

60. Zwangsversteigerung eines Grundstückes, das mit einer Grundgerechtigkeit und mit der Verpflichtung, deren Anlagen zu unterhalten, belastet ist. Einfluß des Umstandes, daß eine Geldvergütung für Wiederherstellung der zerstörten Anlagen ins geringste Gebot aufgenommen worden war.

V. Civilsenat. Urth. v. 21. Januar 1899 i. S. Fr. (Bekl.) w. v. Sch. (Kl.). Rep. IV. 252/98.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch Zuschlagsurteil vom 4. März 1891 erwarb der Beklagte das Rittergut L. in der Zwangsversteigerung und übernahm dabei die seit dem Jahr 1801 auf demselben zu Gunsten des Rittergutes A. haftende Grundgerechtigkeit, einen bestimmten Wasserlauf auf L.'er Grunde zu unterhalten, ohne Anrechnung auf den Kaufpreis. Schon in den 1870er Jahren waren von den damaligen Besitzern von L. Veränderungen an den Wasserwerken vorgenommen worden, die Überschwemmungen im Gute A. zur Folge gehabt hatten. Der Kläger, als Besitzer von A., hatte in der Subhastation von L. als Kosten der Wiederherstellung der Wasserwerke und als Schadenersatzanspruch eine Summe von 20 000 *M* zur Aufnahme ins geringste Gebot angemeldet, die auch ins geringste Gebot aufgenommen worden war. Gegen ihre Berücksichtigung bei der Verteilung des Erlöses erhob jedoch im Kaufgelberbelegungsstermin der Beklagte, als beteiligter Hypothekengläubiger, Widerspruch; infolgedessen wurde die Summe als Streitmasse abgelegt. Kläger erhob dann gegen den Beklagten Klage auf Anerkennung seines Anspruches, ließ diese Klage hernach aber fallen, und die Streitmasse wurde dann dem Beklagten ausgekehrt.

Nunmehr verlangte der Kläger vom Beklagten die Erstattung eines Überschwemmungsschadens, der im Sommer 1896 auf seinem Gute A. entstanden war. Verursacht war der Schade dadurch, daß immer noch nicht der ordnungsmäßige frühere Zustand der Wasserwerke auf dem Gute L. wiederhergestellt worden war. Der Beklagte wandte u. a. ein, daß der Kläger durch sein Verhalten in der Subhastation den Anspruch gegen den Besitzer des Gutes L. auf Wiederherstellung der Wasseranlagen verloren habe. Er wurde damit in beiden Instanzen

enthört; das Reichsgericht hat indes das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache in die Berufungsinstanz zurückverwiesen, aus folgenden

Gründen:

„Es handelt sich um Überschwemmungsschaden aus dem Sommer 1896, als der Beklagte schon längst, seit dem Zuschlagsurteil vom 4. März 1891, Eigentümer des Grundstückes war, von wo das Wasser kam. Verursacht wurde der Schade durch den ordnungswidrigen Zustand des Wasserlaufs, dessen Bestand und Unterhaltung Gegenstand einer dem Gute des Klägers gegen das Gut des Beklagten zustehenden Grundgerechtigkeit ist. Wenn auch dieser ordnungswidrige Zustand durch einen Vorbesitzer des Beklagten herbeigeführt worden war, so kann doch dem ersten und dem ihm darin beitretenen Berufungsrichter unbedenklich in der Ausführung zugestimmt werden, daß — zunächst abgesehen von den Einreden des Beklagten — sowohl nach dem die Grundgerechtigkeit begründenden Vertrage vom 12. Januar 1801 und der Eintragung im Grundbuch, als nach den gesetzlichen Bestimmungen in §§ 85. 37 A.L.R. I. 22 die Verpflichtung zur Wiederherstellung der nicht etwa durch Zufall oder höhere Gewalt zerstörten Anlagen in der Unterhaltungspflicht einbegriffen ist, dem Beklagten als eingetragenen Eigentümer des dienenden Grundstückes, dinglich, obliegt, und sich für ihn täglich erneuerte, daß demnach die Verschämung dieser Pflicht sein Verschulden ist. Dies wird auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen. Der Beklagte haftet also, wenn er nicht, sei es durch die Subhastation 1891, oder durch den Vergleich vom 17. Oktober 1896, von der Wiederherstellungspflicht frei geworden sein sollte, wie er behauptet.“

(Es wird sodann ausgeführt, daß der Berufungsrichter die Frage des Vergleiches nicht genügend geprüft habe.)

„Es hat . . . auch der Ausführung nicht beigetreten werden können, mit welcher der Subhastation des dienenden Grundstückes ein Einfluß auf den Fortbestand des Wiederherstellungsanspruches gegen den Eigentümer dieses Grundstückes abgesprochen worden ist. Der Grund des Berufungsrichters: daß die im Jahr 1891 durchgeführte Subhastation keinen Einfluß auf den eingeklagten, aus dem Sommer 1896 stammenden Schadensanspruch üben könne, trifft nicht zu. Dieser Schade ist daraus entstanden, daß im Sommer 1896 immer noch nicht die

Reparatur an den Servitutanlagen stattgefunden hatte, die schon vor der Subhastation notwendig geworden war, und wenn nun das Grundstück ohne die Verpflichtung zur Vornahme dieser Reparatur auf den Ersteher übergegangen wäre, würde er nicht wegen deren Unterlassung haftbar gemacht werden können. Im übrigen hat der Berufungsrichter zu diesem Punkt auf die Entscheidungsgründe des ersten Richters Bezug genommen, welche dahin gehen:

Durch die Aufnahme einer Forderung in das geringste Gebot werde über deren Vorhandensein oder Rang nichts entschieden. Die mit einer Servitut verbundene Unterhaltungspflicht sei ein Bestandteil der Servitut, nicht etwa eine neben ihr bestehende Reallast; sie sei daher in der Subhastation ebenso zu behandeln wie die Servitut selbst, gehe also, wenn die Kaufbedingungen nichts Anderes bestimmten, mit der Servitut auf den Ersteher über. Eine Verpflichtung, solche Servitutleistungen gegen die Kaufgelder zu liquidieren, ordne das Zwangsversteigerungsgesetz vom 13. Juli 1883 nicht an. Daher sei, da das Zuschlagsurteil hieran nichts geändert habe, anzunehmen, daß die Servitut ungeteilt, mit der Wiederherstellungspflicht, auf den Ersteher, den Beklagten, übergegangen sei.

Gegen die hierin aufgestellten Rechtsätze lassen sich keine Bedenken erheben. Insbesondere kann der Revision nicht zugegeben werden, daß auch ohne eine Abänderung der gesetzlichen Kaufbedingungen etwaige Nebenanprüche aus einer Servitut, wie hier die Unterhaltungs- und Wiederherstellungspflicht, sofern sie schon zur Zeit der Subhastation entstanden waren, nach Analogie des § 57 Abs. 1 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 gegen die Kaufgelder liquidiert werden müßten. Dieses Gesetz erwähnt rückständige Leistungen aus einer Servitut überhaupt nicht; namentlich finden sich solche nicht aufgeführt unter den rückständigen Forderungen, die aus dem haren Kaufgelde zu befriedigen sind, und für eine analoge Anwendung der hierauf bezüglichen Vorschrift in § 57 Abs. 1 fehlt jeder Anhalt.

Indes darin gehen jene Gründe fehl, daß sie ohne weiteres annehmen, die mangels einer abweichenden Festsetzung der Subhastationsinteressenten maßgebenden gesetzlichen Kaufbedingungen seien auch im vorliegenden Falle maßgebend geblieben. Wenn dabei, wie es scheint, die Annahme leitend gewesen sein sollte, daß die Aufnahme eines Anspruchs in das geringste Gebot ohne jeden Einfluß auf die Frage

zu bleiben habe, was als Gegenstand der Versteigerung und des Zuschlags anzusehen sei, so läge ein Rechtsirrtum vor.

Die Aufnahme ins geringste Gebot entscheidet allerdings nicht darüber, ob der aufgenommene Anspruch überhaupt als begründet anzuerkennen und demgemäß vom Ersteher zu übernehmen oder aus den Kaufgeldern zu befriedigen ist; diese Entscheidung wird erst bei der Kaufgelberbelegung getroffen. Erfolgt die Feststellung des geringsten Gebotes nach den, mangels einer anderweitigen Festsetzung der Beteiligten maßgebenden, Vorschriften der §§ 54—56, so kann für die Bieter durch die Aufnahme einer demnächst nicht anerkannten und ausfallenden Forderung ins geringste Gebot freilich insoweit, aber doch auch nur insoweit ein Nachteil entstehen, als dadurch das geringste Gebot überflüssigerweise erhöht worden ist. Diese Gefahr müssen sie nach dem Gesetz tragen, und dieselbe ist in den Fällen überhaupt ohne praktische Bedeutung, wo der Zuschlag für eine Summe erfolgt, die das geringste Gebot um mehr als den Betrag der ausgefallenen Forderung übersteigt — wie hier, wo das geringste Gebot 59 044,47 *M* betragen haben, und der Zuschlag für 621 500 *M* erfolgt sein soll.

Um eine solche Sachlage handelt es sich aber im vorliegenden Falle nicht, wo in Abweichung von den Vorschriften der §§ 54—56, also in offenkundiger Abänderung der gesetzlichen Kaufbedingungen, für einen Naturalanspruch, der ohne eine Abänderung der gesetzlichen Kaufbedingungen mit der Servitut ohne Anrechnung auf den Kaufpreis von dem Ersteher übernommen werden müßte, ein Gelbbetrag zur baren Befriedigung aus den Kaufgeldern ins geringste Gebot aufgenommen worden ist. Wenn hier der Ausfall des Gelbbetrages bei den Kaufgeldern die Folge hätte, daß der Ersteher dann die Naturalverpflichtung übernehmen müßte, so würden die Bieter die doppelte Gefahr laufen, daß das geringste Gebot überflüssig erhöht sein könnte, und daß obendrein die Naturalverpflichtung auf den Ersteher überginge. Daß dies die notwendige Folge einer derartigen Abänderung der gesetzlichen Kaufbedingungen sei, läßt sich aus dem Gesetze nicht ableiten und folgt insbesondere nicht aus dem Grundsatz, daß das geringste Gebot noch nicht die Feststellung des aufgenommenen Anspruches enthält. Neben diesem Grundsatz besteht der andere, daß das geringste Gebot eine Kaufbedingung ist (§ 53), nämlich eine Ver-

steigerungsbedingung, auf Grund deren die Bieter zur Abgabe ihrer Gebote aufgefordert werden und diese abgeben, die darum für den Inhalt der sich diesem Grunde entwickelnden Rechtsvorgänge, die mit dem Zuschlagsurteil abschließen, von Bedeutung ist. Die Frage nach den rechtlichen Folgen einer, wie hier, gestellten Bedingung, daß die Servitut ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen sei, ins geringste Gebot jedoch als Kosten der Wiederherstellung der Servitutanlagen ein bestimmter Geldbetrag aufgenommen werde, kann nur nach der Absicht, in welcher diese Bedingung gestellt ist, beantwortet werden. Die Absicht kann dahin gegangen sein und wird in der Regel dahin gehen, daß die in Geld umgesetzte Wiederherstellungspflicht lediglich gegen die baren Kaufgelder liquidiert werden solle, und daß damit der Gläubiger die tatsächliche Wiederherstellung für diesmal selbst übernehme. Es kommt aber dabei auf die Verhandlungen bei Feststellung des geringsten Gebotes an, und diese mögen unter Umständen zu einer anderen Auffassung führen können. Je nachdem wird dann auch das Zuschlagsurteil, wenn es, wie hier, nicht eine ausdrückliche Bestimmung über die Wiederherstellungspflicht enthält, der einen oder der anderen Auslegung unterliegen.

Das Berufungsurteil, das diese Gesichtspunkte nicht beachtet hat, wird deshalb auch aus diesem Grunde mit Recht von der Revision angegriffen.“ . . .