

9. Inwieweit ist der Rechtsweg für einen Schadensersatzanspruch zulässig, den der Rentengutserberwerber gegen den Rentengutsausgeber aus arglistigem Verschweigen eines Sachmangels herleitet?

Preuß. Gesetz über Landeskulturbehörden vom 3. Juni 1919
(G.S. S. 101) — RABG. — § 1 Abs. 5.

III. Zivilsenat. Ur. v. 11. Oktober 1943 i. S. S.-Tr.-GmbH.
(Wekl.) w. L. (RI.). III 69/43.

I. Landgericht Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger kaufte von der Beklagten durch Rentengutsvertrag vom 30. Mai 1932 ein Gelände von 2,93 ha als Rentengutsstelle Nr. 54 des Gutes B. Der Rentengutsrezess von B. vom 14. und 17. März 1939 wurde nach Anerkennung durch den Kläger am 7. Juni 1939 vom Oberpräsidenten (Landeskulturabteilung) bestätigt. Der Kläger ist im Grundbuch noch nicht eingetragen worden.

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Schadensersatz aus Vertrag und unerlaubter Handlung in Anspruch mit der Behauptung, sie habe ihm arglistig verschwiegen, daß die veräußerte Siedlerstelle zum Vorflutgelände des durch die Beklagte besiedelten Gutes ge-

höre, dessen Drainage etwa 60 cm höher liege, und daß sie in nassen Jahren durch das anfallende Oberwasser und das Grundwasser überflutet werde; infolge dieser Lage sei das Grundstück im Frühjahr 1940 überschwemmt und dabei die auf ihm angelegte Obstkultur zum großen Teil vernichtet worden, wodurch ihm ein Schaden von mindestens 6000 RM. entstanden sei. Mit der Klage hat der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 6000 RM. nebst Zinsen sowie die Feststellung begehrt, daß die Beklagte ihm zum Ersatz allen weiteren Schadens verpflichtet sei, der dadurch entstanden sei und noch entstehen werde, daß jene ihm ein Vorflutgelände als Siedlerstelle verkauft habe. Die Beklagte hat unter Bestreiten des Klageanspruchs die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtswegs erhoben, über die vorweg verhandelt worden ist. Durch Zwischenurteil hat das Landgericht die Einrede verworfen. Die Berufung der Beklagten hiergegen ist vom Kammergericht zurückgewiesen worden. Ihre Revision hatte teilweise Erfolg.

Gründe:

Die Entscheidung, ob der Rechtsweg zulässig ist, hängt davon ab, ob für den vorliegenden Streit die Zuständigkeit der Landwirtschaftsbehörden gesetzlich begründet ist (§ 13 GVG.). Dies wird vom Berufungsgericht verneint unter Hinweis auf die Vorschrift in § 1 Abs. 5 LRG., durch welche die bisherige, auf § 12 des Gesetzes, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, vom 7. Juli 1891 (RG. S. 279) in Verbindung mit §§ 3, 20 der Preuß. Verordnung wegen Organisation der Generalkommissionen usw. vom 20. Juni 1817 (RG. S. 161) und § 7 der Preuß. Verordnung wegen des Geschäftsbetriebes in den Angelegenheiten der Gemeinheitsteilungen usw. vom 30. Juni 1834 (RG. S. 96) beruhende weitgehende Zuständigkeit der Auseinandersetzungsbehörden zur Entscheidung von Streitigkeiten im Rentengutsverfahren erheblich eingeschränkt worden ist. Nach dieser Vorschrift — so meint das Berufungsgericht im Anschluß an eine Entscheidung des Gerichtshofs zur Entscheidung der Kompetenzkonflikte vom 1. Juli 1933 (Ztschr. f. Agrar- und WasserR. Bd. 20 S. 73) — sei der Rechtsweg für Streitigkeiten in Rentengutsachen lediglich dann ausgeschlossen, wenn das zur Entscheidung stehende Rechtsverhältnis nur im Zusammenhange mit dem Rentengutsverfahren denkbar und eine Maßnahme dieses behördlich geleiteten Verfahrens als solchen zur

Prüfung gestellt sei; dagegen genüge nicht, daß das streitige Rechtsverhältnis auf dem Boden des Rentengutsvertrags erwachsen sei. Es komme auch nicht darauf an, ob der Rezeß bereits grundbuchlich vollzogen sei und die sogenannte Ausführungsverhandlung stattgefunden habe. Da die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche aus Gewährleistung (§§ 459 flg. BGB.) oder aus unerlaubter Handlung (§§ 823 flg. BGB.) nicht nur im Zusammenhange mit dem Rentengutsverfahren denkbar seien und der Kläger, der bei dem Rezeß stehenbleiben wolle, sich nicht über die Art der Ausführung des Rentengutsverfahrens und über die darin vorgekommenen behördlichen Maßnahmen beschwere, seien die ordentlichen Gerichte zur Entscheidung berufen.

Diese Beurteilung ist nicht frei von rechtlichen Bedenken. Verfehlt ist allerdings die Ansicht der Revision, der Rechtsweg sei schon deshalb unzulässig, weil das Rentengutsverfahren noch nicht beendet sei. Die völlige Beendigung des Rentengutsverfahrens, zu der nicht nur die Bestätigung, sondern auch die der Landeskulturbehörde ebenfalls obliegende Ausführung des Rentengutsrezesses gehört (RG. in Gruch. Bd. 69 S. 625), könnte für die hier streitige Frage nur insofern Bedeutung haben, als mit ihr die Zuständigkeit der Landeskulturbehörden zur Entscheidung von Streitigkeiten überhaupt erlöschen, der Rechtsweg also in vollem Umfang offenstehen würde (RGZ. Bd. 40 S. 211 [215]). Soweit ist aber das Rentengutsverfahren hier, wenn auch das Berufungsurteil keine Feststellungen darüber enthält, bisher ersichtlich nicht durchgeführt worden. Es kommt deshalb darauf an, ob der vorliegende Rechtsstreit zu denjenigen Streitigkeiten gehört, deren Entscheidung auch nach § 1 Abs. 5 LRVG. bei den Landeskulturbehörden verblieben ist oder ob dafür nach dieser Vorschrift der Rechtsweg offensteht.

§ 1 Abs. 5 bestimmt, daß die bisherige Zuständigkeit der Auseinandersetzungsbehörden (Landeskulturbehörden) zur Entscheidung von Streitigkeiten über solche Rechtsverhältnisse wegfällt, die außerhalb eines Auseinandersetzungsverfahrens — hier eines Rentengutsverfahrens — Gegenstand eines Rechtsstreits hätten werden können und dann vor die ordentlichen Gerichte gehört hätten. Die Fassung dieser Vorschrift, deren Bedeutung und Tragweite umstritten ist (vgl. außer der bereits erwähnten eine weitere Entscheidung des Kompetenzgerichtshofes vom 25. Oktober 1930 [Arch. f. inn. Kolon. Bd. 23 S. 70]; RGZ. Bd. 121 S. 190, Bd. 123 S. 27; Pr.

RG. Bd. 93 S. 214), wurde bewußt dem § 66 Satz 2 des Gesetzes, betreffend das Verfahren in Auseinandersetzungsangelegenheiten, vom 18. Februar 1880 in der Fassung vom 10. Oktober 1899 (RG. S. 403) angeglichen, der im Anschluß an noch ältere Vorbilder die Zulässigkeit der Revision gegen die in der Berufungsinstanz erlassenen Endurteile des Oberlandeskulturgerichts in derselben Weise abgegrenzt hatte. Daraus läßt sich die Absicht des Gesetzes entnehmen, die Entscheidung solcher Streitigkeiten, für die bis dahin die Revision an das Reichsgericht zugelassen war, künftig ganz den ordentlichen Gerichten zu übertragen. Der Grund dafür ist nach der Gesetzesbegründung darin zu suchen, daß die bisherigen Auseinandersetzungsbehörden aus richterlichen in Verwaltungsbehörden umgestaltet und von der Entscheidung aller „rein bürgerlichen“ Streitigkeiten befreit werden sollten (Druckf. d. verfassunggebenden Landesversammlung Nr. 191 S. 346 Sp. 13).

Zu § 66 Satz 2 des Gesetzes von 1880/1899 hat das Reichsgericht vor 1919 wiederholt ausgesprochen, daß es für die Revisionsfähigkeit ohne Bedeutung sei, ob die zu entscheidenden Rechtsfragen dem allgemeinen bürgerlichen Recht angehörten, daß die Zulässigkeit der Revision vielmehr davon abhängt, ob das im Streit befindliche Rechtsverhältnis, losgelöst aus dem Rahmen des agrarrechtlichen Verfahrens, in dem es zur Zeit befangen sei, Gegenstand eines vor den ordentlichen Gerichten zum Austrag zu bringenden Rechtsstreits hätte werden können (so RG. Ur. vom 17. Januar 1905 in Ztschr. für LandkultGesgebung Bd. 35 S. 362 [376]). Entsprechendes muß auch für die Auslegung des § 1 Abs. 5 LRWG gelten. Für die Zulässigkeit des Rechtswegs genügt es deshalb nicht, daß Voraussetzungen und Inhalt des streitigen Anspruchs sich nach bürgerlichrechtlichen Vorschriften richten und darum gleichartige Ansprüche auch bei Verträgen des bürgerlichen Rechtsverkehrs, insbesondere bei gewöhnlichen Grundstückskäufen, vorkommen können. Entscheidend ist vielmehr, ob über dieses bestimmte einzelne Rechtsverhältnis, das im Rentengutsverfahren streitig geworden ist, auch schon ohne dieses Verfahren, wennschon vielleicht zwischen anderen Beteiligten, hätte gestritten werden können und dann für die Entscheidung darüber die ordentlichen Gerichte zuständig gewesen wären. Dabei ist es ohne Belang, ob der Streit ohne das Rentengutsverfahren nicht ausgebrochen wäre. Nur in diesem Sinne kann an dem in RG. Bd. 121 S. 195 aufgestellten, in Bd. 123

§. 34 gebilligten Sage festgehalten werden, daß die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte für Streitigkeiten, wie sie bei jedem Kaufvertrage vorkommen könnten, nicht darum ausgeschlossen sei, weil der Kaufvertrag ein Rentengutsvertrag sei. Hiernach ist zwar einerseits die Auffassung des Obergerichtes als zu weitgehend zu beanstanden, daß Rechtsverhältnisse, wie sie durch den behördlich vermittelten Rentengutsvertrag entstanden, und Streitigkeiten über solche Rechtsverhältnisse ihrem Kern und Wesen nach ohne behördlich vermitteltes Rentengutsverfahren nicht denkbar und deshalb durchweg der Entscheidung der ordentlichen Gerichte entzogen seien (DWB. Bd. 93 S. 229). Andererseits muß aber auch die Ansicht des Kompetenzgerichtshofes abgelehnt werden, daß sich der Rentengutsvertrag, seine Rechtswirkungen und die durch ihn begründeten Rechte und Pflichten der Beteiligten von solchen bei anderen Grundstückskaufverträgen überhaupt nicht wesentlich unterscheiden und demgemäß für sie grundsätzlich der Rechtsweg gegeben sei (Arch. f. inn. Kol. Bd. 23 S. 73) und daß die Zuständigkeit der Landeskulturbehörde zur Entscheidung nur begründet sei, wenn die Behandlung des streitigen Rechtsverhältnisses in ihre verwaltende Tätigkeit falle und eine Maßnahme des behördlich geleiteten Verfahrens zur Prüfung gestellt sei (Ztschr. f. Agrar- und WasserR. Bd. 20 S. 73). Es kann nicht im Sinne der Vorschrift des § 1 Abs. 5 LRWG. liegen, den Rechtsweg auch für Streitigkeiten über solche Ansprüche zu eröffnen, die erst innerhalb des Rentengutsverfahrens und für dieses entstanden sind und in ihm ihre Verwirklichung zu finden haben.

Im vorliegenden Falle verlangt der Kläger von der Beklagten, von der er ein Grundstück im Rentengutsverfahren erworben hat, Schadensersatz, weil sie ihm bei der Veräußerung des Rentenguts einen wesentlichen Mangel der Kaufsache verschwiegen habe. Soweit der Anspruch auf Vertrag gestützt wird, handelt es sich um einen solchen aus Gewährleistung gemäß § 463 Satz 2 BGB. Prüft man diesen Streit nach den vorher über die Bedeutung des § 1 Abs. 5 LRWG. entwickelten Grundsätzen, so ergibt sich, daß dafür der Rechtsweg nicht gegeben ist.

Das Rentengutsverfahren zielt ab auf eine endgültige und erschöpfende Festlegung der vertraglichen Rechtsbeziehungen der Beteiligten aus der Bildung und Veräußerung der Rentengüter in dem Rentengutsbegründungsvertrag, dem sogenannten Rezekß. Die

Grundlagen für dessen Inhalt geben die Rentengutsvorverträge in Verbindung mit den daran angeschlossenen behördlichen Erhebungen. Auch der Abschluß jener Vorverträge stellt einen Teil des Rentengutsverfahrens dar, mag er gleich der Anrufung der Landeskulturbehörde vorausgegangen sein. Die Vorverträge selbst sind dabei ebenso wie jene behördlichen Erörterungen nur vorbereitender Natur und haben für die Gestaltung der vertraglichen Rechtsbeziehungen der Beteiligten keine selbständige Bedeutung. In den Rezeß sind alle aus der Bildung und Veräußerung der Rentengüter erwachsenden Ansprüche der Beteiligten aufzunehmen; auch etwaige nach bürgerlichrechtlichen Vorschriften sich ergebende Gewährleistungsansprüche sind dabei zu berücksichtigen. Mit der behördlichen Bestätigung erhält der Rezeß die sachlichrechtliche Wirkung eines Vergleichs oder rechtskräftigen Urteils. Gemäß dem auch im Rentengutsverfahren anwendbaren § 170 der Verordnung vom 20. Juni 1817 sind die Beteiligten nunmehr mit weiteren Einwendungen oder Nachforderungen in bezug auf die durch den Rezeß geregelten Rechtsverhältnisse ausgeschlossen (vgl. R.G.Z. Bd. 123 S. 30, 32, 35 fig.). Für die Geltendmachung von darin nicht aufgenommenen Gewährleistungsansprüchen ist daher jetzt kein Raum mehr, und zwar auch dann, wenn sie aus einem arglistigen Verschweigen hergeleitet werden, zumal da sich § 476 B.G.B. nur auf einen vertraglichen Ausschluß der Gewährleistung bezieht.

Aus dieser Verfahrensgestaltung ergibt sich, daß ein Gewährleistungsmangel beim Rentengutskauf überhaupt nur einen Anspruch des davon Betroffenen auf Berücksichtigung seiner nach bürgerlichrechtlichen Vorschriften daraus erwachsenden Rechte bei der Aufstellung des Rezeßes zu begründen vermag. Das ist aber ein Anspruch, der nur innerhalb des Rentengutsverfahrens Bedeutung hat und nur darin Befriedigung finden kann. Die Entscheidung über ihn steht deshalb im Streitfalle nicht den ordentlichen Gerichten, sondern den Landeskulturbehörden zu.

Nun ist allerdings die vorliegende Klage nicht ausdrücklich auf eine Abänderung des Rezeßes gerichtet; sachlich aber läuft das Klagebegehren, soweit es auf Vertrag gestützt ist, auf nichts anderes hinaus. Deshalb kann dafür insoweit der Rechtsweg nicht gegeben sein.

Anderz muß dagegen die Beurteilung sein, soweit der eingeklagte Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung hergeleitet wird, wofür als Klagegrundlage § 826 B.G.B. oder § 823

Abf. 2 BGB. in Verbindung mit § 263 StGB. in Betracht kommen. Ein solcher Anspruch besteht unabhängig vom Rentengutsverfahren und bleibt von der das Ziel dieses Verfahrens bildenden Rechtsgestaltung unberührt. Er würde freilich nach dem Grundsatz des § 249 BGB. nur auf Herstellung der gleichen Vermögenslage des Klägers gerichtet sein können, wie sie bestehen würde, wenn die Beklagte den behaupteten Mangel des Rentenguts überhaupt nicht arglistig verschwiegen hätte oder doch später ihrer Offenlegungspflicht nachgekommen wäre, wenn sie insbesondere den Mangel so rechtzeitig aufgedeckt hätte, daß der aus dem anfänglichen Verschweigen dem Kläger erwachsene Gewährleistungsanspruch noch im Rezeß hätte berücksichtigt werden können. Von diesem Gesichtspunkt aus wird der Kläger seinen Schadenersatzanspruch im weiteren Verfahren noch näher darzulegen haben.

Soweit sich die Klage auf unerlaubte Handlung gründet, ist hiernach der Rechtsweg vom Berufungsgericht mit Recht für zulässig gehalten worden.