

21. Bildet Recht, die Bebauung des Nachbargrundstücks zu verbieten, und dessen wirtschaftliche Folgen eine Eigenschaft eines Hauses im Sinne des § 119 Abs. 2 B.G.B.?

V. Zivilsenat. Ur. v. 31. Mai 1905 i. S. B. (Bekl.) w. G. (Kl.).
Rep. V. 596/04.

I. Landgericht Dresden.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Das Haus des Klägers in D., Bl. 440 des Grundbuchs für D.-B., Flurst. 195, das er am 15. Mai 1901 vom Beklagten gekauft und aufgelassen erhalten hatte, stand mit dem städtischen Straßenneße nur durch eine Fahrgerechtigkeit über die Flurstücke 195a und 193 in Verbindung. Als der Kläger das Haus kaufte, waren nach der Feststellung des Berufungsgerichts sowohl er als auch der Beklagte der irrthümlichen Meinung, daß die beiden Flurstücke 193 und 191a, welches letztere jetzt einen Teil des früheren Stücks 193 enthält, in Folge der Wegelast nicht bebaut werden dürften. Nachdem in der That aus diesem Grunde frühere Baugesuche von der Behörde abgelehnt worden waren, wurde jedoch dem Besitzer von 195a, B., der auch die Flurstücke 193 und 191a erworben hatte, auf dessen Ansuchen vom 16. März 1903 die Erlaubnis erteilt, die letzterwähnten Grundstücke mit mehrere Stockwerke hohen Häusern zu bebauen, durch

die der Fahrweg für das Grundstück des Klägers in einem Tunnel und in veränderter Richtung hindurchführte, und die jede Aussicht zwischen dem Hause des Klägers und der Straße versperrten. Der Widerspruch des Klägers hiergegen im Verwaltungswege blieb ohne Erfolg. Schon am 21. April 1903 hatte er dem Beklagten angezeigt, daß er wegen des erwähnten Irrtums vom Kaufvertrage zurücktrete. Er klagte dann auf Rückgängigmachung des Kaufvertrags, indem er in der Verschlechterung des Weges, der Versperrung der Aussicht von und nach dem Hause, sowie in der Entziehung der Möglichkeit, seine Zustimmung zu der Bebauung finanziell zu vertieren, eine erhebliche Wertverringerung für sein Grundstück fand. Die Anfechtung gründete er auf Betrug und Irrtum.

In erster Instanz wurde die Klage abgewiesen, in zweiter Instanz dagegen, unter Verwerfung des Klagegrundes des Betrugs, auf Grund des Irrtums im wesentlichen nach den Klaganträgen erkannt. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter nimmt an, daß der Kläger sich beim Anlauf des Hauses im Sinne des § 119 Abs. 2 B.G.B. in einem Irrtum über solche Eigenschaften der Kaufsache befunden habe, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden, und daß er die Anfechtung des Kaufs wegen dieses Irrtums unverzüglich (§ 121) erklärt habe. Letzteres ist nicht angefochten worden und ist auch bedenkenfrei; dagegen hat die Revision einen Angriff erhoben gegen die Annahme des Berufungsrichters, daß der Irrtum des Klägers „Eigenschaften der Sache“ im Sinne von § 119 Abs. 2 betroffen habe. Der Berufungsrichter hat dies folgendermaßen begründet:

Das Haus habe im Hinterlande gelegen; aber der Kläger habe geglaubt, daß infolge der Wegegerechtigkeit dem Hause die Aussicht nicht verbaut werden könne, daß es die Eigenschaft besitze, durch den Weg mit dem Straßennetz in Verbindung zu stehen, und von der Straße aus ebenso gesehen werden zu können, wie man vom Hause nach der Straße sehen konnte. In dieser Eigenschaft des Hauses habe der Kläger den weiteren Vorzug gefunden, daß sie ohne seine Einwilligung nicht beseitigt werden könne, und somit ihm die Möglichkeit eröffne, die Einwilligung zu Gelde zu machen. In diesem Sinne lasse sich sagen, daß Kläger (und ebenso

der Beklagte) sich nicht bloß über Rechtsfolgen der Wegegerechtigkeit und des Kaufgeschäfts — wie der erste Richter angenommen hatte —, sondern über eine Eigenschaft der Sache (§ 119 Abs. 2) geirrt hätten. Diese Eigenschaft sei aber auch eine solche, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden dürfe und müsse. Durch die Bebauung des Vorderlandes sei die Wegegerechtigkeit des Hauses ganz erheblich beeinträchtigt worden, jedenfalls durch die veränderte Achsenrichtung des Weges, und diese habe wieder die Versperrung der Aussicht von und nach dem Hause zur Folge, wodurch das Haus im Wert und in der Brauchbarkeit, auch im Mietertrage, dauernd so erheblich herabgesetzt werde, daß der Kläger bei Kenntnis der Sachlage und verständiger Würdigung des Falles den Kaufvertrag nicht abgeschlossen haben würde.

Diese Entscheidung steht im Einklange mit der ständigen, auch unter der Herrschaft des neuen Rechts festgehaltenen Rechtsprechung des Reichsgerichts,

vgl. z. B. Entsch. in Zivilf. Bd. 21 S. 310. 311, Bd. 52 S. 2, wonach unter Eigenschaften einer Person oder Sache im Sinne des § 119 Abs. 2 B.G.B., und einer Sache im Sinne des § 459 Abs. 2 nicht nur die natürlichen, der Person oder Sache an sich zukommenden Eigenschaften, sondern auch solche tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse derselben zu verstehen sind, welche in ihren Beziehungen zu anderen Personen oder Sachen wurzeln und zufolge ihrer Beschaffenheit und vorausgesetzten Dauer nach den Anschauungen des Verkehrs einen Einfluß auf die Wertschätzung der Sache in allen oder doch in gewissen Rechtsverhältnissen zu üben pflegen. So sind für Eigenschaften einer Person in diesem Sinne der Vermögensbesitz eines Bräutigams, Rep. IV. 83/85, die Zahlungsfähigkeit eines Käufers, Rep. I. 355/87, Bolze, Pragis Bd. 5 Nr. 390; einer Sache die Bebaubarkeit eines Grundstücks, Rep. V. 340/94, dessen gewerbliche Verwendbarkeit, Rep. V. 265/00, die Steuerverhältnisse eines Hauses, Seuffert, Archiv Bd. 40 Nr. 102, und in vielen Fällen die Miet- oder sonstigen Erträgnisse eines Grundstücks erklärt worden. Mag auch der Wert einer Kaufsache als solcher keine Eigenschaft im üblichen Sinne darstellen (Entsch. des R.D.F.G.'s Bd. 22 S. 392), so sind doch jedenfalls die den Wert bildenden Faktoren in diesem Sinne Eigenschaften.

Daher ist das Recht, die Bebauung der davor liegenden Grundstücke zu verbieten, das die Parteien irrthümlich mit dem Hause verbunden glaubten, schon weil es einen besonderen Geldwert besaß, dann aber auch weil es, solange es bestand, die Brauchbarkeit des Hauses für den Eigentümer erhöht haben würde, für eine Eigenschaft des Hauses zu erachten. Aber auch die aus dem Verbotungsrecht entspringenden einzelnen Folgen der besseren Zugängigkeit des Hauses und der Aussicht von und nach dem Hause sind Eigenschaften desselben, deren Fehlen sich durch eine Verringerung des Miet- und Kaufwerts bemerkbar macht. Der Irrtum des Klägers hat demnach nicht bloße Rechtsfolgen des Kaufgeschäfts, sondern dessen Inhalt, und nicht etwa bloß Eigenschaften der vermeintlich dienenden Grundstücke, sondern auch Eigenschaften des herrschenden Grundstücks, der Kaufsache, betroffen, und daß diese Eigenschaften wesentliche waren nach den Anschauungen des Verkehrs, hat der Berufungsrichter überzeugend und jedenfalls unangreifbar festgestellt.“