

44. Nach welchen Grundsätzen regelt sich die Haftung des Verkäufers, wenn das mit dem verkauften Grundstück als Bestandteil verbundene und mit ihm zusammen verkaufte Recht teilweise nicht mehr bestand?

BGB. §§ 96, 437.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 22. Oktober 1913 i. S. A. M. (Kl.) w. S. (Bekl.). Rep. V. 220/13.

- I. Landgericht Landsberg a. B.
- II. Kammergericht Berlin.

Durch notariellen Vertrag vom 15. Dezember 1911 kaufte der Kläger von der mitbeklagten Ehefrau deren Abdeckereigrundstücke zu L. nebst dem dazu gehörigen Privileg für den Preis von 162 500 M. Übergabe und Auflassung sind erfolgt. Der Kläger verlangt Minderung des Kaufpreises oder Schadensersatz in Höhe von 12 000 M., indem er ausführt, in § 2 des Vertrags heiße es: „Dem Käufer sei bekannt, daß das Privileg abgelöst sei für die Stadt L. sowie für die Landgemeinden R., W. und Z.“ Das Privileg sei aber ferner noch abgelöst für die Ortschaften Bl. und G., sowie für die Gutsbezirke Alt-L., St. und Wo. Die Beklagte habe ihm auf seine Frage nach den abgelösten Orten nur die in § 2 aufgeführten benannt, darin liege also die Zusicherung, daß allein diese Orte abgelöst seien. Da die Beklagte ihre Erklärung wider besseres Wissen abgegeben habe, so hafte sie auch wegen Arglist.

Die Klage wurde in beiden Vorinstanzen abgewiesen. Der Revision des Klägers wurde stattgegeben aus folgenden

Gründen:

„Beide Vorderrichter haben in § 2 des Vertrags eine Zusicherung des Inhalts, daß andere Orte als die dort ausdrücklich aufgeführten von dem mit den Grundstücken verbundenen Abdeckereizwangsrechte noch nicht abgelöst seien, nicht zu finden vermocht und haben auch aus diesem Grunde den ersten Klagegrund als hinfällig erachtet. Die Revision hat sich darauf beschränkt, diesen Teil des Berufungsurteils mit dem Einwand anzufechten, daß die §§ 133, 157 BGB. und §§ 286, 288 BPO. verletzt seien. Es braucht indes auf diese Revisionsrüge nicht näher eingegangen zu werden, weil es auf die

Frage, ob die fragliche Zusicherung vorliegt oder nicht, im gegebenen Falle überhaupt nicht ankommt. Schon die Klage hat die wirkliche Rechtslage verkannt, und offenbar hierdurch sind auch die beiden Instanzgerichte bei Beurteilung des Falles irregeleitet worden. Der richtige Ausgangspunkt ergibt sich vielmehr aus folgenden Erwägungen.

Als Kaufgegenstand bezeichnet § 2 des Kaufvertrags vom 15. Dezember 1911 die eingangs namhaft gemachten Grundstücke „mit dem zu diesen gehörigen Abdeckereiprivilegium“. Es steht weiter fest, daß in der das Privilegium enthaltenden Urkunde diejenigen Orte ausdrücklich aufgeführt stehen, welche dem Zwangsrecht unterworfen worden sind. Daraus folgt ohne weiteres, daß zur vollen Leistung dessen, was die Beklagte dem Kläger nach Maßgabe des Vertrags zu gewähren hatte, an sich auch gehörte, daß sie auf ihn die Abdeckereigerechtigkeit in dem durch die Urkunde bestimmten, mithin in demjenigen Umfange übertrug, wie er durch die Zugehörigkeit der namhaft gemachten Ortschaften dargestellt wurde. Wenn daher der Kläger geltend machen wollte, die Beklagte habe ihrer Leistungspflicht nicht genügt, so hatte er nicht nötig, sich auf eine besondere Zusicherung betreffs der Zugehörigkeit gewisser Ortschaften zu stützen. Es genügte vielmehr, wenn er zu behaupten vermochte, ein Teil von den in der Privilegiumsurkunde bezeichneten Ortschaften sei dem Zwangsrechte nicht mehr unterworfen. Wollte endlich — die Richtigkeit dieser Behauptung des Klägers vorausgesetzt — die Beklagte trotzdem geltend machen, daß sie ihrer Leistungspflicht in vollem Maße genügt habe, so hatte sie dies durch den Nachweis besonderer Umstände darzutun. Die Beklagte hätte zu dem Ende also nachweisen müssen, daß der Leistungsgegenstand gegenüber dem Inhalte der Verleihungsurkunde vertraglich eingeschränkt worden sei, und daß es somit an der vollen Erfüllung nicht fehle, wengleich ein Teil der Ortschaften von dem Zwangsrechte bereits frei geworden sei.

Was sodann die weitere Frage anlangt, nach welchen Grundsätzen sich die Haftung der Beklagten für den Fall bestimmen würde, daß sie in Ansehung der Abdeckereigerechtigkeit ihrer Leistungspflicht nicht genügt hätte und nicht voll genügen könnte, so ist für die Anwendung der Grundsätze über Haftung für Sachmängel kein Raum.

Anwendbar ist vielmehr allein die Regel des § 437 BGB. Mag auch die Abdeckereigerechtigkeit mit dem Grundstücke verbunden sein, sei es nach dem Rechtszustande zur Zeit ihrer Verleihung (Art. 184 GG. 3. BGB.) als Pertinenz im Sinne des preussischen Landrechts, sei es nach der Auffassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Bestandteil gemäß § 96 das., so behielt sie doch immer die Eigenschaft eines Rechtes und war mit Gegenstand des Kaufes. Dann kann aber auch die Frage, welche Gewährleistungspflicht die Beklagte gehabt hat, nur nach den insoweit einschlagenden Vorschriften der §§ 434—440 BGB. beurteilt werden, nicht nach den §§ 459 flg., die ausschließlich die Gewährleistung wegen Mängel der Sache betreffen. Gemäß § 96 BGB. ist die mit den Grundstücken verbundene Abdeckereigerechtigkeit allerdings als ein Bestandteil der Grundstücke anzusehen. Aber auch daraus läßt sich nicht folgern, daß ein Mangel, der ihren Bestand betrifft, einen den Grundstücken anhaftenden Fehler darstelle. Denn zu einem wirklichen Bestandteile, nämlich einem Sachteile des Grundstücks kann ein Recht niemals und durch keinerlei Verbindung werden, da Recht und Grundstück, letzteres als Sache (§ 90), wesensungleich sind. Mithin hat auch im gegebenen Falle die Abdeckereigerechtigkeit ihre Natur als Recht, trotz ihrer Verbindung mit den Grundstücken, in jeder Beziehung gewahrt, sodaß auch ein etwaiger Mangel der Gerechtigkeit immer nur als Rechtsmangel in Betracht kommen kann, mag auch dadurch der Wert oder die Ertragsfähigkeit der Grundstücke mitamt der hierzu gehörigen Gerechtigkeit im ganzen gemindert sein.

Auf dem Standpunkte, daß ein Recht infolge seiner Verbindung mit einem Grundstücke zu einem wirklichen Bestandteile des letzteren werde, steht auch das Gesetz nicht. Es läßt vielmehr das Recht gegebenenfalls nur als Grundstücksbestandteil „gesten“, das heißt, es will das Recht nur so behandelt wissen, als wäre es ein Bestandteil, um nämlich auch auf Rechte diejenigen für Bestandteile vorgesehenen Bestimmungen in Anwendung bringen zu können, welche eine derartige Anwendung überhaupt zulassen, namentlich also die Grundsätze von der dinglichen Haftung nach den §§ 1120 flg. BGB. Darauf beschränkt sich der Zweck des § 96, und alle daraus zu ziehenden Rechtsfolgen finden auch dann ihre innere Rechtfertigung und sind auch dann möglich, wenn daran festgehalten wird, daß ein Recht

ungeachtet seiner Verbindung mit einem Grundstück an seiner ursprünglichen Natur keinen Abbruch erleidet. Käme die Abdeckereigerechtigkeit im Sinne des preußischen Landrechts als Grundstückszubehör in Frage, dann ließe sich erst recht nicht bezweifeln, daß sie ihre Rechtsnatur unverändert beibehalten hat (§ 42 I. 2 U.R.).

Ist mithin davon auszugehen, daß die Beklagte in Ansehung der mitverkauften Abdeckereigerechtigkeit dem Kläger gemäß § 437 BGB. haftet, so regelt sich diese Haftung nach den näheren Umständen des Falles wie folgt. An sich müßte die Beklagte dafür einstehen, daß dem Kläger die Gerechtigkeit in dem vollen Umfange zuteil wird, in dem er sie nach den früheren Ausführungen vertragsgemäß gewährt verlangen konnte. Daß die Gerechtigkeit überhaupt besteht, ist unstrittig. Andererseits steht aber fest, daß das Recht zur Zeit des Kaufabschlusses nicht mehr in dem Umfange bestand, der durch den Inhalt der Verleihungsurkunde nachgewiesen wurde. Die Haftung der Beklagten wäre mithin insoweit gegeben, als diese das Recht nicht mehr zu gewähren vermochte. Nach dem Grundsatz des § 437 ginge ferner die Verpflichtung der Beklagten in erster Linie dahin, daß sie das Recht, soweit es erloschen war, wiederherstellte. Da dies aber unausführbar ist, weil die abgelösten Ortschaften dem Abdeckereizwange nicht von neuem unterworfen werden können, so wäre an die Stelle der ersten Verpflichtung der Beklagten ihre Pflicht getreten, dem Kläger das Interesse zu ersetzen, das er an der vollen Leistung hatte. Gegenstand der weiteren Erörterung wäre daher, die Höhe dieses Interesses zu ermitteln.“ . . .