

23. Wann verfährt der Schadensersatzanspruch des Grundstückskäufers gegen den Verkäufer wegen Nichtbestehens einer zugesicherten Grunddienstbarkeit?

BOB. §§ 96, 195, 437.

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. Juni 1918 i. S. L. L. (Rl.) w. J. B. (Bekl.).
Rep. V. 40/18.

- I. Landgericht Hannover.
- II. Oberlandesgericht Celle.

Der Kläger kaufte von dem Erblasser der Beklagten R. S. durch Vertrag vom 19. März 1892 dessen Grundstück zu Hannover Engelnborstelerdamm Nr. 78 und erhielt demnächst auch die Auflassung. Der § 6 des Vertrags enthält folgende Erklärung: „Rücksichtlich der Befriedigungen und nachbarlichen Verhältnisse ist zu beachten, daß zugunsten des verkauften Bürgerwehens auf dem Grundstücke Nr. 79 des Engelnborstelerdamms die Servitut ruht, daß zum Schutze der nach dieser

Seite hin belegenen Fenster des Kaufobjekts in einer Entfernung von 10 Fuß von diesen Fenstern weder etwas gebaut noch sonst etwas hergerichtet werden darf, wodurch diesen Fenstern Licht und Luft entzogen werden könnte.“ In einem Vorprozeß, in welchem die jetzige Beklagte dem jetzigen Kläger auf Streitverkündung beigetreten war, erstritt der Eigentümer des Grundstücks Nr. 79 dem Kläger gegenüber die Feststellung, daß die Servitut nicht bestehe. Gegenüber der hierauf gestützten Klage auf Schadenersatz wandte die Beklagte namentlich Verjährung ein.

Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Die Revision hatte Erfolg.
Gründe:

„Das Verfassungsgericht . . . erachtet in Übereinstimmung mit dem Landgerichte die Einrede der Verjährung für durchgreifend. Der Revisionsangriff, der dies beanstandet, ist begründet.

Die beiden genannten Gerichte sind der Ansicht, daß die Bestimmung in § 6 des Vertrags nicht den Verkauf eines Rechtes, sondern die Zuficherung einer dem verkauften Grundstück innewohnenden Eigenschaft zum Gegenstand gehabt habe, und daß deshalb der wegen Mangels dieser Eigenschaft geltend gemachte Schadenersatzanspruch gemäß Art. 169 C. d. z. B. B. auch nicht mehr der 10jährigen Verjährung aus dem hannoverschen Verjährungsgeetze vom 22. September 1850 oder der 30jährigen Verjährungsfrist aus § 195 B. G. B. seit dem Inkrafttreten des neuen Rechtes unterworfen gewesen sei, sondern der nur einjährigen Verjährung aus § 477 B. G. B. Demgegenüber vertritt die Revision zutreffend den Standpunkt, daß sich die Vertragsbestimmung nach den Grundsätzen sowohl des zur Zeit des Kaufabschlusses in Geltung gewesenen gemeinen Rechtes wie des jetzt herrschenden Gesetzes nicht im Sinne der Zuficherung einer Grundstückseigenschaft sondern nur dahin auffassen lasse, daß sich der Kauf auch auf das in § 6 bezeichnete servitutarische Recht als ein Nebenrecht erstreckt habe.

Nach den Quellen des gemeinen Rechtes stellten mit dem herrschenden Grundstücke verbundene Servituten Akzessionen des Grundstücks dar, gehörten mithin zu dessen Bestandteilen, und demgemäß haftete der Verkäufer des Grundstücks, der das Vorhandensein einer ihm zugehörenden Servitut zugesagt hatte, im Falle des Mangels der Servitut mit der *actio empti venditi*.

„Sed si fundum tibi vendidero et ei fundo iter accessuram dixerō, omnino tenebor itineris nomine, quia utriusque rei unus venditor obligatus sum“ (L. 6. § 6 D. de A. E. V. 19, 1).

Es sollte die Sache hiernach so angesehen werden, als hätte der Verkäufer beides verkauft, das Grundstück und die Servitut. Auch ist es bezeichnend, daß es vom Gesichtspunkte der Eviction aus betrachtet werden sollte, wenn dem Käufer eine (mitverkaufte) Servitut durch einen

Dritten demnächst mit Erfolg abgestritten wurde; vgl. I. 75 D. de evict. 21, 2.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche müssen zugunsten des herrschenden Grundstücks bestehende Dienstbarkeiten, als „mit ihm verbundene Rechte“, kraft der ausdrücklichen Bestimmung des § 96 für Bestandteile des Grundstücks erachtet werden. Zwar können sie nicht in Wirklichkeit Bestandteile der das Grundstück bildenden Grundflächen sein; wohl aber müssen sie als Bestandteile „gelten“ und als solche behandelt werden, und zwar als wesentliche Bestandteile, da sie nicht vom Grundstücke getrennt werden können (§ 93 BGB.). Was nun aber zu den Bestandteilen der Kaufsache gehört oder auch nur von Gesetzes wegen zu solchen zu rechnen ist, kann nicht gleichzeitig auch als Eigenschaft der Kaufsache angesprochen werden (vgl. Warneryer 1912 Nr. 205), da Eigenschaften einer Sache nur die inneren Beziehungen darstellen, die der Sache, wie sie gegeben ist, eine besondere Beschaffenheit oder einen besonderen Wert verleihen. Und demgemäß muß es auch als ausgeschlossen angesehen werden, daß der Verkäufer eines Grundstücks, betreffs dessen er das Vorhandensein eines ihm zugehörigen Dienstbarkeitsrechts zugesichert hat, bei Mangel dieses Rechtes aus dem Gesichtspunkte des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft haftbar gemacht wird; vielmehr läßt sich seine Haftung nach der ganzen Tragweite der Vorschrift des § 96 nur so verstehen, als hätte er nicht die gesamten Bestandteile des Grundstücks, auf die sich der Verkauf erstreckte, gewährt oder gewähren können. Was die Art der Haftung und ihrer Geltendmachung anlangt, so kann sie sich sachgemäß nur nach § 437 BGB. regeln, da das mit einem Grundstücke verbundene Recht, insbesondere ein Dienstbarkeitsrecht, wie wohl es als Grundstücksbestandteil zu gelten hat, seinem wirklichen Wesen nach immer die Natur eines Rechtes behält, und dieser Umstand gegebenenfalls für die Regelung der Haftung maßgebend bleiben muß. Es träfe daher gerade die Vorschrift des § 437 zu, wonach der Verkäufer für den Bestand des verkauften Rechtes haften muß. Der Verkäufer eines Grundstücks, der eine bestimmte Größe desselben zugesichert hat, haftet zwar nach § 468 für die Größe, mithin für den Umfang oder das Maß der wirklichen und natürlichen Bestandteile des Grundstücks, „wie für eine Eigenschaft“. Aber diese Sonderbestimmung läßt sich nicht auf den Fall übertragen, daß gemäß § 96 ein Recht als Bestandteil in Frage kommt.

Die erörterten Grundsätze auf den gegebenen Fall angewendet, ergibt sich, daß auch die Beklagte als Erbin des Verkäufers R. S. wegen Mangels des nach § 6 des Vertrags mitverkauften Dienstbarkeitsrechts aus § 437 haftet, und daß somit zurzeit nur die gewöhnliche 30 jährige Verjährung gemäß Art. 169 Abs. 1 Satz 1 GG. z. BGB. Maß greifen kann, weil die 10 jährige Verjährungsfrist aus dem hannoverschen

Gesetze vom 22. September 1850 bis zum Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs noch nicht abgelaufen war.

Das Berufungsgericht hat sich für seine Ansicht, daß es sich in § 6 des Vertrags um die Zusicherung einer Eigenschaft des Grundstücks gehandelt habe, auf die Urteile des erkennenden Senats RÖZ. Bd. 52 S. 1 und Bd. 61 S. 84. berufen. In der ersteren Entscheidung lag jedoch ein wesentlich anders gearteter Fall vor, da dort die Zusicherung den Bierumsatz der verkauften Gastwirtschaft betraf, mithin unbedingt nur von einer bloßen Eigenschaft der Kaufsache, nicht von einem mit ihr verbundenen Rechte die Rede sein konnte. In dem zweiten Urteil ist allerdings die Ansicht vertreten worden, daß das Recht, die Bewahrung der vor dem Grundstücke liegenden Grundfläche zu verbieten, eine Eigenschaft des Grundstücks sowohl im Sinne des § 119 Abs. 2 wie des § 459 Abs. 2 BGB. darstelle. Indes damals hatte es sich nicht darum gehandelt, daß dem Käufer das Verbotungsrecht zugesichert und der Verkäufer wegen Mangels des Rechtes in Anspruch genommen war, sondern nur um eine Anfechtung des Kaufes wegen Irrtums. Zur Entscheidung stand daher auch nur die Frage, ob ein Irrtum über eine Grundstückseigenschaft im Sinne des § 119 anzunehmen sei. Aber abgesehen davon, seine vormals grundsätzlich vertretene Ansicht vermag der erkennende Senat nicht mehr aufrecht zu erhalten. Es steht ihr, wie dargelegt worden, die Vorschrift des § 96 BGB. entgegen, wonach mit einem Grundstücke verbundene Rechte, also auch ein dem Nachbargrundstücke gegenüber bestehendes Untersagungsrecht, als Bestandteile des Grundstücks gelten sollen. Demgemäß könnte in einem entsprechenden Falle auch nur die Anschauung als folgerichtig erscheinen, daß, wenn sich ein Käufer über das Vorhandensein eines Untersagungsrechts im Irrtum befunden hat, sein Irrtum einen Bestandteil des Grundstücks und sonach letzten Endes den Vertragsgegenstand selbst, nicht aber eine Eigenschaft des letzteren betraf. Sonach ist das Ergebnis des Urteils Bd. 61 S. 84. auch jetzt zu billigen und nur seine Begründung aufzugeben.“ . . .