

47. 1. Ist die eingetragene Rentengutsrente eine reine Reallast, oder besteht neben ihr noch eine persönliche Forderung aus dem Rentengutsvertrag?

2. Wann kann eine über das Aufwertungsgesetz hinausgehende Aufwertung einer Rentengutsrente beansprucht werden?

3. Sind für Streitigkeiten über eine solche Aufwertung die Landeskulturbehörden oder die ordentlichen Gerichte zuständig? Preuß. Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890 (GS. S. 209). Gesetz betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 (GS. S. 279). Preuß. Gesetz über Landeskulturbehörden vom 3. Juni 1919 (GS. S. 101) §§ 1, 22. BGB. § 242.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 4. Juni 1928 i. E. u. Gen. (Befl.) w. Landgesellschaft E. Sch. G. m. b. H. (Rl.). VI 9/28.

- I. Landgericht Frankfurt a. D.
- II. Kammergericht Berlin.

Der Landwirt E., dessen Erben die Beklagten sind und an dessen Stelle sie im Laufe des Rechtsstreits getreten sind, kaufte durch Rentengutsvertrag vom 31. Oktober 1913 von der Klägerin eine Siedlerstelle für 73950 M, wovon 9000 M durch Barzahlung und 64950 M durch eine Rente „belegt“ wurden. Die Rente wurde zum größeren Teil durch die Rentenbank abgelöst; die Restrente wurde am 30. August 1920 im Betrag von 797,79 M jährlich für die Klägerin eingetragen. E. machte von seinem vertraglichen Ablösungsrecht wegen dieser Restrente Gebrauch, indem er nach vorangegangener sechsmonatiger Kündigung am 10. November 1922 einen Barbetrag von 17728,67 M an die Klägerin zahlte. Die Rente wurde am 7. Dezember 1922 im Grundbuch gelöscht. Im August 1923 wurde auch die Rentenbankrente abgelöst und gelöscht. Im Aufwertungsverfahren wurde die Rente der Klägerin mit 16,75 GM jährlich neu eingetragen, und zwar mit dem Vorrang vor einer im Oktober 1925 eingetragenen Hypothek von 14000 GM.

Schon im Aufwertungsverfahren hatte die Klägerin neben der Aufwertung des dinglichen Rechts auch eine persönliche Kaufgeldforderung geltend gemacht und deren Aufwertung verlangt. Die

Aufwertungsstelle verwies sie damit auf den Prozeßweg. Sie verfolgt diesen Anspruch im vorliegenden Rechtsstreit und verlangt mit der Begründung, daß E. durch seine Kündigung das ganze Ablösungskapital fällig gemacht habe und nach Abzug der Papiermarkzahlung noch 17715,20 M aufwerten müsse, in erster Linie 4100 RM als Teilbetrag einer Aufwertung von 75% der persönlichen Forderung. In zweiter Linie verlangt sie Aufwertung der dinglichen Rente auf 198,84 G.M. (d. h. 25% von 797,79 M) mit der Behauptung, daß E. seine Pflicht zu einer solchen Aufwertung anerkannt habe, und entsprechende Eintragung ins Grundbuch. In dritter Linie beantragt sie Feststellung, daß ihr gegen die Beklagte eine aufzuwertende persönliche Forderung von 17715,20 M aus dem Rentengutsvertrag zustehe.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Kammergericht verurteilte die Beklagten zur Zahlung von 4100 RM, die in 5 Teilbeträgen bis zum 2. Januar 1932 zu entrichten und vom 1. Januar 1928 ab mit 5% zu verzinsen sind; mit der Mehrforderung wies es die Klägerin ab.

Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Kammergericht nimmt zutreffend an, daß eine Realkast ebenso wie eine Grundschuld zur Sicherung einer persönlichen Forderung verwendet werden kann (RGZ. Bd. 113 S. 103) und daß, wenn ein solches dingliches Recht vom Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis bestellt wird, geprüft werden muß, ob mit der Bestellung ein entsprechender Teil des Kaufpreises getilgt oder eine Kaufgeldforderung gesichert werden soll. Auch darin ist dem Berufungsgericht beizustimmen, daß hierbei nicht eine Leistung an Erfüllungsstatt in Betracht kommt, daß es sich vielmehr um die Frage handelt, welches die vertraglich geschuldete Leistung sei, und daß dies eine Frage der Vertragsauslegung ist (Urteile des erkennenden Senats vom 16. Januar 1928, abgedruckt LZ. 1928 Sp. 398, und vom 13. Februar 1928 RGZ. Bd. 120 S. 166). Das Berufungsgericht meint nun aber, daß die dem Rentengutgeber geschuldete, einen Teil des Kaufpreises bildende Rente zunächst als persönliche Schuld des Rentengutnehmers zu betrachten sei, daß mit ihrer Eintragung als Realkast das Fortbestehen einer entsprechenden persönlichen Kaufgeldforderung

nicht notwendig ausgeschlossen werde und daß die Vertragsparteien an ein solches Fortbestehen zwar wohl nicht gedacht, aber eben dadurch im Vertrag eine Lücke gelassen hätten, die im Wege der ergänzenden Auslegung ausgefüllt werden könne und im Sinne der Klägerin ausgefüllt werden müsse, weil sich andernfalls durch den Währungsverfall und die Aufwertungsgesetzgebung unbillige Folgen für die Klägerin ergäben. Diese Erwägungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

Sie berücksichtigen nicht die geschichtliche Entstehung der Rentengüter. Das Rentengut wurde nicht erst durch die Gesetze vom 26. April 1886, 27. Juni 1890 und 7. Juni 1891 geschaffen, sondern bestand schon vorher in dem durch § 91 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 zugelassenen Umfang (vgl. den Kommissionsbericht zum Gesetz von 1886, Drucksachen des Abgeordnetenhauses 16. Legislaturperiode I. Session 1886 Nr. 125 S. 16 ffg.; Begründung zum Entwurf des Gesetzes von 1890, Herrenhaus Session 1890 Nr. 25 S. 8 ffg., ferner Entsch. des Oberlandeskulturgerichts vom 26. Juli 1895, Zeitschrift für Landeskulturgesetzgebung Bd. 33 S. 284). Die genannten Gesetze erleichterten nur die Bildung von Rentengütern. Während dieser ganzen Entwicklung gab es darüber keinen Zweifel, daß die dem Rentengut bei seiner Begründung auferlegten Renten reine Reallasten waren und daß nicht daneben eine persönliche, dinglich gesicherte Forderung des Rentengutgebers aus dem Kaufvertrag bestand (vgl. die genannten Gesetzesmaterialien, ferner Siber, Zeitschrift für Landeskulturgesetzgebung Bd. 34 S. 315, Haack Agrargesetzgebung 2. Aufl. I S. 19). Die genannten Gesetze enthalten keinerlei Andeutung über das Bestehen einer persönlichen Kaufpreisforderung neben der Reallast. Diese entstand nach preußischem Rechte durch Vertrag als dingliches Recht, ihrer Eintragung ins Grundbuch bedurfte es nach § 12 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 nur zur Erlangung der Wirksamkeit gegen Dritte (vgl. Förster-Eccius Preuß. Privatrecht 7. Aufl. Bd. 3 S. 429). Hierin trat allerdings mit der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Änderung ein; denn nunmehr bedurfte es nach §§ 873, 1105 zur Begründung von Reallasten der Einigung und Eintragung. Daß damit die rechtliche Natur der Rentengutsrenten verändert worden sei, ist aber nicht anzunehmen. Wenn sich bei länger hinausgeschobener Eintragung auch eine Zwischenzeit ergibt, in der die vom

Käufer geschuldete Rente noch keinen dinglichen, sondern nur persönlichen Charakter hat, eine Zwischenzeit, in welcher die Rente im Falle des § 12 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 sogar schon vor ihrer Entstehung als Reallast abgelöst werden kann (Saad a. a. O. S. 19, 20), so folgt daraus doch nicht, daß nach dem Willen der Vertragsschließenden auch noch nach der Eintragung der Rente eine persönliche Kaufpreisforderung fortbestehen soll. Dafür bieten denn auch, worauf das Berufungsgericht selbst zutreffend hingewiesen hat, der zwischen der Klägerin und E. formularmäßig geschlossene Rentengutsvertrag sowie der Rentengutsrezeß keinerlei Anhalt. Vielmehr weist Nr. IV Abj. 4 der einen Bestandteil des Rentengutsvertrags bildenden „Allgemeinen Bedingungen“ ganz klar auf eine rein dingliche Haftung des Rentenpflichtigen hin, indem daselbst die Fälle aufgeführt sind, in denen der Rentenberechtigte Zahlung der Ablösungssumme „aus dem Rentengute“ beanspruchen kann. Von einer Haftung des Rentenpflichtigen mit seinem übrigen Vermögen ist keine Rede. Bei dieser Sachlage ist die Annahme einer Lücke im Vertrag unbegründet. Die Vertragsparteien haben in Anrechnung auf den Kaufpreis, der insoweit nur eine Rechnungsgröße bildete, die Begründung einer Reallast vereinbart, ohne daß daneben noch eine andere Forderung des Verkäufers bestehen sollte. Die davon abweichende Auslegung des Berufungsgerichts ist nicht möglich, und die Folgen, die sich für die Aufwertung aus dem Vertrag ergeben, wie er geschlossen ist, können an seinem Inhalt nichts ändern (vgl. auch Urteil vom 26. Oktober 1927 V 55/27, Zeiler Aufwertungsfälle Bd. 4 Nr. 933).

Die vom Berufungsgericht betonte Unbilligkeit liegt aber auch nicht eigentlich darin, daß neben der Reallast keine persönliche Forderung besteht, deren Aufwertung verlangt werden könnte. Insofern liegt der Fall nicht anders, als wenn in Anrechnung auf den Kaufpreis eine Grundschuld bestellt worden wäre, die zu seiner Tilgung, nicht zur Sicherung einer Kaufpreisforderung gedient hätte, wie das häufig geschieht. Auch in solchem Falle muß sich der Verkäufer mit der Aufwertung des dinglichen Rechts begnügen. Die ungünstige Lage der Klägerin ist vielmehr im vorliegenden Falle auf die späte Eintragung der Rente zurückzuführen. Wäre die Rente vor dem 1. Januar 1918 eingetragen worden, so wäre ihr Goldmarkbetrag nach § 2 AufwG. ihrem Nennbetrag gleich gewesen, und die

Klägerin hätte dann einen wesentlich höheren Aufwertungsbeitrag aus dem dinglichen Rechte zu beanspruchen. Kann daher aus den erörterten Gründen dem Hauptantrag und dem zweiten Hilfsantrag der Klägerin wegen Nichtbestehens einer Kaufgeldforderung nicht stattgegeben werden, so bleibt zu prüfen, ob nicht ihrem ersten Hilfsantrag ganz oder teilweise entsprochen werden kann, mit dem sie bittet, die Beklagten zur Aufwertung der Rente auf jährlich 198,84 *R.M.* und zur Bewilligung einer entsprechenden Grundbucheintragung zu verurteilen. Allerdings könnte die Klägerin die Eintragung dieses Betrages, soweit er den nach den §§ 4, 31 AufwG. ihr zustehenden Betrag übersteigt, wegen der im Oktober 1925 für einen Dritten eingetragenen Goldmarkhypothek nicht an der bisherigen Rangstelle beanspruchen; denn insoweit käme ihr § 22 Abs. 2 AufwG. nicht zu statten (§ 67 Abs. 2 Satz 2 AufwG.). Aber immerhin wäre ihre Rechtsstellung damit verbessert.

Die Klägerin hat ihren ersten Hilfsantrag darauf gestützt, daß E. sich verpflichtet habe, die Rente auf 198,84 *R.M.* jährlich aufzuwerten. Die Abgabe einer solchen Verpflichtungserklärung ist streitig; die Aufwertungsstelle hat die Klägerin damit auf den Prozeßweg verwiesen. In der Tat würde der Streit über das Bestehen eines solchen besonderen Verpflichtungsgrundes die Zuständigkeit der Aufwertungsstelle (§ 69 AufwG.) überschreiten und vor das ordentliche Prozeßgericht gehören. Aber auch abgesehen von einer besonderen Verpflichtungserklärung wird gegebenenfalls geprüft werden müssen, ob nicht die Pflicht zur Bewilligung der Eintragung einer höheren als der sich aus dem Aufwertungsgesetz ergebenden Rente schon aus § 242 BGB. unter dem Gesichtspunkt begründet ist, daß die Eintragung von 797,79 *R.M.* jährlicher Rente am 30. August 1920 möglicherweise nicht mehr diejenige Vertragserfüllung war, auf welche die Klägerin nach dem Vertrag Anspruch hatte.

Auch diese Frage wird vom ordentlichen Gericht, nicht etwa von der Landeskulturbehörde, zu entscheiden sein. Allerdings hat das Oberlandeskulturamt in neueren Entscheidungen die Zuständigkeit der Landeskulturbehörde bejaht sowohl für Aufwertungsfragen (Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht Bd. 7 S. 175, Bd. 10 S. 70) wie auch für andere bürgerlichrechtliche Streitigkeiten (a. a. O. Bd. 7 S. 169, 265, Bd. 8 S. 76). Darin kann ihm aber nicht gefolgt werden. Die früher ziemlich weitgehende Zuständigkeit der Auseinander-

setzungsbehörden (vgl. RGZ. Bd. 40 S. 224) ist durch § 1 Abj. 5 des Gesetzes über Landeskulturbehörden vom 3. Juni 1919 (Pr. GE. S. 101) neu geregelt worden und zwar dahin, daß den ordentlichen Gerichten die Entscheidung von Streitigkeiten über solche Rechtsverhältnisse zurückgegeben worden ist, die außerhalb eines Auseinanderjegungs- (oder Rentenguts-) Verfahrens Gegenstand eines Rechtsstreits hätten werden können und dann vor die ordentlichen Gerichte gehört hätten. Die Fassung dieser Vorschrift lehnt sich nach der Begründung (Druckf. Nr. 191 der Verfassungebenden Preussischen Landesversammlung) abichtlich an § 66 des Gesetzes betreffend das Verfahren in Auseinanderjegungsangelegenheiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 1899 (GE. S. 403) an. Das Gesetz beabsichtigt also, den ordentlichen Gerichten die Entscheidung solcher Streitigkeiten zu überlassen, für die nach dem genannten Verfahrensgesetz die Revision an das Reichsgericht zugelassen war. Die Begründung ergibt in ihrem allgemeinen Teile (IIa und b) weiter, daß die Landeskulturbehörden aus richterlichen in Verwaltungsbehörden umgestaltet und von der Entscheidung aller rein bürgerlichen Streitigkeiten befreit werden sollten, so daß — nach Annahme der Begründung — die noch zu erwartenden Streitigkeiten teils Angelegenheiten des öffentlichen Rechts, teils Anordnungen der Behörden betreffen würden. Mit dieser auch im Wortlaut des § 1 Abj. 5 klar zum Ausdruck gelangten Absicht des Gesetzes ist es nicht vereinbar, wenn das Oberlandeskulturamt die Zuständigkeit der Landeskulturbehörden für eine bürgerlichrechtliche Streitigkeit schon darum für gegeben hält, weil sie den Bestand oder die Erfüllung eines Rentengutsvertrags betrifft, der in der durch Art. 12 § 1 Pr. AusfGes. z. BGB. zugelassenen schriftlichen Form abgeschlossen ist und in dieser Form nur im Rentengutsverfahren vorkommt (Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht Bd. 7 S. 170, 266, Bd. 8 S. 76, Bd. 10 S. 70). Vielmehr ist nach § 1 Abj. 5 des Gesetzes vom 3. Juni 1919 die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte für Streitigkeiten, wie sie bei jedem Kaufvertrag vorkommen können, nicht darum ausgeschlossen, weil der Kaufvertrag ein Rentengutsvertrag ist, gleichviel, in welcher Form er geschlossen ist. Nur diese Auslegung wird dem Zwecke des Gesetzes gerecht und steht mit der Rechtsprechung im Einklang, welche sich für die Zulässigkeit der Revision auf Grund des § 66 des Gesetzes betreffend das Verfahren in Auseinanderjegungssachen entwickelt

hat (ROU. vom 29. März 1901 JW. 1901 S. 371 Nr. 17; Beschluß vom 26. November 1901 VII B 128/01; Urteil vom 11. November 1902 VII 286/01; Urteil vom 11. Mai 1917 VII 433/16, teilweise abgedruckt in der Zeitschrift für die Landeskulturgebietgebung Bd. 40 S. 304). Nach dieser Rechtsprechung war die Revision für solche Rechtsverhältnisse zulässig, die auch außerhalb eines Verfahrens der Auseinanderziehungsbehörden denkbar sind. Die Auslegung, die das Oberlandeskulturamt dem § 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 3. Juni 1919 gibt, müßte also dazu führen, daß für viele Streitigkeiten, die vor diesem Gesetz im Wege der Revision gegen Urteile des Oberlandeskulturgerichts an das Reichsgericht gebracht werden konnten, nach dem Fortfall dieses Instanzenzuges die Anrufung eines ordentlichen Gerichts überhaupt verschlossen wäre. Das liegt aber nicht im Sinne des Gesetzes, das seinen Wortlaut in § 1 Abs. 5 gerade an § 66 des älteren Verfahrensgesetzes angelehnt hat. Zwar findet sich auch in dem Urteil des Preussischen Gerichtshofes zur Entscheidung der Kompetenzkonflikte vom 13. Dezember 1924 (Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht Bd. 5 S. 59) im Anschluß an Holzappel (daj. Bd. 1 S. 256) der Satz, daß § 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 3. Juni 1919 auf Streitigkeiten über den rechtlichen Bestand des Rentengutsvertrags und seine Erfüllung nicht angewendet werden könne. Jene Entscheidung verneinte die Zulässigkeit des Rechtswegs für die während Schwehens eines Rentengutsverfahrens vom Rentengutsnehmer erhobene Klage auf Auflassung des Rentenguts. Die Entscheidung selbst ist zu billigen; ihre Richtigkeit ergibt sich schon daraus, daß im Rentengutsverfahren nach § 12 Abs. 2 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 der Erwerb des Rentengutsnehmers sich ohne Auflassung vollzieht (Beschluß des Kammergerichts vom 24. Juni 1926, Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht Bd. 8 S. 155), daß die Klage auf Auflassung also einen unzulässigen Eingriff in das Rentengutsverfahren bedeutet. Der genannte Satz der Begründung war daher für die Entscheidung nicht erforderlich; er findet aber auch in § 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 3. Juni 1919 keine Grundlage und ist darum zu beanstanden.

Nun ist es eine offenbar nicht dem Rentengutsverfahren eigentümliche Frage, ob die als Kaufpreis dem Rentengutsverkäufer zustehende Restrente zwischen dem Vertragschluß und der Eintragung ins Grundbuch in Folge Währungsverfalls in ihrem Geldwert

so gemindert ist, daß ihre Eintragung zum Nennbetrag nach § 242 BGB. nicht mehr als Vertragserfüllung gelten kann; die Frage ist auch außerhalb eines solchen Verfahrens denkbar. Sie taucht überall da auf, wo der Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis die Eintragung einer Rente oder Grundschuld geschuldet und die Eintragung sich bis in den Währungsverfall hinein verzögert hat. Sie ist nur ein Fall der Aufwertung eines Kaufpreises. Wie sie vor dem Gesetz vom 3. Juni 1919, wenn der Währungsverfall schon damals erheblichere Fortschritte gemacht hätte, im Falle der Entscheidung durch die Auseinanderetzungsbehörden vor das Reichsgericht hätte gebracht werden können, so gehört sie jetzt nach § 1 Abs. 5 des genannten Gesetzes vor die ordentlichen Gerichte. Das Berufungsgericht wird sie also im vorliegenden Falle zu prüfen haben, wenn nicht E. sich ohnehin verpflichtet hat, die Rente entsprechend dem Verlangen der Klägerin aufzuwerten. Es bedarf daher keiner Untersuchung, ob nicht die Zuständigkeit der Landeskulturbehörden schon durch die Beendigung des Verfahrens ausgeschlossen ist (RG. Bd. 40 S. 211, 224). Auch bedarf es keiner Verweisung durch das Kulturamt auf den Rechtsweg gemäß § 22 des Gesetzes vom 3. Juni 1919. Denn der ordentliche Rechtsweg ist zulässig und die Klage ist bei dem ordentlichen Gericht erhoben (§ 17 BGB.).