

56. Kommt in dem Falle, daß von zwei benachbarten Grundstücken desselben Eigentümers, deren eines in einem Verhältnisse tatsächlichen Dienens zu dem anderen gestanden hat, das erstere im Wege der Zwangsversteigerung verkauft wird, durch den Zuschlag, wenn in den Kaufbedingungen nichts Abweichendes bestimmt ist, stets eine dem bisherigen tatsächlichen Verhältnisse entsprechende Grundgerechtigkeit zur Entstehung?

VII. Civilsenat. Urt. v. 10. Mai 1901 i. S. W. (Bell.) m. Kloster
der S. B. (Kl.). Rep. VII. 58/01.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Zu dem Nachlasse des verstorbenen Rittergutbesizers v. B. gehörten die Grundstücke Grundbuchblatt L. Nr. 11 und Nr. 14, die ursprünglich Bestandteile des Rittergutes L. gewesen waren, aber schon

auf den Antrag eines früheren Eigentümers je ein besonderes Grundbuchblatt erhalten hatten. Über den Nachlaß des v. B. wurde das Konkursverfahren eröffnet. Auf Antrag des Konkursverwalters ist das Grundstück L. Nr. 14 im Zwangsvollstreckungswege zur Versteigerung gebracht und durch Urteil des Vollstreckungsgerichtes vom 17. Juni 1897 dem klagenden Kloster zugeschlagen. Am 20. September 1898 ist das Grundstück L. Nr. 11 vom Konkursverwalter dem Beklagten aufgelassen.

Auf dem Grundstücke Nr. 11 befinden sich Fabrikgebäude, welche zu der Zeit, als die Grundstücke Nr. 11 und Nr. 14 noch Bestandteile des Rittergutes L. waren, errichtet worden sind. Durch das Grundstück Nr. 11 zieht sich von den Fabrikgebäuden an eine unterirdische Rohrleitung zur Wasserableitung. Dieselbe führt von dem genannten Grundstücke aus über das des Klägers Nr. 14 und weiter. Die Rohrleitung ist auch schon zu einer Zeit angelegt, als die beiden Grundstücke zusammen noch das Rittergut bildeten. Der Beklagte nimmt das Recht in Anspruch, und zwar in Form einer Grundgerechtigkeit, die Rohrleitung auf dem Grundstücke des Klägers zur Wasserableitung zu benutzen. Er stützt sich darauf, daß die Benutzung bis zur Zwangsvollstreckung stattgefunden habe, auch in den Kaufbedingungen eine Ausschließung der Dienstbarkeit nicht vorgesehen, und daß deshalb mit dem Zuschlage eine Grundgerechtigkeit zu Gunsten seines Grundstückes entstanden sei. Kläger, welcher bestreitet, daß die Rohrleitung noch benutzt werde, auch geltend macht, daß dieselbe von ihm weder wahrgenommen sei noch hätte wahrgenommen werden müssen, hat auf Anerkennung des Nichtvorhandenseins der Grundgerechtigkeit geklagt. In der ersten Instanz ist die Klage abgewiesen, in der Berufungsinstanz aber nach dem Antrage derselben erkannt. Die Revision des Beklagten ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Das angefochtene Urteil hat eine zwiefache Grundlage. Eine jede würde, wenn sie sich als rechtlich zutreffend erweist, selbständig die Entscheidung zu tragen geeignet sein.

In dem ersten Teile der Erwägungen beschäftigt der Berufungsrichter sich mit Fragen der Auslegung. Indem er die Zulässigkeit einer Parallelisierung des Zwangsverkaufs mit dem freiwilligen Verkauf unterstellt, gelangt er an der Hand allgemeiner Betrachtungen und

unter Berücksichtigung der besonderen Lage des gegebenen Falles zu der Annahme, daß es an einem auf Begründung einer Servitut gerichteten Willen fehle.

Alsdann wendet er sich zur Frage der rechtlichen Natur des Zwangsverkaufs und entscheidet sich für eine Konstruktion, nach Maßgabe deren dieser, falls nicht eine Abweichung von den gesetzlichen Verkaufsbedingungen ausdrücklich vereinbart ist, einen zur Begründung einer Servitut geeigneten Rechtsakt überhaupt nicht darstellt, die im ersten Teile der Erwägungen als möglich behandelte Parallelisierung also in Wahrheit unstatthaft sein würde.“

(Es folgt eine Darstellung der den ersten Punkt betreffenden Erwägungen des Berufungsrichters, die in thatsächlicher Hinsicht insbesondere dahin gehen, daß der Kläger von dem Vorhandensein der Rohrleitung Kenntnis nicht gehabt hat; dann wird fortgefahren:)

„Wenn nun auch den Ausführungen des Berufungsrichters nicht in ihrem vollen Umfange zuzustimmen ist, so enthalten sie doch Annahmen, welche einer Beanstandung nicht ausgesetzt sind, und welche die getroffene Entscheidung rechtfertigen.

Zwar muß eine auf Entstehung der Grundgerechtigkeit gerichtete Vereinbarung schon dann als gegeben angenommen werden, wenn bei einer Veräußerung eines Grundstückes, welches zu einem anderen, benachbarten Grundstück desselben Eigentümers in einem thatsächlich dienenden Verhältnis gestanden hat, der übereinstimmende Wille der Kontrahenten auf Fortdauer des bisherigen Zustandes gerichtet ist. Nicht als erforderlich erscheint, daß die Kontrahenten sich über die Existenz des Rechtsfalles, nach welchem, abgesehen von der Vorschrift des § 54 A.L.R. I. 22, niemandem die eigene Sache rechtlich dienen kann, klar gewesen sind, also gewußt haben, daß es bisher an den Voraussetzungen für ein im Rechte begründetes Dienstbarkeitsverhältnis fehle und ein solches erst geschaffen werden müsse. Gerade die mangelnde Kenntnis von jenem Rechtsfalle wird vielfach die Ursache sein, daß die ausdrückliche Bestellung einer Servitut unterbleibt. Der Wille, daß das Dienstbarkeitsverhältnis fort dauern, also bestehen soll, was fortan nur in Gestalt eines rechtlichen, nicht eines bloß faktischen Verhältnisses möglich ist, schließt den Begründungswillen mit Notwendigkeit in sich. Vom Berufungsrichter ist dies auch nicht verkannt. Ob aber ein auf Fortdauer des bisherigen Zustandes gerichteter Wille

als vorhanden angenommen werden kann, fällt der Prüfung des That-
sächlichen anheim.

Wenn es nun auch im Interesse der Sicherheit des Verkehrs mit Grundstücken in hohem Maße wünschenswert ist, daß bei Ver-
äußerung eines von mehreren Grundstücken desselben Eigentümers in
den zwischen ihnen bestehenden Verhältnissen eine Änderung, welche
dem bisher herrschenden vielleicht großen Nachteil und dem bisher
dienenden vielleicht nur geringen Vorteil bringt, unterbleibe, so genügt
dies doch nicht zur Rechtfertigung der Annahme, daß bei einem jeden
Grundstücksverkauf der Wille der Parteien dahingehe, daß, sollte
noch ein benachbartes Grundstück desselben Eigentümers vorhanden
sein, und sollte das verkaufte Grundstück zu diesem in einem Verhält-
nisse thatsächlichen Dienens gestanden haben, dieses aufrecht erhalten
werden solle, mochte auch der Käufer weder von dem einem noch von
dem anderen Kenntnis gehabt haben, und mochte ihm aus seiner
Nichtkenntnis ein begründeter Vorwurf nicht gemacht werden können.
Auch für den Zwangsverkauf läßt sich eine solche Ansicht nicht be-
gründen; insbesondere findet sie keine Stütze darin, daß bei diesem,
wie überhaupt bei Versteigerungen, nicht einzelne bestimmte Personen,
sondern ein individuell nicht bestimmbarer Kreis von Kaufliebhabern
als Bieter auftritt, und daß mit den einzelnen vor der Versteigerung
in der Regel nicht speciell verhandelt wird; denn hieraus folgt nicht,
daß die Bieter, einer gleich dem anderen, als bekannt mit allen
näheren Verhältnissen des Grundstückes gelten wollen. Aus dem
Charakter des Geschäftes als eines Verkaufes in Pausch und Bogen
läßt sich gleichfalls (vgl. auch §§ 183, 186, 187 A.L.R. I. 11) nichts
herleiten. Die Vorschrift im § 22 des Gesetzes vom 13. Juli 1883,
laut deren die der Eintragung nicht bedürftigen dinglichen Lasten
auf den Ersteher übergehen, sofern nicht durch die Kaufbedingungen
etwas anderes bestimmt ist (vgl. § 60), ist hier ebensowenig zu ver-
werten; sie begründet keinen Schluß auf einen dahingehenden Willen
der Bieter, alle faktischen Dienstbarkeitsverhältnisse des Grundstückes
denselben rechtlichen Gesichtspunkten zu unterstellen, welche für schon
existente Servitutrechte Dritter kraft Gesetzes gelten.

Der Schwerpunkt der Beurteilung fällt hiernach stets in die Lage
des individuellen Falles. In dem gegenwärtigen Falle ist in einer
prozessual nicht zu bemängelnden Weise festgestellt, daß der Käufer

mit dem Vorhandensein eines Dienstbarkeitsverhältnisses vollständig unbekannt gewesen ist. Zwar mag nun die Kenntnis keine schlechtdings unerlässliche Bedingung für die Annahme eines auf Fortdauer des bisherigen Zustandes gerichteten Willens bilden, und mag es Fälle geben, in denen als Basis des Vertragsschlusses anerkannt werden muß, daß der Kaufreflektant sich über die Verhältnisse des Grundstückes näher zu unterrichten, speciell es einer Besichtigung zu unterwerfen hat, und daß, sofern er dies unterläßt, bei einer Besichtigung aber Anlagen bemerkt haben würde, die auf eine Dienstbarkeit schließen lassen, er sich nach den im Verkehre herrschenden Grundsätzen von Treue und Glauben so behandeln lassen muß, als hätte er tatsächliche Kenntnis gehabt. Selbst bei Versteigerungen und sogar auch bei Zwangsversteigerungen mag eine solche Vertragsgrundlage denkbar sein; denn so sehr auch der Bieter der Regel nach darauf rechnen wird, das Zuschlagsurteil nebst den gesetzlichen und den ausdrücklich vereinbarten Bedingungen als allein entscheidend für das Maß seiner Rechte wie der Belastung des Grundstückes betrachten zu dürfen, so können doch im einzelnen Falle besondere Vorgänge, namentlich im Versteigerungstermine selbst, z. B. wenn in diesem die Fortdauer etwaiger faktischer Verhältnisse ohne Widerspruch von irgend einer Seite als etwas Selbstverständliches hingestellt ist, zu einem abweichenden Ergebnisse führen. Im vorliegenden Falle hat der Beklagte derartige Vorgänge nicht geltend machen, insbesondere nicht behaupten können, daß in dem Versteigerungstermine ein Dienstbarkeitsverhältnis des Grundstückes zu einem anderen zur Masse gehörigen Grundstücke zur Sprache gekommen wäre. . . .

Eine auf Fortdauer der bisherigen Verhältnisse gerichtete Willenseinigung ist also ohne Rechtsverletzung verneint. . . .

Weiter legen die Gründe dar, daß diese Annahmen mit den Entscheidungen des V. Civilsenates des Reichsgerichtes vom 15. April 1885 [Entsch. desselben in Civilf. Bd. 13 S. 249] und vom 25. Februar 1891 [preuß. Just.-Min.-Bl. S. 244 und Gruchot, Beiträge Bd. 35 S. 1081] nicht in Widerspruch treten, und zwar unter Hinweis auf zwei neuere Entscheidungen des genannten Senates, nämlich das Urteil vom 30. März 1895 [Jurist. Wochenschr. S. 233 Nr. 33] und Beschluß vom 26. Januar 1901, Rep. V. 5/01; dann heißt es weiter:)

„Was endlich die zweite Grundlage des Berufungsurteiles betrifft, so würde eine dahingehende Annahme, daß im Subhastationsverfahren die Entstehung einer Servitut an dem versteigerten Grundstücke nach Maßgabe der der Zwangsversteigerung durch das Gesetz vom 18. Juli 1883 gegebenen rechtlichen Gestalt nur dann geschehen könne, wenn sie in den Kaufbedingungen ausdrücklich festgesetzt sei, und daß sie beim Fehlen dieses Erfordernisses selbst dann nicht Platz greife, wenn ein auf sie gerichteter stillschweigend erklärter Wille sowohl des antragstellenden Gläubigers oder Konkursverwalters als der sämtlichen übrigen Interessenten des Verfahrens, als endlich auch des Erstehers erweislich ist, nach der hier allerdings zutreffenden Auffassung der Revision mit den Urteilen vom 15. April 1885 und 25. Februar 1891 in Widerspruch treten. Der erkennende Senat hätte also, falls er dieser Annahme folgen wollte, nach § 137 G.B.G. eine Entscheidung der vereinigten Civilsenate einholen müssen. Da aber das angefochtene Berufungsurteil sich schon im Hinblick auf seine erste Grundlage als zutreffend darstellt, so bedarf es einer Stellungnahme zu der zweiten nicht; der erkennende Senat geht also auf die für diese interessierenden Rechtsfragen nicht ein.“