

**69. 1. Zum Begriff, zur Auslegung und zur Wirksamkeit des Rentengutsvertrags.**

**2. Zur Anwendung des § 826 BGB. in Rentengutsfachen.**

BGB. §§ 125, 133, 157, 162, 242, 249, 251, 252, 313, 826, 985, 986.  
 Preuß. Ausführungsgezet zum Bürgerlichen Gezetzbuch Art. 12 § 1.  
 Preuß. Gezet über Landeskulturbehörden vom 3. Juni 1919 (G.S. S. 101).  
 Preuß. Rentengutsgezet vom 27. Juni 1890 (G.S. S. 209).  
 Preuß. Gezet betr. die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 (G.S. S. 279) § 12.  
 Preuß. Verordnung wegen Organisation der Generalkommissionen vom 20. Juni 1817 (G.S. S. 161).

VI. Zivilsenat. Urt. v. 7. Juli 1930 i. S. Eheleute S. (Beil.) w. Kreis D. (Rl.). VI 370/29 und VI 646/29.

I. Landgericht Neuruppin.

II. Kammergericht Berlin.

Durch Vertrag vom 12. Dezember 1924 verkaufte der Mittergutsbesitzer v. R. sein Mittergut L. von rund 953 ha zum Zwecke der Besiedlung an die D. GmbH. in B. für 650000 G.M. und gegen Übernahme gewisser Lasten; das Restkaufgeld von 500000 G.M. war auf dem Gute hypothekarisch sicherzustellen. Auf Grund der Auflassung vom selben Tage wurde die D. am 20. Dezember 1924 als Eigentümerin eingetragen. Am letzteren Tage wurde auch die Restkaufgeldhypothek von 500000 G.M., von der später 50000 G.M. gelöscht und 100000 G.M. an die Stadtgemeinde B. abgetreten wurden, sowie ferner eine Darlehenshypothek von 150000 G.M. eingetragen, die später ebenfalls an die Stadt B. abgetreten wurde. Am 3. Februar 1925 ließ die D. weitere 150000 G.M. als Eigentümergrundschuld eintragen, die dann gleichfalls der Stadt B. abgetreten wurde.

Bereits am 13./15. Dezember 1924 stellte die D. bei dem Kulturamt in B. den Antrag, das Gut unter Vermittlung und Aufsicht der Landeskulturbehörden zu besiedeln; das Kulturamt beschleunigte unter

dem 17. Dezember 1924, daß das Siedlungsvorhaben durch die Vermittlung des Kulturamts den Charakter der Gemeinnützigkeit erhalte, ohne daß es einer besonderen Erklärung darüber bedürfe. Die durch § 12 Abs. 3 des preuß. Gesetzes betr. die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 (GS. S. 279) vorgeschriebene Vormerkung (vgl. dazu Nr. 20 des Ausführungserlasses vom 16. November 1891, abgedruckt bei Haad Die preußische Agrargesetzgebung 2. Aufl. Teil I S. 75) wurde erst am 8. November 1926 in das Grundbuch eingetragen. Wann das Kulturamt den Antrag auf Eintragung dieses Sperrvermerks bei dem Amtsgericht gestellt hat, erhellt aus den vorliegenden Akten nicht; in dem Verwaltungsbericht des klagenden Kreises für 1925/26 ist angegeben, das Kulturamt habe nicht rechtzeitig das Rentengutsverfahren eingeleitet und das Grundbuch gesperrt.

Der Landrat des klagenden Kreises hielt nach einer Besichtigung von vornherein die Aufteilung der Wirtschaft zum Zwecke der Neusiedlung zu tragbaren finanziellen Bedingungen für den Einzelsiedler bei den von der D. zu erfüllenden Verpflichtungen und bei der Beschaffenheit des Gutes nicht für durchführbar. Er bezweifelte, daß die auf dem Gute angesetzten Siedler würden bestehen können; auch äußerte er im Gegensatz zu der Auffassung der Landeskulturbehörden Bedenken dagegen, daß die D. eine „gemeinnützige“ Siedlungstätigkeit bezwecke.

In den Jahren 1925 und 1926 verkaufte die D. das Schloß mit dem Restgut an den Grafen v. W., ferner einen Teil der Grundstücke an Anlieger und endlich einen weiteren Teil an Neusiedler; letztere waren zumeist ostmärkische Flüchtlinge. An Barverkaufspreisen nahm die D. rund 297500 RM. ein. Schon Anfang Januar 1926 entstanden in den Kreisen der Käufer Bedenken gegen die Zuverlässigkeit der D.; sie befürchteten, daß diese bei der hohen Belastung des Gutes nicht in der Lage sein werde, ihnen das Eigentum an den verkauften Grundstücken zu verschaffen. Daher wurde, im Einvernehmen mit der D., mit dem Kläger und mit dem Grafen v. W., am 14. Januar 1926 der Kreisparfassendirektor des Klägers, U., zum Treuhänder für das Gut bestellt. Am 29. April 1926 teilte der Landrat dem Kulturamtsvorsteher die diesem bisher unbekannte Tatsache mit, daß das Gut mit 750000 GM. belastet war, und machte ihn darauf aufmerksam, daß dieser Umstand die Siedler mit berechtigter Sorge um ihre Eigentumsansprüche erfülle.

Trotz dieser Vorgänge schloß die D. noch am 5. Mai 1926 in

privatschriftlicher Form mit den aus der früheren Provinz Posen vertriebenen Beklagten einen Kaufvertrag über Teile des Gutes L. ab. Der Vertrag ist als „Rentengutsvertrag in dem von dem Kulturamt zu P. geleiteten Verfahren betreffend die Besiedlung des Gutes L.“ bezeichnet. Die Bestimmungen dieses Vertrags gehen im wesentlichen dahin: In § 1 sind die verkauften Flächen von insgesamt etwa 72 Morgen nach Kulturart, Lage und ungefährer Einzelgröße sowie die Gebäude bezeichnet mit dem Zusatz: „Über die Lage und Größe der einzelnen Pläne entscheidet endgültig das Kulturamt.“ Es wird weiter bemerkt: „Die auf den verkauften Holzplänen . . . aufstehenden Hölzer sind nicht mitverkauft. Verkäuferin behält sich die Abholzung dieser Flächen bis zum 1. März 1927 vor. Diejenigen Hölzer, die bis zum 1. März 1927 nicht geschlagen sind, gehen mit diesem Tage in das Eigentum des Käufers über.“ Ferner wird der Kaufpreis einschließlich der mitzuübergewenden Vorräte auf insgesamt 18342 RM. festgesetzt. Nach § 2 hatten die Käufer lebendes Inventar im Werte von 2000 RM. anzukaufen; ein Zusatz lautet: „Verkäuferin wird sich bemühen, ein Wirtschafts- oder sonstiges Darlehen vom Staat in mindest gleicher Höhe zu ermitteln; anderenfalls verpflichtet sich Verkäuferin, aus der geleisteten Anzahlung (§ 3 zu 1) aus dem Verdrängungsschaden 2000 RM. an Käufer zurückzuzahlen; in diesem Fall verringert sich die Anzahlung um 2000 RM., während sich das Restkaufgeld um dieselbe Summe erhöht.“ Nach § 3 war der Kaufpreis durch eine an die Verkäuferin aus dem Verdrängungsschaden geleistete Anzahlung von 8000 RM. sowie durch Eintragung einer Restkaufgeldhypothek von 10342 RM. zu belegen. Nach § 4 war das Rentengut am 5. Mai 1926 zu übergeben, und übernahmen die Käufer weiter vom 1. Oktober 1927 ab eine an die Verkäuferin zu entrichtende feste Geldrente von jährlich 1 GM. gemäß den Vorschriften des § 1 des preuß. Gesetzes über Rentengüter vom 27. Juni 1890 (G.S. S. 209). In § 7 räumten die Käufer dem Kulturamt P. ein Wiederkaufsrecht an dem Rentengut nach § 20 des Reichsbesiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) ein. Nach § 9 sollten mündliche Nebenabreden über Änderungen und Ergänzungen des Vertrags keine Gültigkeit haben. § 10 lautet: „Dieser Vertrag wird hinfällig, wenn der Kulturamtsvorsteher, dessen Prüfung er unterliegt, ihn im Rentengutsbildungsverfahren nicht zuläßt.“

Aus den dem Vertrage angehängten „Allgemeinen Bedingungen“ sind die folgenden hervorzuheben:

I. Die Begrenzung und Vermessung der verkauften Fläche nach Maßgabe des genehmigten Besiedlungsplans bleibt dem Kulturamt vorbehalten. . . .

Sofern während des Rentengutsbildungsverfahrens nicht das Kulturamt wesentliche Planänderungen anordnet, die eine Abtretung, Neuzuweisung oder Vertauschung von Flächen notwendig machen, so muß sich der Käufer solche Änderungen gefallen lassen. . . . Ob die Änderungen erheblich sind, hat allein der Kulturamtsvorsteher zu entscheiden. . . .

V. Die Kaufgegenstände werden an dem vertragsmäßigen Tage zum Eigenbesitz des Käufers übergeben. . . .

XI. Wenn das Rentengutsbildungsverfahren von dem Kulturamtsvorsteher eingestellt wird, bevor der Rentengutsrezess bestätigt ist, der Käufer aber das Rentengut nach Maßgabe des Rentengutsvertrages bereits in Besitz genommen hat, so gelten für die rechtliche Beurteilung des Verhältnisses der Parteien zueinander die gesetzlichen Vorschriften der Pacht mit folgenden Maßgaben. . . .

Vorstehende Grundsätze finden auch Anwendung, wenn der Vorsteher des Kulturamtes seine Genehmigung zum Rentengutsvertrag versagt oder nachträglich zurückzieht aus Gründen, die nicht auf Seiten des Käufers liegen. Wird dagegen die Wiederaufhebung des Vertrags durch Umstände veranlaßt, die in der Person, dem Verhalten oder den Verhältnissen des Käufers liegen, so finden die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften Anwendung (§§ 812, 818 flg., 987 flg., 291, 292 BGB.). . . .

Die Siedlungsstelle wurde den Beklagten am 5. Mai 1926 übergeben. Die bedungene Barzahlung von 8000 RM. wurde noch im Mai 1926 an die Verkäuferin auf Anweisung der Beklagten von dem Reichsentschädigungsamt für Kriegsschäden in Berlin aus der ihnen bewilligten Verdrängungsentchädigung gezahlt, aber in Höhe von 500 RM. am 12. Juni 1926 behufs Inventarbeschaffung von der D. den Beklagten zurückgezahlt.

Im Sommer 1926 geriet die D. GmbH. in Zahlungsschwierigkeiten. Die Stadt B. als Hypothekengläubigerin stellte daher Mitte September 1926 den Antrag auf Zwangsversteigerung des Ritter-

guts L. Nach längeren Verhandlungen zwischen dem Landwirtschaftsminister, den Kulturbehörden, dem Kläger, der Stadt B. und der D. entschloß sich der Kläger, das Siedlungsunternehmen der D. betreffend L. zu übernehmen. Der darüber vom Kreisaußschuß am 2. September 1926 gefaßte Beschluß lautet:

Um das Siedlungsverfahren . . . ohne Schädigung der Käufer und Siedler durchzuführen, übernimmt der Kreis D. von der D. das Rittergut L. mit den jetzt darauf ruhenden Lasten, jedoch unter der Bedingung, daß:

1. von dem Preussischen Staat ein langjähriger Zwischenkredit von mindestens 550000 RM. . . . zur Verfügung gestellt wird,
2. die Stadt B. die Resthypotheken ebenfalls auf einige Jahre . . . stehen läßt,
3. die Siedler und Käufer von L. sowie die D. bis zu einem Betrage von 100000 RM. die Ausfallbürgschaft . . . übernehmen,
4. der Preussische Staat durch seine Kultur- und Vermessungsbehörden die zur Besiedlung nötigen Arbeiten ausführen läßt. . . .

Im Verlauf jener Verhandlungen verkaufte die D. durch Vertrag vom 18. Oktober 1926 das Gut zu Siedlungszwecken an den Kläger gegen Übernahme aller darauf eingetragenen, auf 800000 RM. veranschlagten Schulden. § 3 der Urkunde lautet:

Die D. hat bereits mit der Besiedlung des Ritterguts begonnen und eine größere Anzahl von Kauf- und Rentengutsverträgen abgeschlossen. Der Kreis D. tritt in diese Kauf- und Rentengutsverträge . . . mit allen Rechten und Pflichten ein. . . .

In § 6 übernahm die D. zugunsten der Käufer der Siedlungsstellen und sonstigen Flächen die Rückbürgschaft in Höhe von 100000 RM. und trat zur Sicherung dieser Verpflichtung gewisse Forderungen an den Kläger ab. Dieser wurde am 8. November 1926 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Im Oktober 1926 leisteten die Abläufer der D. die vom Kläger geforderte gesamtschuldnerische Ausfallbürgschaft bis zum Betrage von 100000 RM., darunter auch die Beklagten in der von den Beamten des Klägers beurkundeten Erklärung vom 7. Oktober 1926, in der es heißt:

... Von der D. habe ich laut Kaufvertrag vom 5. Mai 1926 ... von dem ehemaligen Rittergut L. 72 Morgen und Haus ... gekauft zum Preise von 18342 RM. Hierauf habe ich an die D. als Anzahlung entrichtet 7500 RM., verbleiben als Restkaufgeld 10842 RM. Ich erkenne hiermit ausdrücklich an, daß ich diese Summe der D. schulde. Für den Fall, daß der Kreis D. das Rittergut L. von der D. erwirbt, ist der Kreis D. Rechtsnachfolger der D., was ich hierdurch ausdrücklich anerkenne ... (folgt die Übernahme der Ausfallbürgschaft bis zum Betrage von 100000 RM.).

Am 30. September 1926 hat auf den Antrag der Beklagten vom gleichen Tage der Landrat des klagenden Kreises den Landeskulturamtspräsidenten in F., den Beklagten, die sich in der bittersten Not befänden und dringend der Hilfe bedürften, Mittel zur Verfügung zu stellen, damit sie sich einen Stall und eine Scheune errichten könnten, um ihr Vieh im Winter unterzustellen. Die Antwort vom 15. Oktober 1926 lautete dahin, daß ein Darlehen für die Beklagten bei dem Landwirtschaftsministerium beantragt worden sei. Der Bau wurde darauf ausgeführt.

Gegen Ende 1926 begann das Landeskulturamt — nach Behauptung der Beklagten auf Veranlassung des Klägers — mit der Aufstellung eines neuen, vom Kläger als „vernünftig“ bezeichneten Planes für die Aufteilung von L. Dieser neue vorläufige, am 5. Januar 1927 aufgestellte Einteilungsplan sah für die Siedlerstelle der Beklagten insgesamt 114 Morgen vor und wick, abgesehen von der Gesamtgröße, auch in der Parzelleneinteilung von dem Kaufvertrage vom 5. Mai 1926 ab. Nach der Darstellung der Beklagten wurden ihnen durch diesen Plan ein Teil der ihnen verkauften besseren Böden entzogen und dafür minderwertige Flächen in großem Umfang zugelegt, darunter 3,88 ha im sog. „Sumpf“. Dieser „Sumpf“ wurde später, durch Kaufvertrag vom 25. Mai 1928, an die Stadt B. verkauft.

Während sich der größere Teil der Siedler mit dem neuen Plan einverstanden erklärte, lehnten mit anderen die Beklagten die Anerkennung dieses Planes ab. Sie blieben bei ihrer Weigerung auch bei einer Verhandlung vor dem Kulturamt am 11. März 1927 mit der Begründung, daß nach ihrer Ansicht durch die neue Einteilung die Lebensfähigkeit ihrer Siedlung in Frage gestellt werde. In dieser Verhandlung verharrten die Beklagten auch auf

ihrem ablehnenden Standpunkt gegenüber dem Verlangen des Klägers, ihm den Abtrieb des Holzes, das auf den ihnen übergebenen Waldparzellen anstand, noch nach dem 1. März 1927 zu gestatten (vgl. § 1 des Vertrags vom 5. Mai 1926). Hierzu hatte ein Kulturamt in B. unter dem 25. Februar 1927 folgendes Schreiben an die Beklagten — nach deren Behauptung auf Veranlassung des Klägers — gerichtet:

Der Kreis D. hat vor kurzem das auf Ihrem Grundstück stehende Holz . . . verkauft. Nach dem abgeschlossenen Kaufvertrage müssen die Flächen bis zum 1. April 1928 abgeholzt sein. Ein früherer Termin war mit Rücksicht darauf, daß die Verkaufsverhandlungen auf Schwierigkeiten stießen, nicht zu erzielen. Die Kreisverwaltung ist daher nicht imstande, die Flächen schon jetzt von dem aufstehenden Holz zu säubern.

Infolgedessen verliert die im § 1 des Vertrags vom 5. Mai 1926 aufgeführte Bestimmung, daß die auf den verkauften Holzplänen befindlichen Hölzer in Ihr Eigentum übergehen, falls sie nicht bis zum 1. März 1927 geschlagen sind, ihre Gültigkeit. Sie sind daher verpflichtet, sich mit der von dem Kreis Ausschuss verlangten und durch die mitgeteilten Umstände gebotenen Fristverlängerung bis zum 1. April 1928 einverstanden zu erklären. Nach Mitteilung des Kreis Ausschusses haben Sie die verlangte Einverständniserklärung abgelehnt.

Da die Maßnahme im Interesse der ordnungsmäßigen Durchführung des sehr schwierigen Siedlungsverfahrens erforderlich ist, ersuche ich Sie, eine diesbezügliche Erklärung dem Kreis Ausschuss gegenüber baldigst abzugeben. . . . Sollten Sie sich weiter weigern, so werde ich dem von Ihnen mit der D. abgeschlossenen Rentengutsvertrage die Genehmigung versagen, sodaß der Vertrag hinfällig werden würde.

Auf die Abholzungsfrage bezieht sich ferner der Schlusssatz eines Schreibens des Klägers an die Beklagten vom 13. April 1927:

Erkennen Sie die Stelle in der im Einteilungsplan ausgewiesenen Zusammensetzung an, so haben Sie auch in die Verlängerung der Räumungsfrist für die Waldparzellen bis zum 1. April 1928 einzumilligen.

Das Holz, das nach der Behauptung der Beklagten einen Wert von 7000 RM. hatte, hat der Kläger dann schlagen lassen.

Den Beklagten war vom Reichsentschädigungsamt ein Reichswirtschaftsdarlehen von 2750 RM. bewilligt worden. Auf ihre Bitte, das Darlehen zur Auszahlung zu bringen und sie in dieser Beziehung den anderen Siedlern gleich zu behandeln, erhielten sie unter dem 23. Juni 1927 vom Kulturamt S. — nach ihrer Behauptung auf Veranlassung des Klägers — folgenden Bescheid:

Auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, daß das Wirtschaftsdarlehen nicht Ihnen, sondern für die Siedlerstelle bewilligt ist. Da auch nicht feststeht, ob Sie die Stelle behalten werden, konnte die Auszahlung des für Ihre Siedlerstelle bewilligten Wirtschaftsdarlehens bisher nicht beantragt werden.

Sobald Sie jedoch das Recht des Kreises D. zum Verkauf des . . . Holzes und die Ausweisung Ihres Rentengutes, wie in dem vom Herrn Landeskulturamtspräsidenten genehmigten Einteilungsplan vorgesehen, anerkennen, werde ich die beschleunigte Zahlbarmachung des Wirtschaftsdarlehens veranlassen.

Schon vor dem 1. April 1927 hatte der Kläger die Beklagten zur Räumung der Siedlungsstelle zu jenem Tage aufgefordert. Da sie jedoch unter Berufung auf ihren Vertrag vom 5. Mai 1926 dieses Verlangen ablehnten, wandte sich der Kläger wiederholt an das Kulturamt mit dem Ersuchen, dem mit den Beklagten geschlossenen Rentengutsverträge die Genehmigung zu versagen. Daneben wurde mit dem verklagten Ehemann bis in den Herbst 1927 weiter verhandelt, wie der Kläger es ausdrückt, „in der Erwartung, daß er doch noch vernünftig werden würde“. Aus dem auf diese Ersuchen vom Kulturamt Veranlassten ist folgendes hervorzuheben:

Bermerk vom 28. Juli 1927: „Die Angelegenheit ist kürzlich mit dem Kreisparassendirektor U. nochmals besprochen worden. Für den Rentengutsausgeber ist nicht die Möglichkeit gegeben, die im sog. „Sumpf“ liegende Fläche anderweitig zu verwerten. Es muß daher weiter auf S. eingewirkt werden, daß er sich mit der Ausweisung seiner Stelle nach Maßgabe des Einteilungsplanes einverstanden erklärt. Bis dahin ist auch das für ihn vorgesehene Wirtschaftsdarlehen aus Reichsmitteln zurückzuhalten.“

Schreiben des Kulturamts an den Kläger vom 21. September 1927: „Der Rentengutsvertrag ist ohne die Genehmigung nicht rechtswirksam. . . Die Genehmigung wird voraussichtlich



aus persönlichen und sachlichen Gründen nicht erteilt werden . . . Es wäre hier nicht erwünscht, die Notwendigkeit der Klage mit der Nichtgenehmigung des Vertrags zu begründen. Der Klageanlaß liegt in der Person und in dem Verhalten des H. begründet. Da es möglich ist, daß im Prozeß ein Vergleich geschlossen wird, der wiederum die Zulassung des H. als Käufer von hier aus voraussetzt, so soll die Entscheidung erst getroffen werden, wenn sie dringend erforderlich ist. Es wird empfohlen, den Gesichtspunkt des Rücktritts vom Vertrage wegen Nichterfüllung zu erwägen.“

Bemerk vom 23. April 1928:

„Der Rentengutsvertrag vom 5. Mai 1926 wird nicht genehmigt.

Infolge der Übernahme des Siedlungsobjektes durch den Kreis wegen der finanziellen Schwierigkeiten der D. war eine Änderung des Einteilungsplans notwendig, um dem Kreise einen möglichst verlustlosen Abschluß des Verfahrens zu ermöglichen. Es sind deshalb auch mit den anderen Siedlern die die ersten Rentengutsverträge abändernden bzw. ergänzenden vertraglichen Vereinbarungen erfolgt. Der neu aufgestellte Einteilungsplan ist vom Landeskulturamt landespolizeilich genehmigt. . . .

Abgesehen davon, daß der Rentengutsvertrag aus den vorstehend angeführten sachlichen Gründen nicht genehmigt werden kann, ist immer mehr in Erscheinung getreten, daß H. nicht der geeignete Mann ist, um das Rentengut in den zu seiner Lebensfähigkeit erforderlichen Kulturzustand zu versetzen. Obwohl er selbst die Hauptarbeitskraft in der Familie ist, hat er sich während seiner Ansetzung in L. als träge erwiesen. Die Bewirtschaftung des Rentengutes wird daher von Tag zu Tag mehr rückständig. Da die persönlichen Eigenschaften des H. nicht die Gewähr bieten, daß er unter den jetzigen schwierigen Verhältnissen seine Siedlerstelle lebensfähig macht, so durfte seine Zulassung im Rentengutsverfahren in seinem eigenen Interesse nicht erfolgen.

Nach Mitteilung des Landrats ist H. wegen Diebstahls vorbestraft.“

Durch Schreiben vom 23. April 1928 setzte das Kulturamt den Kläger und die Beklagten davon in Kenntnis, daß es die Genehmigung zu dem Vertrage vom 5. Mai 1926 verweigert habe. Nach dem

Zatbestand des landgerichtlichen Urteils ist es zwischen den Prozeßparteien unstreitig geworden, daß diese Entscheidung auf Gründen beruht, die nicht auf seiten der Beklagten liegen.

Gestützt auf die Genehmigungsverfügung erhob der Kläger auf Grund seines Eigentums gegen die Beklagten Klage auf Herausgabe der Siedlungsstelle. Diese beantragten Abweisung der Klage und machten hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht geltend wegen ihrer in Höhe von 7500 RM. geleisteten Anzahlung, wegen ihres Schadenersatzanspruchs von 7000 RM. für das vom Kläger geschlagene Holz, ferner wegen 1589 RM. aufgewendeter Bestellungskosten und endlich wegen Verbesserungen in Höhe von insgesamt 913 RM. Der Kläger erkannte nur die Gegenforderung von 7500 RM. (Anzahlung) als an sich berechtigt an, zog aber hiervon als Teilbetrag seiner Pachtzinsforderung 257 RM. ab.

Das Landgericht verurteilte die Beklagten, Zug um Zug gegen Zahlung von 7243 RM. dem Kläger am 1. Oktober 1928 die Siedlungsstelle herauszugeben.

Das Kammergericht wies zunächst durch Teilurteil unter Vorbehalt der Kostenentscheidung die Berufung der Beklagten wegen des Hauptteils der Siedlungsstelle zurück. Demnächst wies es durch Schlufurteil die Berufung wegen dreier weiterer Pläne zurück; hinsichtlich anderer Pläne wies es die Klage ab und verteilte die Prozeßkosten.

Gegen beide Urteile legten die Beklagten Revision ein, die gegen das Schlufurteil gerichtete beschränkten sie jedoch später auf den Kostenpunkt. Das Reichsgericht hob das Teilurteil und die Kostenentscheidung des Schlufurteils auf und verwies in diesem Umfang die Sache an das Berufungsgericht zurück.

#### Gründe:

Die auf den Kostenpunkt beschränkte Revision gegen das Schlufurteil ist zulässig, obwohl die hier zur Hauptsache ausgesprochene Verurteilung die Revisionssumme nicht erreicht. Denn das Schlufurteil entscheidet auch über diejenigen Kosten, die zu der im Teilurteil erledigten Hauptsache gehören, und die Beklagten haben gegen das Teilurteil in zulässiger Weise Revision eingelegt (vgl. RGZ. Bd. 68 S. 301 nebst Nachweisungen).

Gegen die auch in den Vorinstanzen nicht beanstandete Zulässigkeit des Rechtsweges bestehen keine Bedenken (§§ 13, 14 Nr. 2

BGB.; § 1 Abs. 5 des preuß. Gesetzes über Landeskulturbehörden vom 3. Juni 1919, G. S. 101; vgl. RGZ. Bd. 121 S. 195, Bd. 123 S. 34 sowie die Nachweisungen bei Holzapfel Siedlungsgesetzgebung Anm. 6 zu § 12 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 S. 258 und bei Haack a. a. O. S. 55 unter Nr. 25). Zu einem Eingehen auf den Beschluß des Oberlandeskulturamts vom 10. Januar 1930 (abgedruckt JW. 1930 S. 2159) besteht kein Anlaß, da im vorliegenden Falle ein Anspruch auf Herausgabe eines Grundstücks (§ 985 BGB.) den Gegenstand des Rechtsstreits bildet, für einen solchen Anspruch aber zweifellos die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte gegeben ist.

Das Kammergericht hat die Verurteilung der Beklagten zur Hauptsache im wesentlichen wie folgt begründet.

Auf § 162 BGB. könnten die Beklagten ihre Weigerung, die Siedlungsstelle an den Kläger herauszugeben, schon deshalb nicht stützen, weil diese Vorschrift nur für vertraglich vereinbarte Bedingungen, nicht aber für Rechtsbedingungen gelte. Bei dem Erfordernis einer behördlichen Genehmigung und insbesondere bei der im Rentengutsbildungsverfahren erforderlichen Genehmigung des Kulturamtes handle es sich aber um eine Rechtsbedingung.

Auch § 249 BGB. stehe den Beklagten nicht zur Seite. Wenn auch nach dieser Vorschrift unter Umständen das positive Erfüllungsinteresse als Schadenserzatz gefordert werden könne, so hindere doch hier der Mangel der behördlichen Genehmigung eine solche Wirkung der Schadenserzatzpflicht. Denn diese würde dazu führen, daß die Beklagten die im Vertrage vom 5. Mai 1926 bezeichneten Flächen erwerben würden, obwohl die behördliche Genehmigung zu dem Vertrage versagt worden sei und auch keine Aussicht bestehe, sie zu erlangen. Es würde somit auf diesem Wege das Erfordernis der Genehmigung durch die Geltendmachung des Schadenserzatzanspruchs umgangen. Das im öffentlichen Interesse bestehende Erfordernis könne aber auf diese Weise nicht ausgeschaltet werden. Dem stehe das Urteil des Reichsgerichts RGZ. Bd. 110 S. 356 nicht entgegen.

Im übrigen aber rechtfertige auch das tatsächliche Vorbringen der Beklagten nicht die Annahme eines schuldhaften Verhaltens des Klägers. Allerdings seien im Falle des Abschlusses eines Vertrags, dessen Wirksamkeit von der Genehmigung einer Behörde abhängt, die Parteien schon vor deren Erteilung an den Vertrag gebunden.

In der Regel seien sie zwar in einem solchen Falle verpflichtet, zur Herbeiführung der Genehmigung zusammenzuwirken und alles zu unterlassen, was ihre Erteilung hindern könnte. Dieser Grundsatz beruhe jedoch lediglich auf § 157 BGB. Maßgebend dafür, ob eine solche Pflicht anzunehmen sei, sei somit die Auslegung des Vertrags. Nun könne hierbei der Vertrag vom 5. Mai 1926 nicht als ein einzelner gewöhnlicher Grundstückskaufvertrag, sondern nur als ein Teil des ganzen Siedlungsunternehmens und im Zusammenhang mit diesem betrachtet werden. Der Kläger habe das Siedlungsunternehmen nach dem Zusammenbruch der D. GmbH. im Interesse der Siedler übernommen, da diese sonst nicht nur ihre Siedlungsmöglichkeit, sondern auch ihre Anzahlungen im Gesamtbetrag von fast 300 000 RM. verloren hätten. Zur Deckung der mit der Übernahme verbundenen Verlustgefahr habe sich der Kläger von den Siedlern eine Ausfallbürgschaft von 100 000 RM. geben lassen. Er sei danach in erster Linie verpflichtet gewesen, das Unternehmen nunmehr auf eine gesunde wirtschaftliche Grundlage zu stellen, um es in einer für die Gesamtheit der Siedler günstigen Weise durchführen zu können und einen erneuten Zusammenbruch, den Verlust der Anzahlungen und die Inanspruchnahme der Siedler aus der Ausfallbürgschaft zu verhindern. Diese im Interesse des ganzen Unternehmens und damit auch der Beklagten selbst bestehende Pflicht sei den sonstigen, aus den Einzelverträgen mit den Siedlern herzuleitenden Pflichten vorgegangen, und der Kläger habe in Erfüllung dieser Pflicht gehandelt, wenn er sich an das Landeskulturamt gewendet habe und von dieser sachverständigen Behörde anstelle des früheren Einteilungsplans der D. einen neuen, für das Unternehmen günstigeren Plan habe aufstellen lassen. Daß dieser Plan im ganzen für das Unternehmen wirtschaftlich günstiger sei als der frühere, werde von den Beklagten nicht bestritten. Bei dieser Sachlage habe aber für den Kläger keine Pflicht bestanden, auf die Genehmigung eines Vertrags hinzuwirken, der, wie der Vertrag vom 5. Mai 1926, mit dem neuen Einteilungsplan nicht in Einklang zu bringen gewesen sei und dadurch die Durchführung des Unternehmens gefährdet habe. Die Belange der Beklagten hätten vielmehr hinter denen der Gesamtheit der Siedler zurücktreten müssen. Aus dem gleichen Grunde sei es auch keine Verletzung einer Treupflicht, wenn der Kläger nach seinen vergeblichen Versuchen, die Beklagten zur Anerkennung des neuen Plans und zur Zustimmung zu

der Änderung jenes Vertrags zu bewegen, bei dem Kulturamt den Antrag gestellt habe, die Genehmigung des Vertrags zu versagen.

Dafür, daß der Kulturamtsvorsteher bei der Ablehnung der Genehmigung pflichtwidrig gehandelt und der Kläger arglistig mit ihm zusammengewirkt habe, liege kein Anhalt vor. Insbesondere sei nicht anzunehmen, daß die Angelegenheit mit dem Holz, das nach dem Vertrage den Beklagten habe zufallen sollen, falls es nicht bis zum 1. März 1927 geschlagen gewesen sei, bei der Versagung der Genehmigung eine entscheidende Rolle gespielt habe und für den Kläger ein ausschlaggebender Grund gewesen sei, die Versagung zu beantragen. Wenn auch den Beklagten in dem Schreiben des Kulturamts vom 25. Februar 1927 und in der Verhandlung vom 11. März 1927 von dem Kulturamtsvorsteher wegen ihrer Haltung in dieser Angelegenheit die Ablehnung der Genehmigung angedroht worden sei, so sei doch die schließlich im April 1928 erfolgte Versagung im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß die Beklagten sich mit der Neueinteilung nicht einverstanden erklärt und dadurch die Durchführung des Unternehmens gefährdet hätten.

Die Beklagten seien daher zur Herausgabe der Siedlungsstelle Zug um Zug gegen Zahlung des Betrags verpflichtet, den der Kläger von der Anzahlung und als Ersatz der Bestellungskosten zu erstatten habe. Ihr Schadenersatzanspruch wegen Verlustes des Holzes sei unbegründet. Auf die Nichterfüllung des Vertrags könnten sie diesen Anspruch nicht stützen, da der Vertrag mangels Genehmigung durch das Kulturamt nicht wirksam sei. Im übrigen falle dem Kläger nach den vorstehenden Ausführungen weder ein Verschulden beim Vertragschluß noch eine unerlaubte Handlung zur Last, sodaß er wegen des Holzes auch aus diesen Gesichtspunkten nicht zu haften habe.

Diese Ausführungen gehen in unzureichender Weise auf die Rechtslage ein und lassen den Sachverhalt, den der Berufsungsrichter als erwiesen ansieht, nicht genügend erkennen; letzterer Mangel ist um so bedenklicher, als der Urteilstatbestand in weitem Umfang auf den Inhalt der Prozeßakten und der Beiakten verweist, aus denen der Sachverhalt zusammengestellt werden muß, und als ferner die Entscheidungsgründe nicht überall ergeben, aus welchen Erwägungen der Vorderrichter von der Erhebung der zahlreichen Beweise abgesehen hat, welche die Beklagten angeboten hatten. Das angefochtene Urteil

verlezt nach mehrfacher Richtung das Gesetz, und das Ergebnis, zu dem es gelangt, ist bei Zugrundelegung der unstreitigen Tatsachen und der mangels gegenteiliger Feststellungen als wahr zu unterstellenden Behauptungen der Beklagten nicht überzeugend.

Im einzelnen ist folgendes zu bemerken.

1. Der auf § 985 BGB. gestützte Klage auf Herausgabe setzen die Beklagten die Einrede entgegen, daß sie durch Vertrag vom 5. Mai 1926 die Siedlungsstelle von der Rechtsvorgängerin des Klägers gekauft und übergeben erhalten hätten. Diese Einrede ist nach § 986 BGB., obwohl der Vertrag, wie noch erörtert werden wird, nur einen Vorvertrag darstellt, an sich beachtlich (RGZ. Bd. 81 S. 66, Bd. 105 S. 19). Sie setzt aber in erster Linie die Formgültigkeit des Vertrags voraus (vgl. das einen formnichtigen Vorvertrag betreffende RGUrt. bei Gruch. Bd. 48 S. 943). Wenn auch nach dieser Richtung vom Kläger keine Bedenken erhoben sind, so war dadurch das Gericht doch nicht der Pflicht zur Prüfung der Formgültigkeit des Vertrags überhoben, weil die Formvorschrift des § 313 BGB. im öffentlichen Interesse gegeben ist (RGZ. Bd. 61 S. 267). Da der Vertrag vom 5. Mai 1926 die D. GmbH. zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück verpflichtete, aber in privatschriftlicher Form geschlossen wurde, so ist er gemäß § 313 Satz 1, § 125 Satz 1 BGB. nichtig und daher ungeeignet, den Beklagten ein Recht zum Besitz zu gewähren, sofern nicht auf Grund von Sondervorschriften die bloße Schriftform ausreicht. Als solche Sondervorschrift kann hier nur Art. 12 § 1 Abs. 1 preuß. UG. z. BGB. (Art. 62 UG. z. BGB., vgl. RGZ. Bd. 84 S. 103) in Betracht kommen. Nach dieser Bestimmung genügt die schriftliche Form für den Rentengutsvertrag bei Rentengütern, die begründet wurden durch Vermittlung der Generalkommission (jetzt des Vorstehers des Kulturamts, nachdem der Präsident des Landes-kulturamts die Genehmigung zur Einleitung des Verfahrens erteilt oder den Kulturamtsvorsteher zur selbständigen Einleitung des Verfahrens ermächtigt hat, vgl. § 16 Abs. 1 Nr. II, 1 des preuß. Gesetzes vom 3. Juni 1919). Die letztere Voraussetzung ist hier gegeben, denn nach dem Inhalt des Vertrags vom 5. Mai 1926 sollte die Begründung des Rentenguts durch Vermittlung der Kulturbehörde erfolgen (RGZ. Bd. 101 S. 292, Bd. 110 S. 336) und überdies hat das Kulturamt am 17. Dezember 1924 bescheinigt, daß die D. die Vermittlung der Kulturbehörden bei der Besiedlung des Gutes L. beantragt hatte.

Nicht unzweifelhaft ist dagegen die weitere Frage, ob der Vertrag vom 5. Mai 1926 als Rentengutsvertrag anzusehen ist. Dieser Begriff wird in Art. 12 § 1 Abs. 1 und Art. 29 § 1 Abs. 1 preuß. UG. z. BGB. übereinstimmend mit § 3 Abs. 1 des preuß. Ansiedlungsgesetzes vom 26. April 1886 (GS. S. 131) und mit § 1 Abs. 1 des preuß. Gesetzes über Rentengüter vom 27. Juni 1890 (GS. S. 209) dahin bestimmt, daß ein Rentengutsvertrag ein solcher Vertrag ist, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Übernahme einer festen Geldrente zu übertragen. Die Bedenken dagegen, ob der Vertrag vom 5. Mai 1926 diese Begriffsbestimmung erfüllt, könnten daraus hergeleitet werden, daß in ihm als Gegenleistung der Käufer neben einem Kaufpreis von 18342 M. eine feste Geldrente nur in Höhe von 1 M. jährlich bedungen ist; den wesentlichen Teil des Entgelts bildet hiernach der Kaufpreis, während die Rente verschwindend gering ist und eine bloße Nebenleistung darstellt. Für solche Fälle wird von einigen Schriftstellern (Haack a. a. O. S. 10 unter Ziffer 2; Holzappel a. a. O. Anm. 1 zu § 1 des Gesetzes vom 27. Juni 1890 S. 227; derselbe Grundbuchrecht S. 214; a. M. Gütke-Triebel Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. II S. 1470 Bem. 35 zu Art. 12 UG. z. BGB.) und in einem Beschluß des Kammergerichts (Recht 1906 Nr. 3371) das Vorliegen eines Rentengutsvertrags verneint, während in weiteren Beschlüssen des Kammergerichts (RDVG. Bd. 18 S. 155 und Bd. 41 S. 187) die Frage grundsätzlich bejaht und nur die Prüfung verlangt wird, ob die Vertragsparteien die Belastung des Kaufgrundstücks mit einer Jahresrente von 1 M. ernstlich gewollt haben. Der erkennende Senat tritt der letzteren Ansicht bei. Allerdings läßt sich nicht verkennen, daß die Zulassung von solchen Grundstückskaufverträgen, bei denen zwischen Kaufpreis und Rente ein offensichtliches Mißverhältnis besteht, als Rentengutsverträgen zu einem Mißbrauch der durch Art. 12 § 1 Abs. 1 preuß. UG. z. BGB. gewährleisteten Formerleichterung gegenüber der Vorschrift des § 313 BGB. und zu einer Umgehung dieser Formvorschrift führen könnte. Allein diese Gefahr ist nicht eben hoch zu veranschlagen; denn die in Art. 12 a. a. O. vorgesehene Mitwirkung der Kulturbehörden, welche den Gesetzgeber zur Zulassung jener Formerleichterung bestimmte (Begründung S. 16, vgl. RGZ. Bd. 82 S. 416), wird Mißbräuchen vorbeugen. Andererseits ist zu beachten, daß die angeführten Gesetze und deren Begründungen keinen Anhalt dafür gewähren, daß

der Kaufpreis und die Rente in einem bestimmten Verhältnis zueinander und zum Werte des Grundstücks stehen müßten. Auch der Staat selbst (Ansiedlungskommission) steht, wie der in *RWZ.* Bd. 18 S. 154 mitgeteilte Fall ergibt, auf dem Standpunkt, daß die Vereinbarung einer Rente von nur 1 *RM.* jährlich dem Kaufvertrag nicht die Eigenschaft des Rentengutsvertrags nimmt. Auch das Kulturamt scheint im vorliegenden Fall an dieser Bestimmung keinen Anstoß genommen zu haben. Daß etwa die Parteien des Vertrags vom 5. Mai 1926 in beiderseitigem Einverständnis nur zum Schein eine Jahresrente von 1 *RM.* ausbedungen hätten, hat der Kläger nicht behauptet; auch die Kulturbehörden haben dies offenbar nicht angenommen.

2. Des weiteren ist zu prüfen, ob der hiernach formgültige Vertrag vom 5. Mai 1926 wirksam geworden ist. Der Rentengutsvertrag des Art. 12 *UG. z. BGB.* stellt — als Ersatz der „Punktion“ des preuß. *Allg. Landrechts* (§§ 15—17 I 10, § 120 I 5; vgl. *Holzappel in Gruch.* Bd. 62 S. 731 flg.) — einen Vorvertrag zu dem endgültigen Grundstückskaufvertrag, dem Rentengutsvertrag, dar (*RWZ.* Bd. 101 S. 294, Bd. 123 S. 32; *Haack a. a. O.* S. 43 Nr. 7). Zu seiner Wirksamkeit bedarf dieser Vorvertrag nach gesetzlicher Vorschrift eines Staatshoheitsaktes, nämlich der Genehmigung durch die Landeskulturbehörden (*Holzappel a. a. O.* S. 745), jetzt, wie sich aus § 9, § 14 Abs. 1, § 16 des Gesetzes vom 3. Juni 1919 ergibt, der Genehmigung des Vorstehers des Kulturamts, nicht des Präsidenten des Landeskulturamts (*Haack a. a. O.* S. 39; *Holzappel Siedelungsgesetzgebung Anm. 2 zu § 12 Ges.* vom 7. Juli 1891, S. 254). Denn § 12 Abs. 1 des letztgenannten Gesetzes verweist auf die „Vermittlung“ der Generalkommission und Abs. 4 das. (vgl. § 17 Abs. 1 Satz 1 Ges. vom 3. Juni 1919) erklärt auf das Verfahren für anwendbar die für Gemeinheitsteilungen geltenden Vorschriften, also auch den § 38 des Gemeinheitsteilungs-Verordnung vom 30. Juni 1834 (*GS.* S. 96), welcher der Generalkommission das Recht zur Beanstandung der „von den Interessenten genommenen Abreden“ und zu eigener Entscheidung anstelle der beanstandeten Abreden verleiht (*RWZ.* v. 11. Mai 1917 VII 433/16, abgedruckt in der Zeitschrift für die Landeskultur-Gesetzgebung Bd. 40 S. 304; *Urt.* des Oberlandeskulturgerichts vom 26. April 1912 das. Bd. 39 S. 159). Demgemäß ist es rechtlich bedeutungslos, daß in dem Vertrage vom 5. Mai 1926 (§ 10) die Ge-



Genehmigung des Kulturamtsvorstehers vorbehalten ist (Urt. des Oberlandeskulturgerichts vom 26. April 1912 a. a. O. Bd. 39 S. 146), und es erübrigt sich ein Eingehen auf die von den Beklagten vertretene Auffassung, § 10 habe eine auflösende, nicht aber eine aufschiebende Bedingung für das Hinfälligwerden des Vertrags gesetzt.

Nun ist der Berufsrichter der Ansicht, der Vertrag sei dadurch unwirksam geworden, daß der Kulturamtsvorsteher durch die den Parteien mitgeteilte EntschlieÙung vom 23. April 1928 seine Genehmigung versagt habe. Diese Auffassung ist an sich zutreffend. Aber das angefochtene Urteil läÙt jede Erörterung in rechtlicher sowohl wie in tatsächlicher Beziehung vermissen, ob der Vorsteher des Kulturamts am 23. April 1928 noch befugt war, seine Genehmigung zu versagen. Dies würde dann nicht der Fall sein, wenn er zuvor den Beteiligten gegenüber — sei es ausdrücklich, sei es auch nur durch zweifelsfrei schlüÙige Handlungen (Holzapfel Siedlungsgesetzgebung Num. 2 zu § 12 Ges. v. 7. Juli 1891, S. 254) — seine Zustimmung zu dem Vertrage kundgegeben hätte. Denn da die EntschlieÙung des Kulturamtsvorstehers über die Genehmigung oder Versagung Rechte Dritter wirksam werden läÙt oder sie zum Erlöschen bringt — und zwar beides mit rückwirkender Kraft (Holzapfel in Gruch. Bd. 62 S. 747; vgl. RGZ. Bd. 123 S. 327, Bd. 125 S. 53) —, so ist die Behörde an ihre einmal getroffene Entscheidung gebunden (Reskript des Preuß. Ministers des Innern vom 30. Mai 1845, abgedruckt in der genannten Zeitschrift Bd. 2 S. 163; Urteil des Oberlandeskulturgerichts vom 31. August 1911 das. Bd. 39 S. 35; Holzapfel in Gruch. Bd. 62 S. 746; derselbe Privatrecht im Auseinandersehungsverfahren S. 76; vgl. auch RGZ. Bd. 103 S. 104, Bd. 106 S. 142). Die vertragsmäÙige Bestimmung in Nr. XI der „Allgemeinen Bedingungen“, daß der Kulturamtsvorsteher seine einmal erteilte Genehmigung zurückziehen dürfe, ändert hieran nichts; denn die Vorschriften des öffentlichen Rechts können durch Vereinbarungen von Privatpersonen nicht abgeändert werden. Die Entscheidung der Frage, ob der Kulturamtsvorsteher vor dem 23. April 1928 den Vertrag vom 5. Mai 1926 bereits genehmigt und dies den Beteiligten gegenüber zum Ausdruck gebracht hatte, ist in erster Linie Sache des Trichters, der nach dieser Richtung den Sachverhalt zu ermitteln haben wird. Insbesondere bedarf es hierzu der Einsichtnahme in die gesamten, die Besiedlung des Ritterguts L. betreffenden Akten der Kulturbehörden,

deren Heranziehung zur Klärung des Sachverhalts die Beklagten ohne Erfolg beantragt hatten; der überreichte Aktenteil beginnt erst mit dem 21. Februar 1927.

Immerhin mag zur Genehmigungsfrage noch auf folgendes hingewiesen werden. Während nach dem früheren Rechtszustande das gesamte Rentengutsbildungsverfahren einheitlich in die Hände einer Behörde, der Generalkommission, gelegt war, steht nach dem Gesetz vom 3. Juni 1919 die Genehmigung zur Einleitung des Verfahrens, die im vorliegenden Falle erteilt sein dürfte, dem Präsidenten des Landeskulturamts zu; die Entschliebung über die Genehmigung des Rentengutsvertrags ist Sache des Kulturamtsvorstehers; die Bestätigung des Rentengutsrezesses endlich ist dem Präsidenten des Landeskulturamts vorbehalten (§ 16 Abs. 1 II Nr. 6 a. a. O.). Diese Regelung der Zuständigkeit setzt, wenn nicht eine Gefährdung der Belange des Rentengutsausgebers und des Erwerbers eintreten soll, voraus, daß die beiden behördlichen Stellen von vornherein im engsten Einvernehmen arbeiten; inwieweit hier ein solches Einvernehmen geherrscht hat, insbesondere auch bezüglich des ersten Einteilungsplans, liegt noch völlig im Dunkeln. Die Rücksicht auf die Belange der Beteiligten fordert weiter, daß die Entschliebung wegen der Genehmigung des Rentengutsvertrags so bald als irgend möglich getroffen wird. Im vorliegenden Falle wären, sofern die Entscheidung vom 23. April 1928 die erste war, seit dem Abschluß des Vertrags vom 5. Mai 1926 fast zwei Jahre bis zu der Entschliebung des Kulturamtsvorstehers vergangen, und die Beklagten wären zwei Jahre lang im Ungewissen darüber gelassen worden, ob sie die Siedlungsstelle, in die sie Geld und Arbeit gesteckt hatten, behalten durften oder nicht. Allerdings erhellt bisher nicht, wann der Vertrag vom 5. Mai 1926 zur Kenntnis des Kulturamts gelangt ist, und es werden, nachdem das Kulturamt im Schreiben vom 25. Februar 1927, in der Verhandlung vom 11. März 1927 und im Schreiben vom 23. Juni 1927 zum Ausdruck gebracht hatte, daß es die Nichtgenehmigung des Vertrags in Erwägung ziehe, von dem erstgenannten Tage ab strengere Anforderungen in der Genehmigungsfrage zu stellen sein. Andererseits ist die Behauptung der Beklagten noch offen, daß der erste Einteilungsplan der D. im Einverständnis mit dem Kulturamt aufgestellt worden sei (vgl. über das übliche Verfahren Haack a. a. O. S. 39, 40), und das Schreiben des Präsidenten des Landeskulturamts

vom 15. Oktober 1926 könnte je nach Umständen dafür sprechen, daß der Kulturamtsvorsteher die Beklagten als Erwerber der Siedlungsstelle damals bereits zugelassen habe. Auch macht die Revision nicht ohne Grund darauf aufmerksam, daß der Eintritt des Klägers in das Siedlungsunternehmen der D. im Einvernehmen mit den Kulturbehörden erfolgt ist.

3. Sollte der Berufungsrichter auf Grund der erneuten Verhandlung zu dem Ergebnis kommen, daß der Kulturamtsvorsteher vor dem 23. April 1928 den Rentengutsvertrag der Beklagten genehmigt habe, so würde dieser Vorvertrag wirksam geworden und die spätere Genehmigungsverfügung unbeachtlich sein. Die Folge wäre dann die Abweisung der Klage. Die in anderem Zusammenhang von ihm erörterte Befürchtung des Vorderrichters, daß auf diese Weise die Beklagten die Siedlungsstelle erwerben würden, ist unbegründet; aus der Abweisung der Klage folgt nicht ein Eigentumserwerb der Beklagten. Vielmehr würden beide Parteien in der Lage sein, durch den zu Protokoll des Kulturamtsvorstehers oder in der Form des § 313 BGB. (Holzapfel bei Gruch. Bd. 62 S. 728) vorzunehmenden Abschluß des Rentengutsrezesses, wozu sie durch einen wirksamen Vorvertrag verpflichtet wären, dem Schwebezustand ein Ende zu bereiten. Dieser Rezeß wäre dann dem Präsidenten des Landeskulturamts zu der ihm vorbehaltenen Bestätigung einzureichen. Zu den Zweifelsfragen, welche sich aus einer etwaigen Verfassung der Bestätigung ergeben könnten, Stellung zu nehmen, bietet der Rechtsstreit, wenigstens zurzeit, keinen Anlaß (vgl. dazu Holzapfel bei Gruch. Bd. 62 S. 746 nebst Nachweisungen).

4. Eine Entscheidung des Kulturamtsvorstehers dahin, daß die Beklagten verpflichtet seien, die ihnen in dem Einteilungsplan vom 5. Januar 1927 zugewiesenen Flächen als vertragsmäßige Erfüllung anzunehmen, scheint nicht ergangen zu sein. Eine Auslegung der einschlagenden Bestimmungen im § 1 des Vertrags vom 5. Mai 1926 und in Nr. I der Allgemeinen Bedingungen wird sich daher ebenso erübrigen wie eine Erörterung der Frage, ob sich eine solche Entscheidung innerhalb der Grenzen des § 317 Abs. 1 BGB. halten würde.

5. Besteht der Verfassungsbescheid vom 23. April 1928 zu Recht, so ist der Vertrag vom 5. Mai 1926 unwirksam geworden. In diesem Fall ist zunächst zu prüfen, ob den Beklagten Schadensersatzansprüche

gegen den Kläger zustehen. Sie leiten solche Ansprüche aus drei rechtlichen Gesichtspunkten her.

a) Die Vorschrift des § 162 Abs. 1 BGB. hat von vornherein auszuscheiden. Denn das — wenn auch überflüssigerweise im Vertrage vom 5. Mai 1926 bedungene — Erfordernis der Genehmigung des Kulturstamtsvorstehers stellt eine Rechtsbedingung dar, und auf solche Bedingungen ist § 162 BGB. weder unmittelbar noch auch nur entsprechend anwendbar (JW. 1912 S. 188 Nr. 3, 1926 S. 2619 Nr. 2 = WarnRspr. 1926 Nr. 111, JW. 1927 S. 657 Nr. 5; WarnRspr. 1927 Nr. 41; RGKRomm. 6. Aufl. Erl. 2 Abs. 2 zu § 162). Immerhin verdient die zu § 162 BGB. ergangene reichsgerichtliche Rechtsprechung von den Gesichtspunkten der Erfüllung der Verkäuferpflichten und des § 826 BGB. aus Beachtung (vgl. u. a. RGZ. Bd. 66 S. 226, Bd. 79 S. 96, Bd. 122 S. 247; RGUrt. v. 29. Oktober 1928 VI 148/28; RGKRomm. Erl. 1 zu § 162 BGB. nebst weiteren Nachweisungen).

b) Die Prüfung der Frage, ob nach der bisherigen Sachlage eine Schadensersatzpflicht des Klägers auf Grund der Verletzung von Verkäuferpflichten in Frage kommt, führt zu folgendem Ergebnis. In ständiger Rechtsprechung hat das Reichsgericht den Grundsatz anerkannt, daß bei Verträgen, deren Wirksamkeit von einer behördlichen Genehmigung abhängt, während des dadurch bedingten Schwebezustandes die Parteien ohne Rücksicht darauf, ob ihnen daraus Nachteile erwachsen (RGZ. Bd. 98 S. 262), eine gegenseitige Treupflicht dahin wahren müssen, daß sie alles in ihren Kräften Stehende zu tun haben, um die Genehmigung herbeizuführen, und alles zu unterlassen haben, was dieser Genehmigung hinderlich sein könnte (vgl. u. a. RGZ. Bd. 115 S. 38, Bd. 119 S. 334; Warn. Rspr. 1927 Nr. 10; JW. 1926 S. 1427 Nr. 1). Für Vorverträge gilt in dieser Beziehung nichts anderes. Jene Treupflicht ist nicht aus einer Auslegung des Einzelvertrags nach §§ 133, 157 BGB., sondern aus dem allgemeinen Begriff des Vertrags und der durch dessen Abschluß herbeigeführten Gebundenheit der Beteiligten an das Vereinbarte in Verbindung mit dem das Recht der Schuldverhältnisse beherrschenden allgemeinen Grundsatz des § 242 BGB. herzuleiten, wonach der Schuldner seine Leistung so zu bewirken hat, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Demnach ist schon der Ausgangspunkt des angefochtenen Teilurteils verfehlt, da es den Vertrag

vom 5. Mai 1926 dahin auslegen will, es sei dem Kläger das Recht eingeräumt worden, nicht nur seine Mitwirkung zur Herbeiführung der Genehmigung zu verweigern, sondern die letztere sogar zu hintertreiben. Nämlich es auf die Frage der Vertragsauslegung an, so wäre die Auslegung des Berufungsgerichts einmal unmöglich; denn es kann — abgesehen von Fällen, in denen die Parteien die Vertragserfüllung vom Belieben der einen Partei abhängig gemacht haben — niemals als übereinstimmender Wille der Parteien gelten, daß es der einen von ihnen gestattet sein solle, die Erreichung des Vertragszweckes zu gefährden oder gar unmöglich zu machen. Ferner will der Berufsrichter den am 5. Mai 1926, also zu einer Zeit, als von einem Eintritt des Klägers in den Vertrag noch keine Rede oder zum mindesten den Beklagten hiervon noch nichts bekannt war, von ihnen mit der D. Umbf. geschlossenen Vertrag dahin auslegen, sie seien stillschweigend damit einverstanden gewesen, daß der Kläger, um eine Forderung der Gesamtheit der Siedler aus der von diesen erst im Oktober 1926 übernommenen Ausfallbürgschaft zu vermeiden, das Kulturamt zur Verweigerung der Genehmigung veranlassen dürfe. Eine solche Auslegung des Vertragswillens der D. und der Beklagten, die erst viel später eingetretene und nicht vorhersehbare Umstände berücksichtigt, wäre allenfalls aus dem Gesichtspunkt der ergänzenden Vertragsauslegung denkbar; sie würde jedoch einen Verstoß gegen die §§ 133, 157 BGB. enthalten, weil sie jede billige Rücksichtnahme auf die Belange der Beklagten vermissen ließe. Allein in dem Ergebnis, daß den Beklagten ein vertraglicher Schadensersatzanspruch gegen den Kläger nicht zusteht, ist dem Berufungsgericht beizutreten. Denn dadurch, daß der Kulturamtsvorsteher seine Genehmigung verweigert hat, ist der Vertrag vom 5. Mai 1926 mit rückwirkender Kraft unwirksam geworden, und damit sind alle auf den Vertrag gestützten Ansprüche auch insoweit beseitigt, als sie schon entstanden waren. Jene Entscheidung könnte nur durch ein etwa zulässiges, erfolgreiches Rechtsmittel im Verwaltungswege geändert werden; eine Zuständigkeit der bürgerlichen Gerichte hierfür ist nicht gegeben. Eine Nachprüfung der Zweckmäßigkeit der Entscheidung vom 23. April 1928, die nur unter besonderen Umständen zulässig wäre (RGZ. Bd. 99 S. 254, Bd. 106 S. 219, Bd. 118 S. 99 und S. 327, Bd. 121 S. 233, Bd. 125 S. 280, 295, 307; JW. 1925 S. 1875 Nr. 2), könnte zu keinem den Beklagten günstigen Ergebnis

führen; denn ein von ihnen etwa gegen den Staat zu erhebender Regreßanspruch steht hier nicht zur Entscheidung.

c) Hiernach bleibt als rechtliche Grundlage für die Schadenersatzansprüche der Beklagten nur § 826 BGB. übrig; denn § 839 BGB. in Verb. mit Art. 131 RWerf. scheidet aus, da der Kläger nicht kraft staatlicher Hoheitsgewalt, sondern nur auf Grund privatrechtlicher Vorschriften zu den Beklagten in Beziehung getreten ist. Die Gründe, aus denen das Berufungsgericht die Anwendbarkeit des § 826 BGB. ablehnt, lassen jede Aufklärung des Sachverhalts an der Hand der von beiden Parteien angetretenen Beweise und ein ausreichendes Eingehen auf den Sachverhalt, so wie er sich bisher darstellt, vermischen. Die Frage, ob einer Partei ein nach § 826 BGB. zu beurteilendes Verhalten zur Last fällt, erfordert aber stets eine eingehende Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls. Legt man den unstrittigen Sachverhalt zugrunde und unterstellt man im übrigen die strittigen, bisher aber nicht bewiesenen Behauptungen der Beklagten als richtig, wie dies mangels gegenteiliger Feststellungen durch den Berufungsrichter für die Revisionsinstanz geschehen muß, so ergibt sich folgendes Gesamtbild, dessen Einzelheiten der Berufungsrichter aufzuklären haben wird.

Nachdem die D. GmbH. ihre Siedlungstätigkeit in L., die mit Gemeinnützigkeit nichts zu tun gehabt hatte, eingestellt hatte, entschloß sich der Kläger, die Besiedlung von L. zu übernehmen. Welche Erwägungen ihn im letzten Grunde hierzu veranlaßt haben, ist bisher nicht ersichtlich; eigene privatrechtliche Belange scheinen jedoch nicht in Frage zu kommen. Der Kläger hätte es den Siedlern und Käufern in L. überlassen können, ihre vertraglichen und außervertraglichen Schadenersatzansprüche gegen die D. und ihre etwaigen Regreßansprüche gegen den Staat durchzuführen. Trat er aber einmal in die Verträge der D. mit den Abkäufern ein, so lag ihm wie jeder Privatperson die Pflicht ob, diese Verträge gewissenhaft zu erfüllen. Es wird unerörtert bleiben können, ob sich die vom Kläger verlangten gesamtschuldnerischen Ausfallbürgschaften in Höhe von 100000 RM., die von vornherein eine wesentliche Verschlechterung der Lage der Siedler gegenüber dem bisherigen Vertragszustande mit der D. bedeuteten und durch deren Ausstellung jedenfalls die Beklagten bei ihrer vom Landrat anerkannten drückenden Notlage ihr wirtschaftliches Bestehen für den Fall des Eintritts der in der Bürgschafts-

erklärung gesetzten Bedingung in die Hände des Klägers legten, noch innerhalb der Grenzen halten, jenseits deren die Nichtigkeit der Erklärungen nach § 138 Abs. 1 BGB. eintreten würde. Aber gerade wenn man die Gültigkeit der Bürgschaftserklärung vom 7. Oktober 1926 annimmt, durften die Beklagten, nachdem sie dieses Opfer gebracht hatten, nach Treu und Glauben um so mehr erwarten, daß der Kläger den Vertrag vom 5. Mai 1926 ohne jede Änderung erfüllen werde, wozu er sich der D. gegenüber im § 3 des Kaufvertrags vom 18. Oktober 1926 ausdrücklich und den Beklagten gegenüber durch das Abfordern der Erklärung vom 7. Oktober 1926 stillschweigend verpflichtet hatte. Der Kläger hatte aber entweder von vornherein nicht die Absicht, den Vertrag vom 5. Mai 1926 so, wie er geschlossen war, zu erfüllen, oder er faßte diesen Entschluß bald nach dem Kaufabschluß mit der D.; daß er hierüber die Beklagten alsbald aufgeklärt hätte, ist bisher nicht behauptet, wäre im übrigen wohl auch nicht von wesentlicher Bedeutung. Ihres vorherigen Einverständnisses hat er sich jedenfalls nicht versichert, während er dazu Anlaß genommen hatte, sich eine Ausfallbürgschaftserklärung von ihnen ausstellen zu lassen. Der Kläger wendete sich nun an das Landeskulturamt, um einen seiner Auffassung nach „vernünftigen“ Einteilungsplan aufstellen zu lassen, der die Siedlungsstelle der Beklagten von 72 auf 114 Morgen vergrößerte, ihnen einen Teil der guten Böden wegnahm und ihnen schlechteres Land, darunter fast 16 Morgen im sog. „Sumpf“, in einer Weise zulegte, die ihr wirtschaftliches Bestehen gefährdete. Dieses Verfahren könnte um so bedenklicher erscheinen, als der Landrat des klagenden Kreises schon Anfang 1925 mit Rücksicht auch auf die Beschaffenheit des Gutes L. die Existenzfähigkeit der dort anzusehenden Siedler in Zweifel gezogen hatte. Zu Unrecht hält das angefochtene Urteil dieses Vorgehen des Klägers mit der Vorschrift des § 242 BGB. deshalb für vereinbar, weil er im Hinblick auf die Ausfallbürgschaft die Belange der Gesamtheit der Siedler habe wahrnehmen müssen, hinter denen die der Beklagten hätten zurücktreten müssen. Diese Auffassung ist einmal rechtlich verfehlt; denn die Ausstellung jener Bürgschaftserklärung und damit die Unterlage für den Rechtfertigungsversuch des Berufungsgerichts hatte der Kläger erst selbst veranlaßt. Sie berücksichtigt aber weiter auch nicht die noch offenstehende Behauptung der Beklagten, daß die ihnen in dem neuen

Einteilungsplan ausgewiesene Stelle sie existenzunfähig machen würde. Endlich fehlt es an jeder Feststellung, daß es eine Inanspruchnahme der Siedler aus der Bürgschaft zur Folge gehabt hätte, wenn der Kläger den Beklagten die Stelle in der bisherigen Zusammenfassung belassen hätte; nicht einmal soviel ist festgestellt, daß die von der D. eingegangene Rückbürgschaft und die von dieser dem Kläger abgetretenen Forderungen jene Inanspruchnahme nicht verhindert hätten. Wenn sich die Beklagten gegenüber dem Ansinnen des Klägers, den neuen Einteilungsplan anzuerkennen, ablehnend verhielten, so ist ihnen hieraus, entgegen der Ansicht des Kammergerichts, nach bisheriger Sachlage nicht der mindeste Vorwurf zu machen. Freilich haben die Beklagten dabei die höchst unsichere Rechtsstellung verkannt, in der sie sich nach Lage der wenig übersichtlichen Bestimmungen der preussischen Agrargesetzgebung befanden. Denn sie waren damals günstigstenfalls im Besitz eines genehmigten und daher wirksamen, vielleicht aber auch nur eines schwebend unwirksamen Vorvertrags; mindestens die Bestätigung des noch nicht einmal aufgenommenen endgültigen Vertrags, des Rezesses, durch den Landeskulturamtspräsidenten stand noch aus. Allein gerade mit Rücksicht auf diese Lage der Agrargesetzgebung steht der Siedlungs- und Rentengutsvertrag in besonders hohem Maße unter der Herrschaft des vom Rentengutsausgeber zu wahrenen Gesichtspunktes von Treu und Glauben, und darauf, daß der Kläger, eine öffentlichrechtliche Körperschaft, diesen Gesichtspunkt achten werde, durften die Beklagten auch mit Rücksicht auf ihre persönlichen Verhältnisse um so mehr vertrauen, als sie ihr letztes erhebliches, nach ihrer Vertreibung aus der Ostmark ihnen verbliebenes Vermögensstück, die Verdrängungsentschädigung, zum Ankauf der Siedlerstelle verwendet hatten.

Bei der Würdigung des Gesamtverhaltens des Klägers in dieser Angelegenheit kann man an zwei Behauptungen der Beklagten nicht vorübergehen, wenn diese auch für die Entscheidung keine unmittelbare Bedeutung haben werden. Die eine Behauptung betrifft den Holzeinschlag, die andere die Nichtauszahlung des Wirtschaftsdarlehens von 2750 RM. In ersterer Beziehung stellen die Beklagten die Sache so dar, daß der Kläger das Kulturamt zu dem Schreiben vom 25. Februar 1927 veranlaßt habe. Wäre das richtig, so hätte es den Vertretern des Klägers, je nach Würdigung der



Umstände durch den Tatrichter, bei auch nur einiger Aufmerksamkeit nicht entgehen können, daß es sich nach bisheriger Sachlage um einen jedenfalls zweifelhaften Anspruch privatrechtlicher Art handelte, und daß das Mittel zur Durchsetzung dieses Anspruchs, die Androhung der Nichterteilung einer behördlichen Genehmigung, bedenklich war. Bei dem Darlehen von 2750 RM. liegt die Sache insofern anders, als aus den Akten nicht erhellt, unter welchen Voraussetzungen das Reichswirtschaftsdarlehen den Beklagten bewilligt und inwieweit nach den etwa bestehenden Verwaltungsvorschriften das Kulturredament zur Verweigerung der Auszahlung befugt war. Immerhin bleibt soviel bestehen, daß der Kläger nach der Ablehnung der Auszahlung dieses Darlehens nunmehr nach § 2 des Vertrags vom 5. Mai 1926, der ihn überdies verpflichtete, vom Staate ein Wirtschaftsdarlehen für die Beklagten zu erwirken, zur Rückzahlung der Anzahlung in Höhe von 1500 RM. an die Beklagten verpflichtet war und daß er, indem er dies unterließ, ihnen die Bewirtschaftung der Siedlerstelle erschwert und damit vielleicht zu den im Vermerk des Kulturredaments vom 23. April 1928 gerügten Mißständen beigetragen hat. Den Schlußstein für die Beurteilung des Verhaltens des Klägers endlich bilden seine fast ein Jahr lang, zuletzt mit Pausen von 3 bis 16 Tagen fortgesetzten Bemühungen bei dem Kulturredamentsvorsteher, diesen zur Befugung der Genehmigung des Vertrags vom 5. Mai 1926 zu bewegen, Bemühungen, von denen der Kläger auch nicht abließ, obwohl der Kulturredamentsvorsteher in nicht mißzuverstehender Weise zum Ausdruck gebracht hatte, daß er diesem Ansinnen Folge zu leisten Bedenken trug.

Es wird nunmehr Aufgabe des Berufungsgerichts sein, nach erschöpfender Ermittlung des Sachverhalts von neuem die Frage zu prüfen, ob dem Kläger ein sittenwidriges Verhalten zur Last fällt. Als Maßstab für diese Beurteilung sind nicht die in der Kriegs- und Nachkriegszeit gesunkenen Begriffe mancher Bevölkerungskreise von Anstand, Billigkeit und Vertragstreue, sondern die allgemeinen Anstandsbegriffe zugrunde zu legen, wie sie vor dem Kriege in Geltung waren (RGZ. Bd. 104 S. 330). Hierauf hinzuweisen hat der erkennende Senat schon einmal in einer Siedlungssache Veranlassung gehabt (RGZ. Bd. 120 S. 148). Gegebenenfalls würde vom Tatrichter weiter zu erörtern sein, ob das Verhalten des Klägers

für die Veragung der Genehmigung durch den Kulturamtsvorsteher ursächlich gewesen ist. Dabei ist die Frage dahin zu stellen, ob letzterer seine Genehmigung versagt haben würde, auch wenn der Kläger ihre Erteilung beantragt und sich um sie bemüht hätte.

6. Sollte ein für den Schaden der Beklagten ursächliches Verhalten des Klägers (§ 826 BGB.) sich feststellen lassen, so wäre ferner zu untersuchen, in welcher Weise er Schadensersatz zu leisten hätte.

a) Nach § 249 Satz 1 BGB. hat grundsätzlich der Schädiger den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Danach hätte der Kläger die Beklagten wirtschaftlich so zu stellen, wie sie stehen würden, wenn der Kulturamtsvorsteher den Vertrag vom 5. Mai 1926 genehmigt hätte. Es würde also zwar durch die Veragung der Genehmigung den Beklagten der Rechtsbehelf aus § 986 BGB. entzogen sein, an dessen Stelle wäre ihnen aber die Einrede der allgemeinen Arglist gegeben, die gleichfalls zur Klageabweisung führen müßte. Denn da der Vertrag vom 5. Mai 1926 vor der Veragung der Genehmigung die Beklagten zum Besitz der Siedlerstelle berechtigte, könnte zwar der Kläger mit der Klage aus § 985 BGB. nach der Veragung die Herausgabe der Siedlerstelle verlangen, er wäre aber auf Grund seiner Schadensersatzpflicht gehalten, den Besitz der Stelle den Beklagten alsbald wieder zu überlassen. In gleichem Sinne hat das Reichsgericht den rechtsähnlich liegenden Fall in RGZ. Bd. 110 S. 365 beurteilt, wo es sich ebenfalls um die arglistige Hintertreibung einer behördlichen Genehmigung handelte (vgl. auch RGZ. Bd. 107 S. 365, Bd. 115 S. 43 bis 45, Bd. 119 S. 166). Allerdings ist in diesem Urteil, worauf der Vorderrichter zutreffend hinweist, mit Recht eine Einschränkung wegen der bezeichneten Wirkung der Arglisteinrede für den Fall gemacht, daß die Genehmigung des Vertrags zur Wahrung des öffentlichen Interesses versagt worden ist. Denn wenn öffentliche Interessen der Überlassung des Kaufgrundstücks an den Käufer entgegenstehen, so kann nicht wohl das Bestehen eines privatrechtlichen Schadensersatzanspruchs des Käufers gegen den Verkäufer dahin führen, daß im Widerspruch mit den öffentlichen Belangen der Käufer gleichwohl im Besitz des Grundstücks zu belassen wäre. Zur Entscheidung dieser Frage reicht der bisher ermittelte Sachverhalt nicht

aus. Die Entschliebung des Kulturamtsvorstehers vom 23. April 1928 ist einmal auf die persönlichen Verhältnisse der Beklagten gegründet. Dieser Entscheidungsgrund ist aber — worüber die Parteien in erster Instanz einig geworden sind — nicht von maßgeblicher Bedeutung gewesen; überdies wird aus den persönlichen Verhältnissen der Beklagten in jener Entschliebung auch nicht ein öffentliches Interesse an ihrer Nichtzulassung, sondern nur ein eigenes Interesse der Beklagten hieran hergeleitet. Ferner stützt sich die Entschliebung darauf, der Einteilungsplan habe geändert werden müssen, um dem Kläger einen möglichst verlustlosen Abschluß des Siedlungsverfahrens zu ermöglichen. Auch aus dieser Begründung ergibt sich kein öffentliches Interesse an der Nichtgenehmigung des Vertrags, sondern nur ein vermögensrechtliches Interesse des Klägers, der hier im Verhältnis zu den Beklagten, wie wiederholt betont werden mag, lediglich als Träger privatrechtlicher Rechte und Pflichten in Betracht kommt. Anders liegt die Sache bei dem dritten Entschliebungsgrund, der dahin geht, der neue Einteilungsplan sei bereits landespolizeilich genehmigt worden. Diese jetzt dem Präsidenten des Landeskulturamts zustehende (§ 14 Abs. 1, § 16 Ges. vom 3. Juni 1919) Wahrnehmung der landespolizeilichen Interessen im Rentengutsbildungsverfahren gründet sich auf § 12 Abs. 4 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 in Verb. mit § 4 der Verordnung wegen Organisation der Generalkommissionen vom 20. Juni 1817 (GS. S. 161) und umfaßt neben den polizeilichen Interessen im Sinne des heutigen Sprachgebrauchs auch die allgemeinen staatswirtschaftlichen Interessen, insbesondere diejenigen der Landeskultur, also die gesamten öffentlichen Interessen (Gutachten des Oberlandeskulturgerichts vom 28. Februar 1908 in der oben genannten Zeitschrift Bd. 37 S. 48 bis 52; Haack a. a. O. S. 54 unter Nr. 24; vgl. RWLrt. vom 12. Januar 1898 bei Sterneberg-Pelzer Die Preussischen Rentenguts Gesetze S. 170). Ob hiernach öffentliche Belange einer Belassung des Besitzes an der Siedlerstelle in der Hand der Beklagten entgegenstehen, bedarf noch der Aufklärung durch den Richter. Es mag jedoch darauf hingewiesen werden, daß die landespolizeiliche Genehmigung zu dem neuen Einteilungsplan nicht schlechthin unabänderlich ist, daß sie vielmehr schon insoweit, als der sog. „Sumpf“ in Frage kommt, infolge Verkaufs dieser Fläche an die Stadt B. geändert werden muß, wenn anders dieser

Verkauf durchgeführt werden soll, daß sich ferner im Hinblick auf den Verkauf die Zulegung der 3,88 ha im „Sumpf“ zu der Siedlerstelle der Beklagten als vermeidbar erweist, und daß es endlich nach ihrer Behauptung noch jetzt möglich wäre, ihnen die Siedlerstelle in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang zu belassen.

b) Sollte die in § 249 Satz 1 BGB. vorgesehene Herstellung in Natur aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich sein, so hätte der Kläger die Beklagten nach § 251 Abs. 1 BGB. in Geld zu entschädigen, und zwar einschließlich des entgangenen Gewinns in dem sich aus § 252 BGB. ergebenden Umfang. Zu letzterem würden auch die Vorteile gehören, welche den Beklagten aus einem Erwerb des Eigentums an der Siedlerstelle erwachsen wären, dies freilich nur dann, wenn sich nach dem gewöhnlichen Laufe der Dinge mit Wahrscheinlichkeit hätte erwarten lassen, daß bei vertragstreuem Verhalten des Klägers entsprechend einer Genehmigung des Rentengutsvertrags vom 5. Mai 1926 der dann aufzunehmende Bezirk die Bestätigung der Landeskulturbehörde gefunden hätte. Die Entscheidung dieser Frage und überhaupt des Umfangs des zu leistenden Schadensersatzes ist im wesentlichen Sache tatrichterlichen Ermessens (§ 287 ZPO.). Diesen Geldentschädigungsanspruch im Wege des Zurückbehaltungsrechts im gegenwärtigen Rechtsstreit geltend zu machen, würden die Beklagten nach § 529 Abs. 1 ZPO. noch jetzt befugt sein (RGZ. Bd. 73 S. 54, Bd. 109 S. 105); auch eine verspätete Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts (§ 529 Abs. 2, 3 ZPO.) wird nicht in Frage kommen.

7. Was endlich die bisher von den Beklagten geltend gemachten Gegenansprüche anlangt, so ist noch folgendes zu bemerken.

Sofern der Kläger das Holz, das auf den den Beklagten übergebenen Waldgrundstücken anstand, gegen ihren Willen gefällt haben sollte, würde er sich im Wege der verbotenen Eigenmacht eines unzulässigen Eingriffs in den durch das Gesetz geschützten Besitz der Beklagten schuldig gemacht haben (§§ 858 fsg. BGB.). Aber hieraus ergäbe sich noch nicht ohne weiteres seine Pflicht, den Beklagten in Höhe des Wertes des Holzes im angeblichen Betrage von 7000 RM. Schadensersatz zu leisten. Dazu wäre einmal erforderlich, daß den Beklagten nach § 1 des Vertrags vom 5. Mai 1926 das Recht auf den Einschlag des Holzes nach Ablauf des 1. März 1927 schlechthin eingeräumt war. Ferner hat der

Kläger zwar behauptet, die Beklagten hätten sich mit der Vornahme des Holzschlags durch ihn noch nach dem 1. März 1927 stillschweigend einverstanden erklärt; diese Behauptung ist jedoch unerheblich, da sie eine Änderung des Vertrags vom 5. Mai 1926 bedeuten würde und daher nach gesetzlicher Vorschrift (Art. 12 § 1 Abs. 1 ABG. z. BGB.; § 125 Satz 1 BGB.) nur in schriftlicher Form gültig hätte getroffen werden können (Haack a. a. O. S. 44). Darauf, daß in § 9 jenes Vertrags für Änderungen Schriftform vereinbart worden ist, kommt es mithin nicht an. Nun ist freilich der Vertrag durch die Versagung der Genehmigung unwirksam geworden und damit das Recht der Beklagten auf den Erwerb des Eigentums an dem Holz erloschen. Aber der Gesichtspunkt des Schadenersatzes nach §§ 826, 251 Abs. 1, § 252 BGB. könnte dann zu einer Anerkennung der Berechtigung des von den Beklagten aus dem Holzschlag des Klägers hergeleiteten Schadenersatzanspruchs führen, wenn anzunehmen wäre, daß bei vertragstreuem Verhalten des Klägers in der Genehmigungsfrage die Landeskulturbehörde den dem Rentengutsvertrag entsprechenden Rezeß genehmigt hätte. Es gilt insoweit dasselbe, was oben unter Nr. 6b erörtert worden ist. . . .