

69. Wer hat im Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer diejenigen Kosten der ersten Einrichtung einer städtischen Straße, welche durch Ortsstatut auf Grund des §. 15 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 den an der Straße banenden Anliegern anferlegt sind, dann zu tragen, wenn zur Zeit der Veräußerung das Gebäude errichtet, die Einrichtung der Straße aber noch nicht vollendet ist?

V. Civilsenat. Urk. v. 30. November 1892 i. S. H. (Wefl.) m. H. (Rl.) Rep. V. 183/92.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Kläger hat vom Beklagten ein Haus in Berlin für 400 000 *M* gekauft. Übergabe und Auflassung sind erfolgt, der Preis ist berichtigt. Das Haus liegt an der vollständig regulierten F. Straße und an der noch nicht regulierten L. Straße und hat nach beiden Straßen Ausgänge. Der Kläger behauptet, die polizeiliche Erlaubnis zur Anlegung der Ausgänge nach der L. Straße sei dem Beklagten nur unter der Bedingung erteilt worden, daß er für die ihm zur Last fallenden Kosten der Regulierung dieser Straße eine Kaution von 4200 *M* erlege. Das habe der Beklagte nicht gethan; ihm selbst sei dann gegen Erlegung einer Kaution von 7100 *M* vorbehaltslich der Einforderung des erforderlichen Mehrbetrages die

Erlaubnis zur Weibehaltung der Ausgänge erteilt worden. Zur Zeit des Vertragschlusses hätten sonach die Ausgänge zur L.'straße rechtlich nicht bestanden, die Polizeibehörde habe deren Zumauerung verlangen können. Deshalb habe das Haus einen Minderwert von 100 000 *M* gehabt, den der Beklagte erstatten müsse, weil er beim Vertragschlusse nicht mitgeteilt habe, daß ihm die Anlegung der Ausgänge nur unter einer von ihm nicht erfüllten Bedingung gestattet worden sei. Unter Vorbehalt des Mehranspruches hat der Kläger hiernach die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 7100 *M* nebst Zinsen seit der Klageaufstellung beantragt.

Der Beklagte hat entgegnet, der Kläger habe beim Kaufe gewußt, daß die L.'straße noch nicht gepflastert sei; er habe dem Kläger vor und beim Abschlusse des Vertrages gesagt, daß er, Kläger, die Straßenregulierungskosten tragen und für die Pflasterungskosten Kaution stellen müsse, womit der Kläger einverstanden gewesen sei. Daß die Polizeibehörde berechtigt gewesen sei, die Thüren zuzumauern, wurde bestritten. . . .

Der Berufungsrichter hat dem Kläger einen Eid auferlegt; für den Fall der Eidesleistung soll der Beklagte zur Zahlung des eingeklagten Betrages verurteilt werden gegen Abtretung der Rechte des Klägers auf die von ihm beim Magistrate hinterlegte Kaution. Die Entscheidung ist wie folgt begründet:

Die Errichtung des Hauses an der noch nicht regulierten L.'straße sei an sich statthaft gewesen; doch sei nach dem Berliner Ortsstatute vom März 1877 (§§. 1. 7) die Bauerlaubnis abhängig gewesen von der Zahlung der anteiligen Kosten für die Regulierung der L.'straße, und sie sei dem Kläger unzweifelhaft erteilt worden gegen die Verpflichtung zur Stellung einer Kaution (für den zur Zeit des Baues seinem Betrage nach noch nicht feststehenden Regulierungskostenbeitrag). Ob nun wegen der unterbliebenen Stellung dieser Kaution die Baupolizei die Zumauerung der Ausgänge zu der noch nicht regulierten Straße habe verlangen können, bedürfe nicht der Erörterung. Den eigentlichen Gegenstand des Rechtsstreites bilde die Pflicht zur Erstattung der anteiligen Regulierungskosten. Diese Pflicht, obwohl jedem an einer neu angelegten Straße liegenden Grundstücke aufliegend, sei vorliegend eine für Sachen derselben Art ungewöhnliche Last (§. 335 A.L.R. I. 5), weil nach den Bestimmungen des

Ortsstatutes der Kläger habe annehmen können, daß die Regulierungskosten, bezw. die Kaution schon berichtigt seien, da dies bei Erteilung der Bauerlaubnis zu erfolgen habe. Der Beklagte sei deshalb verpflichtet gewesen, davon, daß die Berichtigung noch rückständig sei, dem Kläger beim Abschlusse des Kaufes Mitteilung zu machen. Habe er das nicht gethan und der Kläger die Last nicht übernommen, so hafte der Beklagte für Beseitigung der Last oder für den aus dem Bestehen der Last sich ergebenden Mindervwert des Grundstückes. Daher komme es auf den darüber dem Kläger angelegenen Eid an, daß der Beklagte die Mitteilung gemacht und daß der Kläger zur Übernahme der Last sich bereit erklärt habe. Werde der Eid geleistet, so habe der Beklagte dem Kläger denjenigen Betrag zu erstatten, den dieser für die Ablösung der nicht übernommenen Last werde aufwenden müssen. Sofern dies mehr sein werde als 7100 *M.*, sei darauf nicht geklagt worden. Möchte es weniger sein, so habe der Kläger Anspruch auf Erstattung des überschießenden Teiles der von ihm eingezahlten Kaution, und diesen Anspruch müsse er dem Beklagten gegen die (diesem zunächst obliegende) Erstattung der vollen 7100 *M.* abtreten.

Der gegen diese Entscheidung in erster Linie erhobene Revisionsangriff, daß etwas Anderes zuerkannt sei, als der Kläger fordere, ist nicht begründet.“ (Wird näher ausgeführt, dann heißt es zur Sache selbst:)

„Die durch das Berliner Ortsstatut vom 7./19. März 1877 auf Grund des §. 15 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 den Besitzern der an einer von der Stadtgemeinde angelegten neuen Straße grenzenden Grundstücke auferlegte Verpflichtung, der Stadtgemeinde gewisse Kosten der Straßenanlage zu erstatten, sobald sie ein Gebäude an der Straße errichten, hat nicht fortlaufende Leistungen zum Gegenstande, sondern wird der Regel nach durch eine einmalige Zahlung erfüllt. Wenn nun auch die Stadtgemeinde berechtigt sein mag, wegen ihres Anspruches sich an den Besitzer zu halten, so entscheidet sich doch im Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer die Frage, wer die Zahlung zu leisten habe, nach dem Zeitpunkte, in welchem die Zahlungspflicht entstanden ist. Die §§. 180—182 A.L.R. I. 11, wenn auch nicht unmittelbar auf den vorliegenden Fall anwendbar, lassen das leitende Prinzip zweifellos erkennen. Wie für die Rückstände der in

regelmäßigen Perioden wiederkehrenden öffentlichen Abgaben und Lasten (§. 182) der Verkäufer haftet, wenn die Rückstände in die Zeit vor der Übergabe treffen, und wie der Verkäufer die aus außerordentlichem Anlasse zur Hebung kommenden, auf einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Grundstückes beruhenden Leistungen dann zu tragen hat, wenn die Verbindlichkeit zu deren Entrichtung schon vor der Übergabe vorhanden gewesen ist (§§. 180, 181), und zwar dieses, obwohl in dem einen wie in dem anderen Falle die dauernde Verpflichtung selbst, in welcher die einzelne Leistung ihren Ursprung hat, auf den Käufer übergeht, ohne daß der Verkäufer (von dem Falle der Ablegnung oder der besonderen Vereinbarung abgesehen) eine Vertretung dafür zu leisten hat (§. 175 a. a. D.), so muß auch, wenn die auf dem Grundstück ruhende öffentlich-rechtliche Verpflichtung durch eine einmalige Leistung sich vollständig erledigt, diese Leistung demjenigen der beiden Kontrahenten zur Last fallen, in dessen Besitzzeit die Verpflichtung zu derselben entstanden ist. Die Verpflichtung zur Entrichtung des hier fraglichen Beitrages zu den Anlagelasten der Straße entsteht aber nach der mit dem Gesetze vom 2. Juli 1875 übereinstimmenden Vorschrift des Ortsstatutes durch die Errichtung eines Gebäudes an der neuen Straße. Ob zu dieser Zeit die Höhe des Beitrages schon feststeht, oder ob diese Feststellung, sei es, weil die Aufwendungen, auf deren anteiligen Ersatz die Stadtgemeinde Anspruch hat, von ihr selbst noch nicht oder nicht vollständig gemacht sind, sei es, weil nur die Berechnung und Verteilung der Beiträge noch aussteht, erst später erfolgen kann, hat nur auf die Fälligkeit, nicht auf das Bestehen der Zahlungspflicht desjenigen Besitzers Einfluß, in dessen Besitzzeit die Errichtung des Gebäudes fällt; ebenso wie in dem in §. 181 a. a. D. gewählten Beispiele für die Entstehung der Verpflichtung zu einem außerordentlich auszuscheidenden Feuerversicherungsbeitrage nur der Eintritt des Brandschadens, nicht aber die spätere Ermittlung der Höhe des Schadens und die danach sich bestimmende Verteilung und Ausschreibung der Beiträge als maßgebend bezeichnet ist. Daraus rechtfertigt sich zugleich die weitere Vorschrift des Ortsstatutes, daß, wenn zur Zeit der Errichtung des Gebäudes die Höhe der Beiträge noch nicht feststeht, von dem Grundstücksbesitzer eine, ihrer Höhe nach vom Magistrate zu bestimmende Kaution erfordert werden kann,

welche der Besitzer zur Sicherung seiner eigenen Zahlungsverbindlichkeit, nicht zur Sicherung von Verpflichtungen eines etwaigen künftigen Grundstücksbesizers und für diesen bestellt.

Hiernach kann es nicht als rechtsirrtümlich bezeichnet werden, daß der Berufungsrichter im vorliegenden Falle die der Stadtgemeinde gegenüber auf den Kläger übergegangene Verpflichtung zur Leistung des Straßenkostenbeitrages und der Kaution für diesen Beitrag als eine ungewöhnliche Last bezeichnet, in dem Sinne nämlich, daß der Kläger die schon zur Besitzzeit des Beklagten durch die Errichtung des Gebäudes entstandene Zahlungsverbindlichkeit als getilgt oder mindestens als durch Kaution gedeckt und somit als für ihn nicht mehr bestehend ansehen durfte. Daß er die Last nur in diesem Sinne als eine ungewöhnliche ansehe, obwohl er anerkennt, daß an sich jedes an einer neuen Straße belegene Grundstück für die Straßenregulierungskosten nach Maßgabe des Ortsstatutes hafte, giebt der Berufungsrichter dadurch zu erkennen, daß er die trotz der bestehenden Verpflichtung vom Beklagten nicht geschene Zahlung oder Sicherstellung als eine rückständige bezeichnet.

Ist hiernach im Verhältnisse der Parteien untereinander der Beklagte zur Tragung des Straßenkostenbeitrages und somit zur Gewährleistung für dasjenige, was dem Kläger gegenüber die Stadtgemeinde gefordert und weiterhin zu fordern hat, verpflichtet, so ist auch der weiteren Folgerung des Berufungsrichters beizutreten, daß der Beklagte von seiner Gewährleistungspflicht nicht durch die bloße Anzeige, daß er seiner Zahlungs- oder Kautionspflicht noch nicht genügt habe, sondern nur dadurch befreit wurde, daß der Kläger diese Verpflichtung vertragsmäßig übernahm. Insoweit, und da die Übernahme der Verpflichtung nach §. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 auch ohne Aufnahme in den schriftlichen Kaufvertrag gültig geschehen konnte, hat der Berufungsrichter den dem Kläger hinsichtlich der Übernahme der Verpflichtung angetragenen Eid mit Recht für erheblich erklärt. . . .