

50. 1. Rechtliche Natur des bei dem Abverkauf einer Gutsparzelle von dem Käufer unter Bewilligung der Eintragung im Grundbuche übernommenen Verpflichtung, bis zur Umgemeindung des Trennstückes zu den öffentlichen Gutslasten verhältnismäßig beizutragen.

2. Ist der Konstituent einer nach § 91 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 unwirksamen Reallast aus dem Vertrage für die den Inhalt derselben bildenden Leistungen persönlich verpflichtet?

3. Rechtliche Folgen der Ungültigkeit einer als Gegenleistung für die Überlassung eines Grundstückes vereinbarten Reallast für das Vertragsverhältnis der Kontrahenten. Auslegung des Schlusssatzes des § 91 des Ablösungsgesetzes.

V. Civilsenat. Urt. v. 28. Oktober 1899 i. S. Graf G. v. D. (Kl. u. Widerbkl.) w. Sch. (Bekl. u. Widerkl.). Rep. V. 194/99.

I. Landgericht Gleiwitz.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Beklagte ist eingetragener Eigentümer der Grundstücke Blatt Nr. 749 und 876 B., die er durch die Verträge vom 1./3. Mai 1888 und 14./16. September 1891 von dem Kläger aus dem diesem gehörigen Mittergut B. gekauft hat. In diesen Verträgen hat sich der Beklagte dem Kläger verpflichtet, so lange die Parzelle zum Gutsbezirk gehört, anteilig nach Verhältnis der von ihm gezahlten direkten Steuern zu den Gutslasten beizutragen, und es ist diese Verpflichtung im Grundbuch in Abteilung II eingetragen worden.

Aus diesem Verhältnisse verlangt der Kläger von dem Beklagten, und zwar ausdrücklich mit der persönlichen Klage anteilsweise Erstattung der von ihm in den Jahren 1893/94 bis 1895/96 gezahlten Gutslasten nach Abzug eines vom Beklagten gezahlten Betrages mit

noch 346,88 *M*, während der Beklagte, die Unwirksamkeit der von ihm eingegangenen Verpflichtung gemäß § 91 Absf. 2 u. 4 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 behauptend, die Abweisung der Klage und widerklagend beantragt hat, den Kläger zu verurteilen, die Löschung der auf den genannten Grundstücken eingetragenen Beitragspflicht zu bewilligen.

Der Kläger hat hierauf um Abweisung der Widerklage gebeten und einen Eventualantrag dahin gestellt, den Beklagten zu verurteilen, anzuerkennen, daß er verpflichtet sei, jährlich vom 1. April 1894 ab 120,88 *M* zu zahlen und die Eintragung dieser festen Grundrente auf den genannten Grundstücken zu bewilligen.

Diese feste Geldrente soll an die Stelle der stipulierten Beitragspflicht treten, wenn letztere als eine nach dem Ablösungsgesetz unzulässige Reallast angesehen werden sollte.

Der Kläger wurde in erster Instanz mit der Klage abgewiesen und nach dem Antrage der Widerklage verurteilt. Seine Berufung wurde zurückgewiesen. Das Reichsgericht hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

#### Gründe:

„Der Berufungsrichter sieht in Übereinstimmung mit dem Einwande und der Widerklage die streitige Verpflichtung des Beklagten als eine Reallast an, indem er als den „Vertragswillen“ der Kontrahenten der Kaufverträge thatsächlich feststellt, „daß nicht der Käufer persönlich Schuldner werden, sondern das Grundstück belastet, mithin nicht ein persönliches, sondern ein dingliches Recht, eine Reallast, begründet werden sollte“. An dieser Feststellung des Vertragswillens mußte der Versuch des Klägers scheitern, den Anspruch auf anteilige Erstattung der Gutslasten als rein persönlichen unmittelbar auf die Verträge zu gründen. Der Konstituent einer Reallast wird — so lange er sich im Besitz des belasteten Grundstückes befindet — zu den den Inhalt derselben bildenden Leistungen dem Berechtigten persönlich verpflichtet, aber diese Verpflichtung erwächst nicht unmittelbar aus dem Vertrage, der durch die Konstituierung der Reallast insoweit erfüllt ist, sie entspringt auf dem Boden der Reallast selbst, die für die einzelnen Leistungen den alleinigen Rechts- und Klagegrund bildet. Es ist zuzugeben, daß der Konstituent einer Reallast sich gleichzeitig persönlich zu der entsprechenden Leistung verpflichten kann; im vor-

liegenden Fall ist aber ein solcher zwiefacher Verpflichtungswille in den Verträgen nicht zum Ausdruck gelangt und in der thatfächlichen Feststellung des Berufungsrichters unanfechtbar verneint worden. Es war sonach dem Berufungsrichter darin beizutreten, daß wenn die Intention der Kontrahenten dahin ging, die Beitragspflicht der verkauften Grundstücke als ein dauerndes Rechtsverhältnis zu begründen, daneben für die Vertragsklage auf die einzelnen Leistungen kein Raum ist. . . .

Die Auffassung des streitigen Rechtsverhältnisses als Reallast erscheint unbedenklich, sie steht auch in Einklang mit der von der Revision in Bezug genommenen Entscheidung des Reichsgerichtes vom 26. Juni 1897, Rep. V. 19/97 (abgedruckt im preussischen Verwaltungsblatt pro 1897 Nr. 49 S. 498). Dort, wie hier, handelte es sich um eine Beitragspflicht zu öffentlichen Lasten, welche dem jeweiligen Eigentümer der verkauften Grundstücke obliegen und solcher-gestalt als „Reallast“ auf den Grundstücken selbst haften sollte. Daß in jenem Fall keine Parzellierung vorlag, sondern drei verschiedene Güter unter Konstituierung einer wechselseitigen Beitragspflicht zu den Gesamtlasten aller drei Güter verkauft worden waren, ist für die Konstruktion des Rechtsverhältnisses ohne Belang.

Unerheblich für diese Frage ist auch die Ausführung der Revision: es bestche zwischen den Parteien in Ansehung der ungeteilt auf dem Restgute, wie auf den abgetrennten Teilen haftenden Gutslasten ein Mitschuldverhältnis, worauf die §§ 426 flg. A.L.R. I. 5 Anwendung fänden, und welches demgemäß die Mitschuldner unter sich zu regulieren hätten. Die Ausführung ist aber auch an sich unhaltbar, weil das darin vorausgesetzte Mitschuldverhältnis nicht existiert. Verpflichteter in betreff der öffentlich-rechtlichen Gutslasten ist einzig und allein der Gutbesitzer (Gutsherr), wie er auch allein der Träger der gutsherrlichen Rechte ist. Hierin ändert eine Abzweigung einzelner Gutsparzellen nichts, auch für diese bleibt die Verpflichtung des Besitzers des Hauptgutes bestehen, bis dieselben aus dem Gutbezirk ausscheiden und einem anderen Verbands einverleibt werden, was nur durch einen Akt der Behörde nach Anhörung der Beteiligten geschehen kann. Bis dahin haben die Besitzer solcher Parzellen zu den Gutslasten nichts beizutragen und bleiben sonach für ihre Person von jeder Kommunallast befreit.

Vgl. Landgemeinde-Ordnung vom 3. Juli 1891 § 2 Nr. 3 und 4. § 122 und Kommentar dazu von Reil S. 340 flg. 329/30; Entsch. des Oberverwaltungsgerichts Bd. 14 S. 290, Bd. 16 S. 249.

Wenn die Revision ferner ausführt, es sei nicht richtig, daß durch die fragliche Vertragsbestimmung den Grundstücken des Beklagten eine Reallast auferlegt sei, da ja die öffentlich-rechtlichen Lasten des Rittergutes gemäß § 66 der Grundbuchordnung schon gesetzlich als Reallasten auf den Trennstücken hafteten, so trifft zunächst letzteres, wie oben dargelegt, hinsichtlich der der Gutsherrschaft obliegenden kommunalen Leistungen nicht zu (vgl. die obigen Citate, insbesondere Reil, a. a. D. S. 330); entscheidend aber steht jener Ausführung ferner entgegen, daß die privatrechtliche Verbindlichkeit des Parzellenbesitzers gegenüber dem Gutbesitzer, zu den von diesem geschuldeten Gutslasten beizutragen und die gezahlten ihm anteilsweise zu erstatten, etwas anderes ist, als die öffentlich-rechtliche Last selbst.

Ist aber die streitige Verpflichtung als eine den verkauften Grundstücken auferlegte Reallast anzusehen, so kann auch mit Grund nicht bezweifelt werden, daß dieselbe der Vorschrift des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 § 91 Abs. 2 unterliegt, wonach Lasten, welche nach diesem Gesetz ablösbar sind (§ 6 Abs. 1 a. a. D.) — mit Ausnahme fester Geldrenten — einem Grundstück nicht auferlegt werden dürfen. Der nicht unberechtigte Zweifel, ob die Absicht des Gesetzgebers, die Neubegründung kulturschädlicher Befastungen der Grundstücke zu verhüten, (die ratio legis) auf den vorliegenden Fall paßt, vermag die Anwendung jener gebietenden Vorschrift, die, abgesehen von festen Geldrenten, keine Ausnahme kennt, nicht auszuschließen.

Daß die fragliche Last nicht als eine feste Geldrente angesehen werden kann, ist vom Berufungsrichter mit Recht angenommen worden, da die Gutslasten sich nicht gleich bleiben und folglich auch der von Jahr zu Jahr zu berechnende Beitrag des Beklagten wechselt. Ein Angriff ist auch hiergegen nicht erhoben worden, ebenso nicht gegen die Annahme des Berufungsrichters, daß es sich um eine beständige Last handelt (§ 6 a. a. D.). Auch hier war aber dem Berufungsrichter beizutreten. Zwar ist in den Verträgen bestimmt, daß die Beitragspflicht nur so lange dauern soll, als die Parzelle zum Guts-

bezirke gehört, und es hat sich der Beklagte verpflichtet, dem Antrage des Dominiabesizers auf Umgemeindung zuzustimmen. Zutreffend hebt aber der Berufungsrichter hervor, daß die Umgemeindung nicht von dem Willen der Kontrahenten allein abhängt, daß auch Kläger nicht verpflichtet ist, den Antrag auf Umgemeindung zu stellen, und daß es daher ungewiß bleibt, ob diese jemals erfolgen werde. Hieraus schließt dann der Berufungsrichter mit Recht, daß die Last nicht als eine zeitlich beschränkte, sondern nur als eine dauernde angesehen werden könne.

Nach alledem konnten die Angriffe der Revision für begründet nicht erachtet werden, soweit sie gegen die Abweisung des prinzipalen Klagantrages und gegen die Verurteilung des Klägers auf die negatorische Widerklage sich richten.

Anders verhält es sich mit der Entscheidung über den eventuellen Klagantrag, mit welchem der Kläger die Feststellung und Eintragung einer festen Gelobrente in Höhe von 120,83  $\mathcal{M}$  jährlich an Stelle der stipulierten Beitragspflicht begehrt. Der Berufungsrichter verwirft diesen Anspruch, weil derselbe sowohl rechtlich unbegründet, als auch thatächlich nicht substantiiert sei. Was die Rechtsfrage betrifft, so hängt deren Entscheidung von der Auslegung des letzten Absatzes des § 91 a. a. O. ab, welcher lautet:

Vertragsmäßige, den Vorschriften dieses Paragraphen zuwiderlaufende Bestimmungen sind wirkungslos, unbeschadet der Rechtsverbindlichkeit des sonstigen Inhaltes eines solchen Vertrages.

Der Berufungsrichter will diesen Satz dahin verstanden wissen, „daß die Frage, ob und inwieweit der übrige Vertrag bestehen bleibt, nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen zu entscheiden sei“.

Wenn der Berufungsrichter dann fortfährt: es seien „daher“ drei Möglichkeiten gegeben:

1. Unwirksamkeit des ganzen Vertrages,
2. Bestehenbleiben des übrigen Vertrages unter Wegfall der unzulässigen Bestimmung ohne Entschädigung,
3. dasselbe gegen Gewährung eines Äquivalents,

so ist das nicht schlüssig; denn nach „allgemeinen Rechtsgrundsätzen“ könnte der Wegfall der gesetzlich unzulässigen Bestimmung, sofern dieselbe nicht etwa als eine mit dem Hauptvertrage nur äußerlich

verbundene Nebenabrede sich darstellt, vielmehr einen wesentlichen Bestandteil des ersteren bildet, nur die Ungültigkeit des ganzen Vertrages zur Folge haben, eine Konsequenz, die für den vorliegenden Rechtsstreit allerdings nicht praktisch werden würde, da die Ungültigkeit der Verträge vom Kläger auch eventuell nicht geltend gemacht ist.

Es kann aber der Auslegung des Berufungsrichters, wenn sie auch mit dem Wortlaut des Gesetzes nicht unvereinbar erscheint, nicht beigetreten werden. Der Berufungsrichter setzt sich durch diese Auslegung ausdrücklich in Widerspruch mit der von ihm angeführten Entscheidung des Obertribunals vom 21. Februar 1859.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 32 S. 291.

In dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Falle handelte es sich um eine bei dem Verkauf eines Grundstückes als Teil der Gegenleistung des Käufers neben der Kaufsumme stipulierte Kornrente. Nachdem in einem Vorprozesse die Unwirksamkeit dieser Vertragsbestimmung auf Grund des § 91 des Ablösungsgesetzes festgestellt worden war, klagte die Erbin des Verkäufers auf Anerkennung der Ungültigkeit des ganzen Vertrages und Herausgabe des verkauften Grundstückes, eventuell aber auf Zahlung einer Vergütung in Kapital oder einer jährlichen festen Geldrente. Die Instanzgerichte erkannten nach dem prinzipialen Klageantrage; auf die Wichtigkeitsbeschwerde des Beklagten wurde das Appellationsurtheil wegen Verletzung des § 91 a. a. O. vernichtet, in der Hauptsache auf Abweisung des prinzipialen Klageantrages erkannt, in betreff des eventuellen Antrages aber die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung in die erste Instanz zurückverwiesen.

Das Obertribunal nimmt an, daß nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen von Verträgen die Ungültigkeit der einen Teil der Gegenleistung, sonach den Hauptgegenstand des Vertrages betreffenden Bestimmung den ganzen Vertrag entkräften müßte, daß aber der § 91 in dem Schlußsatz „unbeschadet der Rechtsverbindlichkeit des sonstigen Inhaltes“ eine eigene spezielle Vorschrift enthält, die das Gegenteil dessen festsetzt, was aus der Regel folgen würde, und daß der Gesetzgeber im Interesse der Erhaltung geschlossener Verträge hier eine Abweichung von der Rechtstheorie wirklich beabsichtigt hat. Es wird dann noch erwogen, daß der Schlußsatz des § 91 entbehrlich und völlig überflüssig sein würde, wenn damit nichts weiter gemeint wäre,

als daß eine gegen § 91 verstoßende Nebenbestimmung den Hauptvertrag nicht vereiteln sollte, wobei auf die Vorschriften in den §§ 227, 228 A.L.R. I. 5 über unerlaubte Bedingungen hingewiesen wird, die einen Unterschied machen, je nachdem der Hauptvertrag selbst oder nur eine Nebenbestimmung an eine solche unerlaubte Bedingung gebunden ist.

Das Reichsgericht hat sich dieser Interpretation des Schluffages des § 91 des Ablösungsgesetzes angeschlossen. Nur sie entspricht der durch die Hinzufügung dieses Satzes klar an den Tag gelegten Absicht des Gesetzgebers, Verträge, die infolge der Unwirksamkeit einer einzelnen darin enthaltenen Bestimmung der Anfechtung unterliegen würden, im ganzen aufrechtzuerhalten.

Muß es aber bei dem Vertrage bleiben, so kann das doch nicht in dem Sinne verstanden werden, daß einfach die dem § 91 des Ablösungsgesetzes zuwiderlaufende Bestimmung (hier die §§ 4—6) aus dem Vertrage gestrichen wird und der so verstümmelte Vertrag im übrigen bei Kräften bleibt. Das Ergebnis würde dann sein, daß der Käufer von einem Teil seiner Gegenleistung befreit würde, der Verkäufer das Grundstück für ein geringeres Äquivalent dem Käufer überlassen müßte, als beiderseits gewollt und verabredet ist, oder vielleicht auch ganz umsonst, wenn etwa die Realoff das einzige Äquivalent für die Überlassung des Eigentumes bildete. Dieses Ergebnis würde gegen die Grundprinzipien des Vertragsrechtes verstoßen, und es läßt sich nicht annehmen, daß der Gesetzgeber ein solches Ergebnis gewollt hat. Zwar ist, wie oben im Anschluß an die Entscheidung des Obertribunals dargelegt ist, in dem Schluffage des § 91 in der That eine Abweichung von den allgemeinen Grundsätzen von Verträgen enthalten, diese Abweichung kann aber nicht bis zur Verleugnung fundamentaler Grundsätze des Vertragsrechtes, namentlich nicht bis zur Aufhebung des synallagmatischen Verhältnisses, d. h. der wechselseitigen Bedingtheit von Leistung und Gegenleistung, gehen und muß demgemäß einschränkend interpretiert werden. Diese Interpretation kann, wenn die als Gegenleistung stipulierte Realoff wegfällt, und dennoch der Vertrag fortbestehen soll, nur zu dem Ergebnisse führen, daß an Stelle der ungültigen Realoff dem Verkäufer ein anderes Äquivalent, sei es in Erhöhung des Kaufpreises, sei es in einer festen Geldrente, wie sie der Kläger in dem eventuellen Klage-

antrage begehrt, zu gewähren ist. Dieses Ergebnis entspricht nicht bloß der Billigkeit, sondern steht auch nicht, wie jenes, in unlöslichem Widerspruch mit fundamentalen Grundsätzen des Vertragsrechtes, da es sich dabei wesentlich nur um die Substituierung einer anderen Erfüllungsart handelt (vgl. §§ 369 flg. A.L.R. I. 5).

Insofern also der Berufsungsrichter den eventuellen Klageantrag rechtsgrundsätzlich verwirft, beruht seine Entscheidung auf Rechtsirrtum, insbesondere auf Verletzung des § 91 des Ablösungsgesetzes. Dagegen muß dem Berufsungsrichter zugegeben werden, daß der Anspruch, wie er erhoben ist, nicht genügend substantiiert erscheint, daß namentlich der Durchschnitt der Gutslasten in den letzten drei oder auch sechs Jahren keinen zutreffenden Maßstab für die Berechnung der geforderten Rente abgibt, daß vielmehr auf die Verhältnisse zur Zeit des Vertragsschlusses zurückzugehen ist, um danach festzustellen, welches Äquivalent an Stelle der stipulierten Reallast der Verkäufer billig hätte fordern, der Käufer bewilligen können. Eine derartige Substantiierung seines eventuellen Anspruches hat der Kläger nicht unternommen, es wäre aber nach § 130 C.P.D. Pflicht des Richters gewesen, darauf hinzuwirken. Die offensichtliche Schwierigkeit, zu einer dem Vertragsinteresse beider Kontrahenten entsprechenden Bewertung der Reallast zur Zeit des Vertragsschlusses zu gelangen, konnte den Berufsungsrichter von jener Verpflichtung nicht entbinden. Aus der unbestimmten Zeitdauer der Last kann eine Schwierigkeit nicht erwachsen, wenn das Äquivalent nicht in einer Erhöhung der Kaufsumme, sondern in einer entsprechend begrenzten Geldrente bestimmt wird. Im übrigen mag auf § 58 des Ablösungsgesetzes hingewiesen werden, welcher für den Fall der Ablösung in Ermangelung eines anderen Anhaltes für die Wertbestimmung der abzulösenden Reallast auf sachverständiges Ermessen verweist.“