

75. Hat die Bestimmung in einem Grundstückskaufvertrage, daß das Grundstück „mit allen Rechten und Lasten“ verkauft werde, die Bedeutung, daß der Verkäufer von der Gewährleistung für etwaige Rechte Dritter am Grundstücke, z. B. Grunddienstbarkeiten, befreit sein soll?  
B.G.B. §§ 434, 446.

V. Zivilsenat. Ur. v. 21. September 1907 i. S. M. (Rl.) w. F. (Bekl.).  
Rep. V. 601/06.

- I. Landgericht Chemnitz.
- II. Oberlandesgericht Dresden.

Durch Vertrag vom 13. Januar 1901 verkaufte der Beklagte seine Gärtnereigrundstücke L. Bl. 84 und 429 „mit allen Rechten und

Lasten“ an den Kläger für 35 000 *M.* Über das Grundstück Bl. 429 führen in unterirdischen Röhren zwei Wasserleitungen nach den angrenzenden Grundstücken des *P.* und des *L.* Der Kläger erhob mit der Behauptung, den jeweiligen Eigentümern dieser Grundstücke stehe das Recht auf Fortbestand der betreffenden Leitung als Grunddienstbarkeit zu, Klage auf Verurteilung des Beklagten zur Beseitigung der beiden Grunddienstbarkeiten. Der Beklagte machte geltend, in der Vertragsbestimmung, daß die Grundstücke „mit allen Rechten und Lasten“ verkauft würden, sei eine Vereinbarung dahin enthalten, daß dem Verkäufer die Gewährleistung wegen solcher Mängel im Rechte, wie der in Rede stehenden, erlassen sein solle. Der erste Richter verurteilte den Beklagten nach dem Klagantrage. Der zweite Richter wies die Klage ab.

Der Revision des Klägers wurde stattgegeben aus folgenden Gründen:

... „Das Berufungsgericht erachtet den Wortsinne der fraglichen Vertragsbestimmung, daß die Grundstücke „mit allen Rechten und Lasten“ verkauft würden, für klar und unzweideutig. Unter „Lasten“ seien, wenn keine ausgenommen würden, alle Lasten zu verstehen, und, daß Grunddienstbarkeiten ein das Grundstück und dessen Eigentümer belastendes Recht, also eine Last, seien, könne nicht zweifelhaft sein. Es sei auch nach den Erfahrungen des erkennenden Gerichts als das Übliche anzusehen, daß der Käufer eines Grundstücks es so erwerben wolle, wie es der Verkäufer tatsächlich und rechtlich besessen habe, und daß der letztere es nur in dieser tatsächlichen und rechtlichen Beschaffenheit veräußern wolle, also auch mit den darauf ruhenden Lasten, die den Vertragsschließenden beim Vertragsabschlusse nicht bekannt gewesen seien.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts beruhen auf Gesetzesverletzung. Nach § 434 B.G.B. ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den verkauften Gegenstand frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können. Ausnahmen hiervon gelten beim Grundstückskaufe nur bezüglich der auf dem Grundstücke ruhenden öffentlichen Lasten gemäß § 436 B.G.B., und bezüglich der dem Käufer bei dem Kaufabschlusse bekannten Mängel im Rechte gemäß § 439 B.G.B. Es hat also nach dem Gesetz, soweit nicht solche Ausnahmen Platz greifen, der Verkäufer dem Käufer

dafür aufzukommen, daß das verkaufte Grundstück nicht mit Rechten Dritter, insbesondere mithin auch nicht mit Grunddienstbarkeiten, belastet ist. Das Berufungsgericht verlegt daher die Vorschrift des § 434 B.G.B., wenn es meint, der Wille der Vertragsschließenden sei ohne weiteres als darauf gerichtet zu erachten, daß der Käufer sämtliche zur Besitzzeit des Verkäufers auf dem Grundstücke ruhenden Lasten auf sich nehme. Vielmehr hat, wenn im Vertrage hierüber nichts bestimmt ist, die Bestimmung des § 434 B.G.B. als Willensmeinung der Vertragsschließenden zu gelten. Das Berufungsgericht findet nun allerdings ferner in der Vertragsbestimmung, daß die Grundstücke „mit allen Rechten und Lasten“ verkauft würden, einen klaren und unzweideutigen Ausdruck des Willens der vertragsschließenden Parteien, daß mit allen „Lasten“ auch die darunter unzweifelhaft fallenden Grunddienstbarkeiten von dem kaufenden Käufer übernommen werden sollten. Diese Auslegung der Vertragsbestimmung widerspricht aber der Bedeutung, die das Bürgerliche Gesetzbuch dem Worte „Lasten“ beilegt, und sie steht in dieser Hinsicht auch im Widerspruch mit dem allgemeinen juristischen Sprachgebrauche. Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält zwar nicht eine Begriffsbestimmung des Wortes „Lasten“; aber aus verschiedenen Vorschriften ergibt sich, daß es unter „Lasten“ nur versteht Leistungen, die aus dem Grundstücke zu entrichten sind und insofern im Gegensatz zu den Nutzungen stehen, als der Nutzungswert des Grundstücks durch sie gemindert wird. Dies ist insbesondere zu entnehmen aus den Bestimmungen der §§ 101, 103 über Verteilung der Früchte einerseits, und der „Lasten“ andererseits bei Aufhören eines Rechtes an der Sache, ferner aus § 748, betreffend die Tragung der „Lasten“ seitens der Gemeinschaftler nach dem Verhältnis ihrer Anteile, aus § 995, wonach die Aufwendungen des Besitzers zur Bestreitung von „Lasten“ der Sache als notwendige Verwendungen anzusehen sind, weiter aus § 1047, wonach der Nießbraucher dem Eigentümer gegenüber die öffentlichen und die bereits auf der Sache ruhenden privatrechtlichen „Lasten“, insbesondere Hypothekenzinsen und Rentenschuld-„Leistungen“, zu tragen hat, vor allem aus § 446 Abs. 1 Satz 2, wonach von der Übergabe an dem Käufer die Nutzungen gebühren, er dagegen die „Lasten“ der Sache trägt. Belastungen zugunsten Dritter, die nur das Eigentums- und Verfügungsrecht einschränken, nicht aber den

Eigentümer als solchen zu Leistungen aus dem Grundstücke verpflichten, wie Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten, dingliches Vorkaufsrecht, werden nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch von dem Ausdruck „Lasten“ nicht mitumfaßt. Ebenso wurden unter der Herrschaft des gemeinen Rechtes die „Lasten“ (onera) mit den Nutzungen (commoda) in Parallele gestellt, und wurden Belastungen mit Rechten Dritter (jura in re aliena) davon geschieden. In gleicher Weise sind im § 869 B.G.B. für das Königreich Sachsen die „Lasten“ der Sache, die den Erwerber von dem Zeitpunkte der Gefahrtragung ab treffen, den Vorteilen, insbesondere den Früchten, die ihm von diesem Zeitpunkte ab gebühren, gegenübergestellt. Es ist demnach fehlgehend, wenn das Berufungsgericht unter dem Worte „Lasten“ in der fraglichen Vertragsbestimmung ohne weiteres Grunddienstbarkeiten mitversteht. Dies um so mehr, als im § 4 des Vertrages vom 18. Januar 1901 die Redewendung „alle Rechte und Lasten“ wiederkehrt, dort aber offenbar die Bedeutung des vorerwähnten § 446 Abs. 1 Satz 2 B.G.B. hat, da bestimmt ist, daß an dem Tage der Übergabe auch „alle Rechte und Lasten“ auf den Käufer übergehen sollen. Das Berufungsgericht hat hiernach bei der Auslegung der Vertragsbestimmung, daß die Grundstücke „mit allen Rechten und Lasten“ verkauft würden, den § 133 B.G.B. verletzt. Nur dann würden in dieser Vertragsbestimmung unter „Lasten“ auch Belastungen mit Rechten Dritter, insbesondere Grunddienstbarkeiten, mitzuverstehen sein, wenn die Parteien beim Vertragsschluß entsprechende Vereinbarungen hinsichtlich der Übernahme auch solcher Belastungen seitens des Käufers getroffen hätten. Dies ist aber, bisher wenigstens, nicht dargetan. Vielmehr hat der Verfasser des Vertrages, Rechtsanwalt D., als Zeuge bekundet, es sei ausgeschlossen, daß durch die bei Kaufverträgen übliche Redewendung „mit allen Rechten und Lasten“ habe zum Ausdruck gebracht werden sollen, daß der Beklagte für etwa auf dem Grundstücke haftende, ihm unbekannte Grunddienstbarkeiten haften sollte.

Hiernach trägt das Reichsgericht kein Bedenken, entgegen dem Berufungsgericht festzustellen, daß nach der Sachlage, wie sie zurzeit gegeben ist, der Kläger die etwaigen auf den gekauften Grundstücken ruhenden Grunddienstbarkeiten nicht übernommen hat. Es war daher der Revision stattzugeben.“ . . .