

32. Kann der Verkäufer eines Teiles seines Grundbesitzes gegen den Käufer oder dessen Rechtsnachfolger wegen Beeinträchtigungen klagen, die durch voranssehbare und unvermeidliche Zuführungen aus einem auf dem Trennstück errichteten Betriebe seinem Restgrundstück erwachsen?

V. Zivilsenat. Ur. v. 11. Mai 1907 i. S. v. B.-B. (Kl.) w. K. (Bekl.).
Rep. V. 483/08.

- I. Landgericht Guben.
- II. Kammergericht Berlin.

Auf dem Rittergut St. des Klägers betrieb früher eine von diesem mitgegründete Gewerkschaft „Der Berggeist“ den Braunkohlenbergbau nebst einer Brikkettfabrik, die der Kläger mit Grund und Boden an die Gewerkschaft im Jahre 1900 verkauft hatte. Die Gewerkschaft geriet in Konkurs, und aus diesem kaufte der Beklagte deren Grund- und Bergwerkeigentum. Er betrieb insbesondere auch die Brikkettfabrik weiter. Die Klage verlangte nun von ihm wegen schädlicher Gas- und Kohlenstaubzuführungen aus jener Fabrik auf das Rittergut St. für das Jahr 1908 Schadensersatz von 3401 M nebst 4 Prozent Zinsen seit der Klagezustellung. Der Beklagte widersprach, und das Landgericht wies die Klage kostenpflichtig ab. Vom Kammergericht wurde die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Beide Vorrichtere waren, gestützt auf die Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 29 S. 268 u. Seuffert, Arch. 58 Nr. 142, der Meinung, daß der Kläger durch bewußte und gewollte Veräußerung der Grundfläche zum Betriebe der Brikkettfabrik auf seine Rechte aus § 906 B.G.B. verzichtet habe. Sie erachteten seine Behauptung, daß er sich Schadensersatzansprüche wegen Zuführungen vorbehalten habe, für widerlegt und erklärten für bewiesen, daß die Entstaubungsvorrichtungen in der Brikkettfabrik genügend und den Anforderungen entsprechend seien. Auch die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Die oben angezogenen Entscheidungen des erkennenden Senats, die zunächst über das Verhältnis zwischen dem Verkäufer und seinem Käufer selbst sich aussprechen, und von denen das Urteil in den Entsch. Bd. 29 S. 268 nur nebenbei und ohne besondere

Begründung die gleichen Grundsätze auch zugunsten des Besizgnachfolgers des Käufers anwendet, fußen zwar auf dem preuß. Allgemeinen Landrecht; es besteht aber kein Grund, unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs von ihrem Inhalt abzuweichen. Dieses Gesetz wird in besonderem Maße von dem Gebote, Treu und Glauben im Rechtsverkehr walten zu lassen, beherrscht, wie sich dies deutlich z. B. aus den §§ 133, 157, 242, 826 ergibt.

Wenn nun der Grundeigentümer einen Teil seiner Liegenschaften zu dem ihm bekannten Zwecke der Errichtung eines Betriebs verkauft, von dem er Beeinträchtigung seines Restbesizes durch lästige Zuführungen voraussieht oder vernünftigerweise voraussehen muß, wenn er sich deswegen entsprechend bezahlen läßt und keinerlei Vorbehalt beim Vertragsabschlusse macht, so würde es geradezu wider Treu und Glauben verstoßen, wenn er, sei es gegen seinen unmittelbaren Abkäufer, oder sei es gegen dessen Besizgnachfolger, den von ihm beim Verkauf gebilligten Zweck nachträglich durch Eigentumsstörungen- oder Schadensklagen nach §§ 1004, 906, 823 B.G.B. ganz oder teilweise vereiteln wollte. Bei einem solchen Versuch kann ihm vom Beklagten mit Recht die Einrede der Arglist entgegengesetzt werden. Dies muß trotz der jetzigen Revisionsausführungen dagegen nicht bloß zugunsten des ersten Käufers und seiner Universalrechtsnachfolger, sondern auch zum Vorteile des Einzelrechtsnachfolgers des ersten Käufers gelten; denn auch in diesem hat der ursprüngliche Verkäufer durch sein Verhalten den berechtigten Glauben an die Möglichkeit ungestörter Fortsetzung des Betriebes erweckt, ihn zum Kauf dadurch veranlaßt, und er würde ihn also durch Klagen in unzulässiger Weise schädigen, ebenso wie dessen Verkäufer, der dann Gewährleistungsansprüche und dergl. zu erwarten hätte.

Indem der Verkäufer einen Teil seines Grundbesizes zu dem voraussehbarerweise seinem Restbesize nachteiligen Betrieb veräußert, ohne sich in dieser Richtung ausdrücklich Ansprüche vorzubehalten, verzichtet er stillschweigend dem Käufer und denen, die den gleichartigen Betrieb in Zukunft fortsetzen werden, gegenüber auf künftige Geltendmachung der ihm etwa an sich aus § 906 B.G.B. erwachsenden Ansprüche auf Betriebseinstellung, Betriebsänderung und Schadensersatz. Ein derartiger Verzicht zugunsten noch unbekannter, aber eben durch die künftige Betriebsfortsetzung bestimmter Dritter

ist nach §§ 328 flg. B.G.B. zulässig; man kann ihn auch umgekehrt als Einräumung des Rechtes zu den bei ordnungsmäßigem, bestmöglichem Betrieb unvermeidlichen Zuführungen auffassen, und aus den Umständen und dem Zwecke des Vertrages kann und muß im Sinne des § 328 Abs. 2 daselbst gefolgert werden, daß der Dritte das Recht auf den Klageverzicht oder auf jene unvermeidlichen Zuführungen im Augenblick seines Besitzantritts sofort unmittelbar erwerben soll, sofern die ursprünglichen Vertragsteile zuvor sich nicht etwa anderweitig geeinigt haben.

Eine derartige Vertragsschließung kann und soll die ihr jedenfalls vorzuziehende Bestellung einer Dienstbarkeit keineswegs ersetzen. Wenn der Verkäufer z. B. auch seinen Restgrundbesitz veräußert, kann eine Pflicht seines Einzelnachfolgers, jene unvermeidlichen Zuführungen des Nachbargrundstückes zu dulden, nicht ohne weiteres anerkannt werden; auch kann die persönliche Duldungspflicht des ersten Verkäufers — was hier aber nicht näher erörtert zu werden braucht — vielleicht auch durch stillschweigende Vereinbarung, freiwillige Einstellung des Betriebs *ic* unter Umständen dauernd beseitigt werden.

In vorliegender Sache haben die Vorderrichter das Vorliegen aller tatsächlichen Voraussetzungen für Anwendung obiger Rechtsätze, insbesondere den bewußten und gewollten Grundverkauf zum Zwecke des Betriebs einer Zigarettenfabrik, die Voraussetzbarkeit unvermeidlicher, wesentlich beeinträchtigender Zuführungen aus ihr und die Unterlassung geeigneten Vorbehalts durch den Kläger einwandfrei festgestellt, und dies rechtfertigt ihre Entscheidungen und namentlich das Berufungsurteil. Auch die weiteren, mehr nebensächlichen Einzelangriffe gegen dieses sind unhaltbar.“ (Wird näher ausgeführt.) . . .