

39. Kann aus der bisherigen Art der Benutzung zweier Grundstücke desselben Eigentümers die stillschweigende Bestellung einer Grundgerechtigkeit hergeleitet werden, wenn eines derselben im Zwangsvollstreckungswege veräußert wird?

III. Civilsenat. Urf. v. 29. November 1898 i. S. F. (Bekl.) w. D. (Kl.). Rep. III. 197/98.

- I. Landgericht Kiel.
- II. Oberlandesgericht dajelbst.

Aus den Gründen:

„Im Zwangsversteigerungsverfahren hat die Klägerin das Grundstück Stadt S. . . durch Zuschlagsurteil vom 5. Februar 1896, der Beklagte den Goshhof . . . durch Zuschlagsurteil vom 14. Oktober 1896 erworben. Beide selbständigen Grundstücke, welche getrennt mit Hypotheken belastet waren, besaß zuletzt der Hotelbesitzer F., und vor ihm der Hotelbesitzer S., welcher sein Hotel ohne Rücksicht auf die Grenzen der Grundstücke dergestalt erweiterte, daß die . . . näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile auf dem Goshhof stehen. An den solchermaßen im Interesse des Hotels bisher benutzten Teilen des Goshhofes und den darauf stehenden Bauten hat die Klägerin Eigentum, eventuell dingliche Rechte in Anspruch genommen und auf deren Feststellung geklagt und einen eventuellen Klageantrag auf Teilung gestellt. Im ersten Urteile ist die Klage in beiden Richtungen zurückgewiesen. Auf Berufung der Klägerin ist der prinzipale Klageantrag insoweit für begründet erachtet, daß ein servitutisches Nutzungsrecht der Klägerin festgestellt wurde.

Das Oberlandesgericht ist dabei davon ausgegangen, daß das von der Klägerin am Goshhof beanspruchte Recht in seiner Gesamtheit als Prädialservitut aufzufassen sei, und begründet erscheine nach einem für freiwillige Veräußerungen wie für Zwangsvollstreckungen geltenden Rechtsatz, dessen Gültigkeit auch für das Gebiet des schleswig'schen Rechtes unzweifelhaft sei. Der Inhalt dieses Rechtsatzes ist vom Oberlandesgerichte dahin präcisiert: „daß bei einem wirtschaftlichen Zusammenhange zweier Grundstücke, wie er hier gegeben sei,

die rechtliche Trennung des thatsächlich herrschenden von dem thatsächlich dienenden Grundstücke in der Hand des bisherigen Eigentümers beider Grundstücke mangels entgegenstehender Vereinbarung der Kaufparteien zur Folge habe, daß das früher thatsächliche Verhältnis sich in ein rechtliches verwandele, und der Gebrauch des Eigentümers in ein dingliches Nutzungsrecht übergehe“.

Wenn diese Entscheidung, wie die Revisionsbeklagte ausgeführt hat, auf einem besonderen selbständigen Rechtsfaze des im Herzogtum Schleswig geltenden Partikularrechtes beruhte, so würde dieselbe der Nachprüfung in der Revisionsinstanz entzogen sein. Dies ist jedoch nicht der Fall, sondern das Berufungsgericht geht von einem Rechtsfaze des gemeinen Rechtes aus, dessen Anwendbarkeit auch für dieses Rechtsgebiet statuiert ist. Besteht dieser Rechtsfaze im gemeinen Rechte nicht, so beruht die Berufungsentscheidung auf rechtsirriger Grundlage, und ist dieselbe aus diesem Grunde der Anfechtung durch die Revision unterworfen.

Es kann hier dahingestellt bleiben, ob das in Frage stehende Recht überall unter den Begriff der Servitut subsumiert werden durfte, und ob auch aus diesem Gesichtspunkte die Borentscheidung anfechtbar erscheint, da ein Rechtsfaze obigen Inhaltes im gemeinen Rechte nicht besteht. Zunächst bedarf es nur der Erwähnung, daß eine positive Rechtsnorm solchen Inhaltes nicht gegeben ist, und kann es sich nur fragen, ob eine allgemeine Auslegungsregel für den Willen der Kontrahenten oder eine Vermutung für den Willen der Servitutbestellung in solchen Fällen, wie hier, anzuerkennen ist. In dieser Richtung ist bereits in der Entscheidung des Reichsgerichtes in Sachen Sp. w. D. vom 20. Oktober 1898 (Rep. VI. 215/98) ausgeführt: vom Standpunkte des gemeinen Rechtes aus sei nicht anzunehmen, daß, wenn von zwei Grundstücken desselben Eigentümers das eine dauernd thatsächlich so benutzt sei, als ob es zu Gunsten des anderen mit einer Servitut belastet wäre, und dann die beiden Grundstücke durch Zwangsverkauf in die Hände verschiedener Eigentümer übergehen, im Zweifel der Wille der Beteiligten zu unterstellen sei, daß jetzt die entsprechende Servitut entstehen solle. Freilich habe der V. Civilsenat des Reichsgerichtes für das preussische Landrecht,

Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 13 S. 249 ff.,

die entgegengesetzte Ansicht für richtig erklärt; doch könne die dortige beiläufige Bezugnahme auf die Judikatur des gemeinen Rechtes die Anwendung des § 137 G.B.G. nicht herbeiführen. Mit diesem Urtheile übereinstimmend war auch im vorliegenden Falle zu entscheiden. In der bei Windscheid, Pandektenrecht 7. Aufl. § 212 Anm. 13, in Bezug genommenen Rechtsprechung des gemeinen Rechtes ist auch für den Fall der freiwilligen Veräußerung eines von zwei Grundstücken desselben Eigentümers keineswegs allgemein die Absicht der stillschweigenden Bestellung einer Servitut daraus abgeleitet, daß der bisherige Eigentümer beider Grundstücke dieselben thatsächlich so benutzt hat, als ob das eine zu Gunsten des anderen mit einer Prädiatservitut belastet wäre. Für eine solche Willensauslegung sind vielmehr besondere Umstände erfordert, welche einen dahingehenden Willen der Paciscenten in deutlicher Weise ergeben. Als hierfür konkludente Umstände sind namentlich angesehen die Unentbehrlichkeit der Fortsetzung des bisherigen Gebrauches für das herrschende Grundstück und das Bestehen besonderer Einrichtungen oder baulicher Anlagen auf dem dienenden Grundstück, wenn dieselben trotz der Veräußerung unverändert bei Bestand geblieben sind.

Diese für den Fall der freiwilligen Veräußerung in der gemeinrechtlichen Praxis überwiegend gebilligten Auslegungsregeln treffen jedoch für den Fall der Zwangsversteigerung nicht zu, wie dies mit Recht schon das Oberlandesgericht zu Braunschweig in einer Entscheidung vom 1. Dezember 1880,

Seuffert, Archiv Bd. 37 Nr. 10,

ausgeführt hat. Wenn hier das thatsächlich herrschende Grundstück zuerst in der Zwangsversteigerung veräußert wurde, und das thatsächlich dienende Grundstück im Eigentume des Erzeugenden verblieb, so würde er, falls eine Servitut bestellt wäre, als deren Konstituent erscheinen; denn nur für ihn und erst mit dem Momente der Veräußerung des einen Grundstückes war die rechtliche Möglichkeit gegeben, zu Gunsten des veräußerten Grundstückes eine Servitut an dem ihm verbliebenen Grundstück zu errichten. Den Gläubigern, welche die Zwangsvollstreckung betrieben, stand ein weiteres Recht nicht zu, als aus dem beschlagnahmten Grundstück ihre Befriedigung im Wege der Zwangsversteigerung zu suchen; an dem zweiten Grund-

stücke konnten sie weder aus eigenem Rechte, noch aus dem Rechte des Exequenden eine Servitut bestellen. Der letztere hat aber lediglich die Zwangsversteigerung, die er nicht hindern konnte, geschehen lassen. Hiernach liegt von keiner Seite irgend ein Rechtsakt vor, welcher im Sinne einer stillschweigenden Servitutbestellung ausgelegt werden könnte, und ist daher die prinzipale Klage zurückzuweisen.“ . . .