

64. Sind nach Aufhebung des Eigentumsrechtes des Erbverpächters die Berechtigungen desselben, welche ausschließlich zum Zwecke der Erhaltung und Hebung des Kulturzustandes des Grundstückes eingeräumt sind, in Kraft geblieben?
Ablösungsgesetz vom 2. März 1850 § 2 Nr. 2. § 5.

VII. Civilsenat. Urtr. v. 29. November 1901 i. S. Stadtgemeinde B. (Kl.) w. M. (Bekl.). Rep. VII. 393/01.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Magistrat der Stadt B. hat im Jahre 1824 dem Sandfuhrmann G. ein Stück Kämmerei-Heideland in Pacht gegeben. Im Vertrage ist u. a. bestimmt, daß das Grundstück nur wirtschaftlich als Acker oder Gartenland benutzt werden und nicht ganz oder zum Teil unbenutzt oder als Hütung liegen bleiben darf, sowie daß der Erbpächter die auf dem Grundstück befindlichen Berge (ein Teil der „Wurzelberge“) jedenfalls binnen 5 Jahren auf irgend eine Art urbar zu machen und gegen Versandung zu sichern hat. Die letztere Bestimmung ist im Jahre 1841 in das Grundbuch eingetragen. Klägerin, welche die Aufhebung des Erbpachtverhältnisses nicht bestreitet, behauptet die Fortexistenz der Berechtigungen und hebt hervor, die Wurzelberge beständen aus losem, unbepflanztem Dünenande, der bei dem geringsten Winde auf die umliegenden Grundstücke treibe und auch die naheliegenden Straßen belästige. Der Klagantrag geht dahin, die Beklagten zu verurteilen, das Grundstück, soweit es aus unkultiviertem fliegenden Sande besteht, urbar zu machen und Vorkehrungen zu treffen, welche das Grundstück und seine Umgebung gegen die von demselben herrührende Versandung zu schützen geeignet sind, jedoch mit der eventuellen Anheimgabe, die Verurteilung nach Befinden auf die im Grundbuche eingetragene Verpflichtung zu beschränken. Die Beklagten haben mit dem Antrage auf Klageabweisung das Fortbestehen der Verbindlichkeiten bestritten. In erster Instanz sind die Beklagten verurteilt, die auf dem Grundstück befindlichen Berge urbar zu machen und gegen Versandung zu schützen. Auf Berufung der Beklagten ist die Klage abgewiesen. Die von der Klägerin eingelegte Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Die Revision macht der angefochtenen Entscheidung den Vorwurf, daß sie materielle Rechtsnormen verletze, und daß die getroffenen tatsächlichen Feststellungen einer ausreichenden Grundlage entbehren. Nach beiden Richtungen hin kann der Vorwurf als gerechtfertigt nicht betrachtet werden.

Durch § 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 2. März 1850, betreffend die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse, ist das Eigentumsrecht des Erbverpächters mit der Bestimmung aufgehoben, daß der Erbpächter mit dem Tage der Rechtskraft des Gesetzes und lediglich auf Grund desselben das volle Eigentum erlangt. Nach § 5 des Gesetzes hat jedoch die Aufhebung des Eigentums des Erbverpächters nicht zugleich die Aufhebung der aus diesem Verhältnis entspringenden Berechtigungen auf Abgaben oder Leistungen oder ausdrücklich vorbehaltene Nutzungen zur Folge; vielmehr bleiben diese Berechtigungen, sofern sie nicht etwa in dem Gesetze besonders für aufgehoben erklärt worden sind, fortbestehen. Auf die hier streitige Berechtigung trifft keine der Ausnahmegesetze zu. Entscheidend zu Gunsten der klagenden Partei ist dies aber noch nicht, sondern es muß außerdem die Frage aufgeworfen werden, ob die Fortexistenz der Verbindlichkeit nach ihrer Beschaffenheit und nach Art der Leistung, auf welche sie gerichtet ist, mit dem Übergange des Eigentums auf den bisherigen Erbpächter sich vereinigen läßt. Dies kann für Verbindlichkeiten zu solchen Leistungen, welche den wirtschaftlichen Zustand des Grundstückes zu heben, den Wert desselben zu steigern bestimmt sind und sich hierin erschöpfen, welche also lediglich dem Grundstücke dienen sollen, nicht angenommen werden. Durch ihre Erfüllung wird dem früheren Erbverpächter, der das Eigentum an dem Grundstücke verloren hat, dasselbe nicht wieder an sich ziehen kann und durch eine Minderung oder Erhöhung seines Wertes nicht weiter berührt wird, nichts mehr geleistet. Anders aber, sobald die Verbindlichkeit zugleich von dem Zwecke beherrscht wird, dritten Personen, darunter auch dem früheren Erbverpächter, abgesehen von seiner Stellung als Eigentümer des Grundstückes, zu nützen, indem vermöge einer diesem zu gebenden Gestalt und Beschaffenheit Nachteile für die Nachbarschaft abgewendet oder Vorteile für sie herbeigeführt werden sollen, das Grundstück also zu anderen Personen oder Gegenständen in ein dienendes Verhältnis gesetzt wird. Es kommt hier auf den Inhalt des Vertrages, auf den die Grundlage der Leistungspflicht bildenden Parteiwillen an. Die Thatsache allein, daß infolge gewisser bei Abschluß des Erbpachtvertrages schon vorhanden gewesener oder später eingetretener Umstände Dritte von der Leistung Vorteil haben, genügt nicht, sondern es muß vorausgesetzt werden, daß bei dem Ver-

tragschlusse die Verbindlichkeit auch von diesem Standpunkte aus gewollt, die Leistung zugleich als Mittel für solche Zwecke ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Im wesentlichen war dies auch die Auffassung des vormaligen Obertribunals. Im Urteile vom 26. März 1857,

Striethorst, Archiv Bd. 26 S. 51. 60,

hat dasselbe sich dahin ausgesprochen, daß Dispositionsbeschränkungen, welche nur in dem Erbpachtverhältnis ihren Grund haben, und an deren Aufrechterhaltung der frühere Erbverpächter kein weiteres rechtliches Interesse hat, durch die Übertragung des Eigentums auf den Erbpächter erloschen sind. Als ein solches rechtliches Interesse ist das dem Erbverpächter gewöhnliche Interesse an der Erhaltung des Erbpachtgrundstückes in dem bisherigen Zustande nicht anzusehen. Weitere Voraussetzungen für den Fortbestand der Verbindlichkeit, als sie hiernach für erforderlich zu erachten sind, hat auch der Berufungsrichter nicht angenommen; er gelangt aber nach Würdigung des Vertrages in seiner urkundlichen Gestalt unter Berücksichtigung der bei Abschluß desselben vorhanden gewesenen Verhältnisse zur Verneinung jener Voraussetzungen.

Gepprüft muß hier in erster Reihe werden, ob der Wortlaut des § 15 des Erbpachtvertrages ein Hindernis für die Auffassung des Berufungsrichters bildet. Nach demselben ist der Erbpächter zunächst verpflichtet, die auf dem Grundstücke befindlichen Berge innerhalb bestimmter Zeit urbar zu machen. Diese Verbindlichkeit ist der in § 2 festgesetzten, laut deren das Grundstück nur wirtschaftlich als Acker oder Gartenland benutzt werden und nicht ganz oder zum Teil unbenutzt, oder als Hütung liegen bleiben darf, nahe verwandt; für die eine wie für die andere Verbindlichkeit aber nötigen die Worte des Vertrages nicht dazu, ihr einen über die Förderung des wirtschaftlichen Wertes des Grundstückes hinausgehenden, ihren rechtlichen Charakter beeinflussenden Zweck beizumessen. An die Pflicht zur Urbarmachung schließt sich im § 15 weiter die, das Grundstück gegen Versandung zu sichern; allein auch mit der hier gewählten Fassung ist ein außerhalb des Eigentumsrechtes am Grundstück und des Interesses an seiner Wertbeschaffenheit liegender Vertragsinhalt, speciell eine Verbindlichkeit, nicht lediglich das Grundstück zu sichern, sondern auch benachbarte Grundstücke anderer Personen, Gebäude,

Wege etc gegen möglicherweise von ihm ausgehende Sandwehen zu schützen, wenigstens nicht zwingend zum Ausdruck gebracht; es besteht insofern ein Gegensatz zwischen der hier streitigen und gewissen anderen im Erbpachtvertrage bestimmten Verbindlichkeiten, die eine solche Tendenz genügend erkennen lassen.

Im übrigen fällt das Hauptgewicht in die Erwägung des Berufungsrichters, daß bei Abschluß des Erbpachtvertrages im Jahre 1823 und auch noch zur Zeit der Eintragung der Verbindlichkeit in das Grundbuch der Stadtkörper der Stadt B. weit ab von der hier in Betracht kommenden Gegend gelegen habe. Einen prozessualen Verstoß zeigt diese Annahme nicht. Einen solchen erblickt die Revision in der Erwägung, die in Rede stehende Last sei unstrittig nur auf einzelne, nicht aber auf alle von den Wurzelbergen berührte Grundstücke eingetragen; hieraus aber folge, daß die streitige Verpflichtung nicht aufgenommen wäre, wenn Klägerin damals das freie Eigentum übertragen hätte. Nach dem Thatbestande des Berufungsurteils haben nun die Beklagten behauptet, Klägerin habe sich ein gleiches Recht bei anderen von den Wurzelbergen durchzogenen Grundstücken nicht ausbedungen, vielmehr nur bei den in Erbpacht gegebenen. Demgegenüber hätte die Klägerin, wenn sie, wie die Revision jetzt andeuten zu wollen scheint, geltend machen konnte, daß von der Klägerin Grundstücke zu Eigentumsrecht in der Nähe des Erbpachtgrundstückes überhaupt nicht ausgegeben seien, damit schon in der Berufungsinstanz hervortreten müssen. Im endlichen Resultate stellt der Berufungsrichter fest, daß die Stadt mit dem Abschluß des Vertrages ein weiteres Interesse als das, für ihre Kasse einen kleinen Ertrag zu ziehen, nicht verfolgt, daß nicht das mindeste Interesse für das Allgemeinwohl bei der Eintragung maßgebend gewesen, und daß an den Zweck, Inmiffionen von Sand von dem Erbpachtgrundstücke auf die Nachbargrundstücke zu verhüten, nicht gedacht sei. Diese Feststellung, welche auch ein Eingehen auf die Frage der Beweislast entbehrllich macht, bildet eine ausreichende Grundlage für die Entscheidung.“