Abschrift.

Im Namen des Reichs!

In Sachen des Rentiers H. Feindt in Altona, Klägers und Revisionsklägers, vertreten durch den Rechtsanwalt, Justizrath Mecke in Leipzig,

wider

den Glasfabrikbesitzer C. H. F. Holst in Bergedorf, Beklagten und Revisionsbeklagten, vertreten durch den Rechtsanwalt, Justizrath Stegemann in Leipzig,

hat das Reichsgericht, dritter Civilsenat, auf die mündliche Verhandlung vom 24ten October 1882 unter Mitwirkung:

des Präsidenten Dr. Henrici,

und der Reichsgerichtsräthe von Streich, Hellmann, Meyer, Buff, Rassow u. Dr. Agricola,

für Recht erkannt:

die gegen das Urtheil des I. Civilsenats des Königlich Preußischen Oberlandesgerichts zu Kiel vom 6ten März 1882 eingelegte Revision wird zurückgewiesen; die Kosten der Revisionsinstanz werden dem Revisionskläger auferlegt.

Von Rechts Wegen

Thatbestand:

Es wird auf den Thatbestand des Berufungsurtheils verwiesen. Der Kläger hat beantragt, unter Aufhebung des zweiten Urtheils nach seinen Berufungsanträgen zu erkennen. Der Beklagte hat um Zurückweisung der Revision gebeten.

Entscheidungsgründe.

Der Kläger hat von dem Beklagten mittels Vertrages vom 23ten October 1874 ein Grundstück in Altona gekauft. Auf demselben ruht eine Fahrgerechtigkeit zweier benachbarter Grundstückbesitzer – Wilthagen und Sierke –, welche ihnen vom Beklagten im Jahre 1873, also vor Abschluß des

Kauf-

Kaufvertrages, eingeräumt ist. Der Kläger behauptet, daß Beklagter ihm diese Gerechtigkeit arglistig verschwiegen habe, und verlangt Entschädigung im Betrage von 2400 M. Er findet die Arglist des Beklagten zunächst schon darin, daß dieser die Gerechtigkeit gekannt und verschwiegen hat, giebt aber auch weiter an, das Verschweigen sei in der Absicht geschehen, durch seine (des Klägers) Unkenntniß über diesen den Werth des Grundstücks schmälernden Umstand eine Erhöhung des Kaufpreises zu erzielen.

Der Beklagte bestreitet die Arglist. Er will selbst, oder durch den Makler Bauer vor und bei Abschluß des Kaufvertrages dem Kläger von der Fahrgerechtigkeit der beiden Nachbarn Mittheilung gemacht haben. Er behauptet weiter, der § 4 des Kaufvertrages sei nach den getroffenen Beredungen dahin zu verstehen, daß die darin erwähnte Durchfahrt (d. h. die streitige Fahrgerechtigkeit) nicht blos ihm, dem Verkäufer, sondern auch den anderen Eigenthümern der an der Holst-Passage belegenen Grundstücke, zu welchen Wilthagen und Sierke gehören, habe eingeräumt werden sollen.

Der Berufungsrichter geht bei der rechtlichen Würdigung des Sachverhalts davon aus, daß der Verkäufer eines Grundstücks wegen der auf demselben haftenden Realservituten nur einstehen muß, wenn er deren Abwesenheit versprochen, oder wenn er sie arglistig verschwiegen hat. Das Verschweigen allein hält er nicht für Arglist. Bei Prüfung des stattgehabten Beweises nimmt er an, daß die Behauptung des Beklagten in Betreff einer ausdrücklichen Mittheilung von der Servitut nicht bewiesen ist. Dagegen hält er durch die Aussage des Zeugen Bauer bis zum Erfüllungseide für den Beklagten dargethan, daß beide Theile bei Abschluß des Kaufvertrages verabredet haben, die Durchfahrt solle allen Grundbesitzern an der Holst-Passage eingeräumt werden. Wenn Beklagter den ihm über diese Abrede auferlegten Eid schwört, oder wenn er eidlich läugnet, daß er das Bestehen der Fahrgerechtigkeit dem Kläger nicht in der Absicht verschwiegen hat, einen höheren Kaufpreis zu erzielen (worin der Berufungsrichter Arglist findet), ist die Klage abgewiesen; wenn beide Eide nicht geleistet werden, gemäß § 276 Civilprozeßordnung vorab über den Grund des Anspruchs erkannt.

Die vom Kläger gegen dieses Urtheil erhobenen Revisionsbeschwerden sind unbegründet. Die Rechtsausführung des Berufungsrichters über die Haftung des Verkäufers eines Grundstücks wegen Realservituten muß für richtig erachtet werden. Es hat zwar sowohl in der Theorie, als in der Praxis namentlich der ältern Zeit viele Vertreter der Ansicht gegeben, daß der Käufer schon durch das Vorhandensein von Realservituten,

ins-

insbesondere, wenn der Verkäufer sie kannte, einen Anspruch auf Entschädigung aus dem Kaufvertrag erlange. Die jetzt in der Doktrin herrschende Ansicht beschränkt jedoch die Haftung des Verkäufers auf den Fall des Versprechens und der Arglist. Diese Lehre stützt sich mit Recht auf die Worte des Celsus in der l. 59 de contrah. emtione D. 18. 1:

Quum venderes fundum, non dixisti: ita ut optimus maximusque, verum est, quod Quinto Mucio placebat, non liberum, sed qualis esset, fundum praestari oportere. Idem et in urbanis praediis dicendum est,

und des Venulejus in l. 75 de evict. D. 21, 2.:

nec enim evictionis nomine quemquam teneri in eo jure, quod tacite soleat accedere, nisi ut optimus maximusque esset, traditus fuerit fundus.

Diese Aussprüche ergeben mit Sicherheit,

vergl. die nähere Begründung von Müller, Eviktion Seite 185 ff., Vangerow, Pandekten III §610 Anm. 3.

daß nach Ansicht der römischen Juristen der Verkäufer nur dann die Freiheit eines Grundstücks von Realservituten (weil diese bei Nachbargrundstücken gewöhnlich vorzukommen pflegen, und für den Werth oder die Benutzung der Grundstücke regelmäßig nicht von erheblicher Bedeutung sind:) zu vertreten hatte, wenn das Grundstück in dem Vertrage als optimus maximusque bezeichnet, und damit die Freiheit zugesichert war. Geht man hiervon aus, so kann die bloße Kenntniß vom Bestande einer Servitut keine Haftung des Verkäufers bewirken. Nur in dem Falle, wenn der Verkäufer das Vorhandensein von Realservituten verschweigt, in der Absicht, durch das Nichtwissen des Käufers sich Vortheile zu verschaffen, welche er bei redlichem Verhalten nicht erlangt haben würde, haftet er wegen der hierin liegenden Arglist.

cfr. l. 1 §1 de act. emt. vend. D. 19. 1, l. 69 §5 de evict. D. 21, 2.

Im vorliegenden Falle behauptet der Kläger nicht, daß ihm die Freiheit von der Fahrgerechtigkeit versprochen sei. Mit Recht nimmt deshalb der Berufungsrichter an, daß Kläger nur dann Entschädigung beanspruchen könne, wenn das Verschweigen derselben auf einer Arglist des Beklagten beruht. Ebenso ist ihm beizustimmen, daß Arglist nicht vorliegt, wenn der Beklagte oder dessen Mandatar dem Kläger die Berechtigung der beiden Nachbarn ausdrücklich mitgetheilt haben, oder wenn bei Abschluß des Vertrages verabredet ist, daß die Durchfahrt allen Eigenthümern der an der Holst-Passage liegenden Grundstücke zustehen solle. Ob in Betreff des letzteren Falles die Behauptung des Beklagten bis zum Erfüllungseide bewiesen ist, gehört zur Beweiswürdigung, welche mit der

Ra-

Revision nicht angefochten werden kann. Eine Rechtsregel, daß der Vertrag unbedingt gegen den Verkäufer auszulegen sei, deren Verletzung Kläger rügt, giebt es nicht. Die Grundsätze von der Beweislast sind deshalb durch die getroffene Entscheidung nicht verletzt.

Da weitere Revisionsgründe nicht ersichtlich sind, so hat das eingelegte Rechtsmittel als unbegründet zurückgewiesen werden müssen.

gez. Dr. Henrici. gez. von Streich. gez. Hullmann. gez. Meyer.
gez. Buff. gez. Rassow. gez. Dr. Agricola.

Verkündet in öffentlicher Sitzung des Reichsgerichts, Dritten Civilsenats, vom 24ten October 1882.

gez. Kuehn, Gerichtsschreiber.

Werth des Streitgegenstandes:
2100 – 2700 M.

№ III. 294/82.