

Dr. J. A. Seuffert's Blätter für Rechtsanwendung.

Bd. 68, 1903, S. 370 - 372

Obermeyer, ...: Reallasten und neues Wassergesetz

*Digitale Bibliothek des*

*Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte*

2010-09-05T15:29:20Z

einzelnen Falle die Absicht der Parteien eine andere sein, die Regel aber wird diese Absicht nicht sein.

Kann sohin im einzelnen Falle nicht festgestellt werden, daß die kumulative Schuldübernahme ein Schuldversprechen im Sinne des § 780 BGB. enthalte, so bleibt es dabei, daß die Schriftform nicht erforderlich sei.

Ob dieses Resultat wünschenswert ist oder nicht, berührt den Richter nicht; er findet das Recht, das der Gesetzgeber geschaffen hat.

Wie aber oben auszuführen versucht wurde, scheint mir das gefundene Resultat auch den gesetzgeberischen Absichten nicht zu widersprechen.

## II. Reallasten und neues Wassergesetz.

Von Rechtsanwalt Dr. Obermeyer in München.

Auf Grund des Vorbehalts in Art. 115 GG. z. BGB. bestimmt das Bayer. AG. z. BGB. in Art. 85, daß als Reallast außer dem Recht auf Leistungen, die zu einer Leibrente, insbesondere zu einem Leibgedinge gehören, nur das Recht auf die regelmäßig wiederkehrende Leistung von festbestimmten Geldbeträgen oder festbestimmten Mengen von Bodenerzeugnissen bestellt werden kann und daß bei Bestellung einer Reallast solcher Art der Geldbetrag bestimmt werden muß, durch dessen Zahlung der Eigentümer die Reallast ablösen kann.

In einem Beschlusse des I. Civilsenats des Obersten Landesgerichts vom 10. Mai 1901, abgedruckt in Samml. v. Entsch., neue Folge Bd. 2 S. 298, ist ausgesprochen und näher, wenn auch nach diesseitiger Auffassung keineswegs zweifelsfrei, begründet, daß die allegierte Bestimmung des Art. 85 AG. z. BGB. schon jetzt, während der Übergangszeit, zu Recht bestehe.

Reallasten kommen äußerst häufig vor in wasserrechtlichen Verhältnissen.

Alltäglich werden zu Lasten eines Triebwerksbesizers gewisse Verpflichtungen auf Wehrunterhaltung, auf Bachräumung u. dgl. eingegangen.

Diese Verpflichtungen, welche regelmäßig mit dinglicher Wirksamkeit, sowohl für die Besiznachfolger des Berechtigten, als gegen die Besiznachfolger des Verpflichteten, bedungen werden, können nur unter die Rechtskategorie der Reallast subsumiert werden.

Wie man aber in Anwendung auf solche Reallasten den Vorschriften des Art. 85 AG. z. BGB. soll nachkommen können, ist nicht erfindlich, und tatsächlich sieht die Praxis, insbesondere der Bezirksämter, die häufig mit der Beurkundung solcher Vereinbarungen befaßt werden, von Befolgung dieser Bestimmungen ab.

Es ist regelmäßig dem Berechtigten nicht damit gedient, wenn etwa der Verpflichtete, der vertragsmäßig die nach den Bestimmungen des Ge-

gesetz den ersteren treffende Bachräumungspflicht abnimmt, sich ihm gegenüber verpflichtet, ihm jährlich eine bestimmte Geldsumme für die Bachräumung zu bezahlen; er will, daß die Verpflichtung auf Leistung der Bachräumung selbst geht, umsomehr, da die mit solcher verbundenen Geldopfer nicht für jedes Jahr auch nur annähernd gleichbleibende sind, sondern außerordentlich schwankende.

Noch mehr gelten diese Erwägungen für den Fall der Konstituierung einer Reallast, bestehend in Beitragsleistung zur Unterhaltung eines Wehres oder einer sonstigen Stauanlage.

In der Unterhaltungspflicht erscheint im Zweifel nach oberstrichterlicher Rechtsprechung auch die Neubaupflicht inbegriffen (Entsch. d. Obersten Landesgerichts in Samml. Bd. 15 S. 70 ff.).

Schon mit Hinblick hierauf, dann aber auch deshalb, weil auch die bloße Unterhaltung in dem Umfange der veranlaßten Aufwendungen durchaus wechselt, ist es absolut unmöglich, die wirtschaftliche Bedeutung einer solchen Abmachung in der Festsetzung periodisch wiederkehrender Geldleistungen auszudrücken.

Ein Wehr kann zehn Jahre lang einen Aufwand von jährlich einigen hundert Mark, im zehnten Jahre einen Geldaufwand von mehreren Tausenden beanspruchen.

Der Ersatz der Reallast durch Bestellung einer Maximalhypothek (§ 1190 BGB.) wäre ein unangemessenes Auskunftsmittel, da diese auf den denkbaren Höchstbetrag der Leistung beziffert werden und somit das Grundstück für den Rechtsverkehr, insbesondere für Belehnungsfälle, als mit einem höheren Betrage wie dem Durchschnitte der Leistungen belastet erscheinen würde.

Die ratio des Art. 85 UG. z. BGB., ziffermäßig jedem Dritten, insbesondere einem Darlehensgeber, den Umfang der Belastung des Grundstücks erkennbar zu machen, schlägt gegenüber den ausgesprochenen Bedenken nicht durch.

Sie ist, wie dargelegt, unerfüllbar, ohne daß die Belastung willkürlich, also unrichtig, beziffert wird.

Es ist aber auch ohne Bezifferung der Umfang der Belastung für den Dritten durch Prüfung der Beschaffenheit der Stauanlage, des Wehres, des Wasserlaufs und dergl. genügend erkennbar, so gut wie die wirtschaftliche Belastung durch ein Servitut oder so gut, wie der Umfang der Belastung eines Grundstücks, zu welchem ein Triebwerk gehört, durch die Aufwendungen, welche für Erhaltung der Stauanlage, die Bachräumung und dergl. nicht kraft einer Reallast, sondern kraft gesetzlicher Verpflichtung oder auch ohne, sei es vertragmäßige, sei es gesetzliche Verpflichtung kraft wirtschaftlicher Notwendigkeit gemacht werden müssen.

Man setze folgenden Fall, der in der Praxis häufig wiederkehrt:

An einem Mühlkanale, der Privatfluß nach Art. 39 des Wasserbenützungsgesetzes von 1852, bezw. Art. 25 des neuen Wassergesetzes ist, und welcher sein Wasser durch den Aufstau eines Wehres erhält, befinden sich drei Triebwerke; nach der gegenwärtigen Rechtslage, an welcher auch durch das neue Wassergesetz nach Maßgabe des vorliegenden offiziellen Entwurfs Nichts geändert würde, hat zwar jedes dieser Triebwerke wirtschaftliches Interesse an dem Bestande des Wehres, keines ist aber gegenüber dem anderen ex lege hierwegen zu einer Leistung verpflichtet.

Das Wehr wird durch Hochwasser zerstört. Es entspinnt sich ein Rechtsstreit, da etwa der zuletzt abwärts gelegene Triebwerksbesitzer freiwillig an der Neuerbauung sich nicht beteiligen will, darauf rechnend, daß die beiden oberen im eigenen Interesse das Wehr erbauen werden und er dann ohne eigenen Geldaufwand den Nutzen desselben mitgenießen kann. Im Prozeß einigt man sich zu einem Vergleich, der für alle Zukunft und mit Wirksamkeit für und gegen die Besitznachfolger festsetzt, daß jedes der drei Triebwerke je gegenüber den beiden anderen zu einer bestimmten Quote die Unterhalts- und Baulast übernimmt.

Eine Reallast dieses Inhalts würde keinem Beleihungsinstitut bedenklich erscheinen, um so weniger, da mit ihr Rechte aus gleichen auf den beiden anderen Triebwerken konstituierten Reallasten korrespondieren.

Soll nun eine solche Sachordnung, die sicherlich rationell ist und klare Rechtszustände schafft, dadurch unmöglich gemacht oder jedenfalls wesentlich erschwert werden, daß die Triebwerke sich gegenseitig zu jährlichen Geldleistungen verpflichten, die etwa in eine gemeinsame Kasse behufs gemeinsamer Verwendung im Bedarfsfalle zu legen wären? Daß Genossenschaftsbildung oder Vereinsbildung für solche Fälle nach der gegenwärtigen Rechtslage nicht gangbar ist, wird in einem späteren Aufsatze dargelegt werden; daß der Rahmen der bloßen *societas* bei einer Regelung mit dinglicher Wirkung nicht ausreichend ist, bedarf keiner weiteren Ausführung.

Dazu kommt noch, daß die Belastung des einen Triebwerkgrundstücks wirtschaftlich keineswegs äqual dem Betrage seiner eigenen Leistungen ist, vielmehr nur abzüglich seiner Vorteile aus der Konkurrenzpflicht der beiden anderen Grundstücke.

Bei dieser Sachlage erscheint es als ein dringendes Bedürfnis, für das Gebiet wasserrechtlicher Verhältnisse den Art. 85 AB. z. BGB. als unanwendbar zu erklären, da dessen Anwendung für diese Verhältnisse lediglich den Effekt hätte, den Willen und die Abmachungen der Parteien in spanische Stiefel einzuschnüren und deren wirtschaftliche Freiheit ohne genügenden Grund einzuschränken.