von ihr beanspruchte völlige Freiheit bei Handhabung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gewinnt; oder endlich die Beklagte behält auch die Ausübung der Dienstbarkeiten, ist aber der Klägerin gegenüber verpflichtet, sie nicht im Gegensatz zu Maßnahmen der öffentlichen Hand zu betätigen. In keinem dieser

Fälle ließe sich ein Anrecht der Klägerin auf die von der Beklagten bislang vereinnahmten oder künftig noch auf gleiche Weise zu vereinnahmenden Gelbbeträge rechtfertigen. Für die an zweiter und dritter Stelle gedachten Möglichkeiten der Vertragsumgestaltung bedarf dieser Satz keiner näheren Begründung. Hier liegt es auf der Hand, daß im Verhältnis der Parteien zueinander ein von dritter Seite erlangter Ersatz für die Aufgabe der Dienstbarkeiten der Beklagten gebührt, und zwar gleichviel, ob es sich einfach um gesetzliche Folgen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt (§§ 91, 92, 114, 117, 121 ZWB.) oder ob dergleichen kraft Rechtsgeschäftes geschieht. Die Beklagte erhält solchen Ersatz weder auf Kosten der Klägerin ohne rechtlichen Grund (§ 812 ZWB.) noch als Nichtberechtigter (§ 816 ZWB.) noch vermöge echter oder unechter Geschäftsführung (§§ 677 flg., 687 Abs. 2 ZWB.) noch endlich infolge eines Umstandes, der ihr die geschuldete Leistung unmöglich macht (§ 281 ZWB.). Mangels eines Rechts der Klägerin auf Fortbestand der Dienstbarkeiten entfällt auch ein aus Vertrag oder unerlaubter Handlung sonst etwa herzuleitender Schadensersatzanspruch.

Die Revision der Klägerin, die außer der unzweifelhaft ausschließenden Abtretung der Dienstbarkeiten lediglich die Überlassung ihrer Ausübung vor Augen hat, sucht denn auch nur nachzuweisen, daß die Beklagte sich tatsächlich die Aufgabe der — im Gegensatz zum „bloßen Recht“ allein einen Vermögenswert darstellenden — Ausübungsbefugnis habe vergüten lassen und hierzu der Klägerin gegenüber nicht mehr befugt gewesen sei. Dem ist entgegenzuhalten, daß das „Recht“ die Ausübungsbefugnis einschließt, daß die Trennung von Recht und Ausübungsbefugnis für den Eigentümer als dinglichen Schuldner an der Last nichts ändert und daß deshalb von ihm bei entgeltlicher Befreiung von dieser Last tatsächlich und rechtlich die Aufgabe des ihr entsprechenden Rechtes der Substanz nach vergütet wird. Damit stimmt für Zwangsversteigerungen, um die es sich nach Darstellung der Beklagten bis auf einen Ausnahmefall gehandelt haben soll, die gesetzliche Regelung im § 92 ZWB. überein.

Indessen ist der Revision zuzugeben, daß damit allein der Streit nicht zu entscheiden ist. Aus der Überlassungsverpflichtung kann sich — sei es nach § 281 ZWB., sei es zufolge eines durch Auslegung zu erkennenden, unmittelbar hierauf gerichteten Vertragswillens — die Pflicht zur Herausgabe auch eines für die Substanz des Rechtes

erlangten Erfases ergeben. In jedem Falle kommt es entscheidend auf den Inhalt der Überlassungsvereinbarung an. Die auch von der Revision für geboten erachtete Auslegung nach Treu und Glauben ergibt nun aber bei Zugrundelegung der vom Berufungsgericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen, daß der Klägerin kein Erfasanspruch zusteht. Sinn und Zweck der Überlassung war nach dem Berufungsurteil die Ausschaltung gegensätzlicher Handhabung gleichinhaltlicher öffentlich-rechtlicher und privater Baubeschränkungen durch zwei verschiedene Personen. Deshalb sollte sich die Beklagte fortan zu Gunsten der Klägerin eigener Ausübung ihrer Dienstbarkeiten enthalten. In der Hand der Beklagten bedeuteten diese Dienstbarkeiten für die Klägerin eine Behinderung in der Wahrung öffentlicher Interessen, nicht aber die Vorenthaltung eines der Klägerin gebührenden Vermögenswertes. Als Kapitalwert hatten die Dienstbarkeiten vielmehr nach gesetzlicher Vorschrift (§ 1092 BGB.) der Beklagten zu verbleiben, die rechtlich außerstande war, sich ihrer zu Gunsten der Klägerin zu begeben. Unter diesen Umständen könnte der Klägerin ein Erfasanspruch nur zugestanden werden, wenn ohne ihn Sinn und Zweck der Überlassungsvereinbarung vereitelt oder beeinträchtigt würde. Davon kann aber nach den Feststellungen keine Rede sein. Die Vereinbarung sollte der Klägerin Ermessensfreiheit bei Betätigung öffentlicher Gewalt sichern, nicht aber ihr an Stelle der Beklagten, die ihrerseits als Kapitalgesellschaft rein privatwirtschaftliche Ziele verfolgt, die Umsetzung der Dienstbarkeiten in Geld ermöglichen. Nach der Aufhebung einzelner Dienstbarkeiten kann die Klägerin die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ebenso frei und ungehemmt zum Wohl der ihrer Fürsorge anvertrauten Volksgenossen anwenden wie vordem. Ob die Beklagte von gegensätzlicher Betätigung durch Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeiten oder durch deren Erlöschen abgehalten wird, ist für eine dem Gesamtinteresse der Siedlung förderliche Handhabung der Bebauungsvorschriften, für welche die Überlassungsvereinbarung eine der erforderlichen Voraussetzungen schaffen sollte, ohne alle Bedeutung.