54. Haftet der Verkäufer eines Grundstückes dem Käufer wegen Realservituten, welche auf demselben ruhen, nur wenn er deren Abwesenheit versprochen, oder wenn er sie arglistig verschwiegen hat?

III. Civilsenat. Urt. v. 24. Oktober 1882 i. S. F. (Kl.) w. H. (Bekl.) Rep. III. 294/82.

I. Landgericht Altona.
II. Oberlandesgericht Kiel.

Aus den Gründen:

„Der Kläger hat von dem Beklagten mittels Vertrages vom 23. Okt. 1874 ein Grundstück in Altona gekauft. Auf demselben ruht eine Fahrgerechtigkeit zweier benachbarter Grundstückbesitzer — W. und S. —, welche ihnen vom Beklagten im Jahre 1873, also vor Abschluß des 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 habe, giebt aber auch weiter an, das Verschweigen sei in der Absicht geschehen, durch seine (des Klägers) Unkenntnis über diesen den Wert des Grundstückes schmälernden Umstand eine Erhöhung des Kaufpreises zu erzielen.

Der Beklagte bestreitet die Arglist. Er will selbst oder durch den Makler B. vor und bei Abschluß des Kaufvertrages dem Kläger von der Fahrgerechtigkeit der beiden Nachbarn Mitteilung 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 bloß ihm, dem Verkäufer, sondern auch den anderen Eigentümern der an der Holst-Passage bele-

genen Grundstücke, zu welchen W. und S. gehören, habe eingeräumt werden sollen.

Der Berufungsrichter geht bei der rechtlichen Würdigung des Sachverhaltes davon aus, daß der Verkäufer eines Grundstückes wegen der auf demselben haftenden Realservituten nur einstehen müsse, wenn er deren Abwesenheit versprochen, oder wenn er sie argliſtig verschwiegen habe. Das Verschweigen allein hält er nicht für Argliſt....

Die vom Kläger gegen dieses Urteil erhobenen Revisionsbeschwerden sind unbegründet. Die Rechtsausführung des Berufungsrichters über die Haftung des Verkäufers eines Grundstückes wegen Realservituten muß für richtig erachtet werden. Es hat zwar sowohl in der Theorie, als in der Praxis namentlich der älteren Zeit viele Vertreter der Ansicht gegeben, daß der Käufer schon durch das Vorhandensein von Realservituten, insbesondere, wenn der Verkäufer sie kannte, einen Anspruch auf Entschädigung aus dem Kaufvertrage 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 Dig. de contrah. emtione 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 Dig. de evict. 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,

vgl. die nähere Begründung von Müller, Eviktion S. 185 flg.; Vangerow, Pandekten Bd. 3 §. 610 Anm. 3.

daß nach Ansicht der römischen Juristen der Verkäufer nur dann die Freiheit eines Grundstückes von Realservituten (weil diese bei Nachbargrundstücken gewöhnlich vorzukommen pflegen, und für den Wert 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 Kenntnis vom Be-

stande 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 Vorteile zu verschaffen, welche er bei redlichem Verhalten nicht erlangt haben würde, haftet er wegen der hierin liegenden Arglist.

Vgl. l. 1 §. 1 Dig. de act. emt. vend. 19, 1; l. 69 §. 5 Dig. de evict. 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." ...