

60. 1. Hat die Rentenbankrente dieselbe rechtliche Natur, wie die durch sie abgelöste Reallast?
2. Kann die Rentenbankrente im Sinne des § 183 A.L.R. I. 11 zu den Privatlasten gehören, welche allen Grundstücken derselben Art in der Provinz gemein zu sein pflegen?

V. Civilsenat. Ur. v. 19. Juni 1899 i. S. B. (Rl.) w. P. (Bekl.).
Rep. V. 402/98.

- I. Landgericht I Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte und ihr Bruder S. F. hatten das Rittergut D. dem Kläger verkauft und aufgelassen. Im Auflassungstermine brachte der Grundbuchrichter zur Sprache, daß eine (dem Kläger bisher nicht angezeigte) Rentenbankrente eingetragen sei, deren Höhe sich aus dem Eintragungsvermerke nicht ergebe. S. F. gab den Jahresbetrag der Rente auf etwa 200 *M* an. Der Kläger weigerte sich, die Auflassung entgegenzunehmen. Es kam jedoch ein Vergleich zustande, und demnächst erfolgte die Auflassung. Hinterher stellte sich heraus, daß der Jahresbetrag der Rente 833,10 *M*, und die Ablösungssumme 16974,18 *M* betrug. Kläger trat nunmehr von dem Vergleiche zurück und verlangte aus dem Rechtsgrunde der Gewährleistung von der Beklagten Befreiung von der Rente in Höhe von 6487,09 *M* und von der Hälfte der nach dem 24. Juni 1896 bis zum 31. März 1897 fällig gewordenen und noch fällig werdenden Rentenraten. Die Beklagte verlangte Abweisung der Klage, weil die Rente eine gemeine Last sei.

Der erste Richter erkannte nach dem Klageantrage. Der Berufungsrichter erhob Beweis, insbesondere auch über die Natur der durch die Rente abgelösten Lasten, und verurteilte sodann die Beklagte — unter Abweisung der Mehrforderung des Klägers — zur Zahlung von 1553,62 *M* nebst Zinsen. Auf Revision beider Teile ist das Berufungsurteil aufgehoben worden aus folgenden

Gründen:

... „Der Streit der Parteien dreht sich darum, ob die Rentenbankrente eine öffentlichrechtliche Last im Sinne des § 175 A.L.R. I. 11, oder eine Privatlast im Sinne des § 183 daselbst sei, und ob sie, wenn letzteres anzunehmen, allen Grundstücken derselben Art in der

Provinz gemein ist. Für Lasten der ersteren Art haftet der Verkäufer nur, wenn er sie in Abrede gestellt oder ihre Vertretung ausdrücklich übernommen hat. Dasselbe gilt nach den allgemeinen Regeln der §§ 333 flg. A.L.R. I. 5 für die Privatlasten, welche allen Grundstücken derselben Art in der Provinz gemein sind, d. h. deren Vorkommen, wenn auch nicht die ausnahmslose Regel bildet, so doch in der Gegend gewöhnlich ist.

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 26 S. 969, Bd. 35 S. 969 flg.;
Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 34 S. 314; Entsch. des Obertrib.
Bd. 64 S. 45 flg.

Privatlasten, bei welchen dies nicht zutrifft, hat der Verkäufer dem Käufer bei den Kaufverhandlungen anzuzeigen oder zu vertreten. . .

Der Berufungsrichter folgt der von Rehbein (Entsch. des Obertrib. Bd. 1 S. 94. 97) vertretenen Ansicht, daß die Rente die Natur der abgelösten Lasten teile, daß sie sonach sowohl unter § 175 A.L.R. I. 11 als auch unter § 183 in seinen beiden Anwendungsfällen fallen könne. Er nimmt an, daß ein Teil der durch die einheitliche Rente abgelösten Lasten im Ablösungskapitalwerte von 6896,48 *M* die Natur öffentlichrechtlicher gemeiner Lasten gehabt habe, daß die übrigen Lasten dagegen privatrechtlicher Natur gewesen seien, und daß nicht erwiesen sei, daß diese allen Rittergütern der Provinz gemein gewesen seien. Der Kläger rügt Verletzung des § 175, die Beklagte Verletzung des § 183 A.L.R. I. 11. Beide Rügen sind begründet.

1. Die Annahme des Berufungsrichters, daß die Rentenbankrente den Charakter einer öffentlichrechtlichen gemeinen Last dann habe, wenn die abgelösten Lasten diesen Charakter gehabt haben, kann nicht für richtig erachtet werden. Daß die Rentenbankrente an und für sich und losgelöst von den abgelösten Lasten betrachtet die Merkmale einer öffentlichrechtlichen gemeinen Last nicht erfüllt, verkennt der Berufungsrichter nicht. Sie beruht auf speciellen privatrechtlichen Darlehnsverträgen mit den einzelnen Grundeigentümern (§ 2 Rentenbankges. vom 2. März 1850, G.S. S. 112; vgl. Gesetz vom 27. April 1872, G.S. S. 417). Es fehlt sonach an einem charakteristischen Merkmale der öffentlichen gemeinen Lasten, nämlich an einem einheitlichen öffentlichrechtlichen Titel, welcher für alle in seinem Geltungsbereiche liegenden Grundstücke derselben Art gilt.

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 26 S. 969, Bd. 36 S. 974 flg., und die daselbst angeführten Urteile des Obertribunals, insbesondere Striethorst, Archiv Bd. 96 S. 116.

Für seine Ansicht, daß die Rentenbankrente die Natur der abgelösten Lasten teile, bezieht der Berufungsrichter sich auf die §§ 18 und 20 des Gesetzes über die Errichtung von Rentenbanken vom 2. März 1850; allein in diesen Gesetzesstellen befindet sich eine derartige Bestimmung nicht; vielmehr wird den Renten das Vorzugsrecht der Staatssteuern beigelegt, und bestimmt, daß sie keiner Eintragung bedürfen, und daß die Reallasten, an deren Stelle die Rente getreten ist, zu löschen sind. Aus der Zuteilung des Vorzugsrechtes der Staatssteuern ist für die Ansicht des Berufungsrichters schon deshalb nichts zu entnehmen, weil, worauf Rintelen (bei Gruchot, Beiträge Bd. 41 S. 288) mit Recht hinweist, den Rentenbankrenten dieses Vorzugsrecht in allen Fällen, also auch dann, wenn sie an die Stelle privatrechtlicher Lasten getreten sind, vom Gesetzgeber zuerkannt ist. Eher könnte die Ansicht des Berufungsrichters auf § 147 der Gemeinheitsteilungs-Ordnung vom 7. Juni 1821 gegründet werden, welcher lautet:

„Die Entschädigung, welche jeder Teilnehmer durch die Auseinandersetzung erhält, ist ein Surrogat der dafür abgetretenen Grundstücke oder der dadurch abgelösten Berechtigungen und erhält daher in Ansehung ihrer Befugnisse, Lasten und sonstigen Rechtsverhältnisse die Eigenschaften desjenigen Grundstücks, für welches sie gegeben worden.“

Aber in Wahrheit steht auch diese Bestimmung der vom Berufungsrichter vertretenen Ansicht nicht zur Seite; denn einmal tritt, was Rintelen a. a. O. mit Recht hervorhebt, nicht die Rentenbankrente an die Stelle der abgelösten Lasten, sondern die Abfindung, und sodann betrifft die Schlußbestimmung des § 147 selbst die Abfindung nur dann, wenn sie für abgetretene Grundstücke, nicht auch dann, wenn sie für abgelöste Gerechtsame gewährt wird. „Der Begriff von Surrogat in der ersten Hälfte des § 147 ist ein sehr allgemeiner, welcher noch keine Berechtigung giebt, in der für abgelöste Gerechtsame gewährten Entschädigung ein diesen Gerechtsamen schlechthin mit gleicher rechtlicher Bedeutung substituirtes Objekt zu finden“ (Striethorst, Archiv Bd. 79 S. 69). Es fehlt sonach an

jedem gesetzlichen Anhalte für die Ansicht des Berufungsrichters. Es stehen ihr aber auch gewichtige praktische Bedenken entgegen. Aus dem die Rentenpflichtigkeit betreffenden Eintragungsvermerke kann niemand ersehen, ob die abgelösten Reallasten öffentlich-, oder privatrechtlicher Natur waren. Die Renten brauchen aber nicht einmal eingetragen zu werden. Nicht einmal der Eigentumsnachfolger wird in vielen Fällen über die Natur der abgelösten Lasten sich Gewißheit verschaffen können; noch viel weniger der Käufer. Wenn gar, wie im vorliegenden Falle, für Abgaben öffentlich- und privatrechtlicher Natur eine einheitliche Rentenbankrente festgestellt ist, würden die Kontrahenten nur in seltenen Fällen ermitteln können, ob und eventuell welcher bestimmte Teil der Rente an die Stelle öffentlichrechtlicher Lasten getreten ist. Der offenbare Grund für die Vorschrift des § 175 A.L.R. I. 11 ist der, daß die öffentlichen gemeinen Lasten jedermann erkennbar sind und bekannt sein müssen. Dieser Grund trifft aber nicht zu auf die an die Stelle untergegangener Lasten getretenen Rentenbankrenten.

2. Die rechtliche Natur der Rentenbankrente kann sonach nur aus ihr selbst gefunden werden. Sie ist unbezweifelt eine Reallast und beruht auf privatrechtlichem Titel, fällt demnach unter den § 183 A.L.R. I. 11. Dieser unterscheidet zwischen Privatdienstbarkeiten, Lasten und Abgaben, welche allen Grundstücken derselben Art in der Provinz gemein zu sein pflegen, und solchen, bei welchen dies nicht zutrifft. In dem Eingange dieser Entscheidungsgründe ist bereits nachgewiesen, daß die Rechtsprechung des Obertribunals und des Reichsgerichtes den § 183 dahin aufgefaßt hat, daß die allen Grundstücken derselben Art in der Provinz gemeinsamen Lasten nur nach den mit § 175 A.L.R. I. 11 im wesentlichen übereinstimmenden allgemeinen Grundsätzen der §§ 333 flg. A.L.R. I. 5 vertreten zu werden brauchen. Es ist ferner beständig angenommen, daß der Ausdruck „Provinz“ gleichbedeutend mit „Gegend“ sei, daß die im § 183 erforderliche Gemeinsamkeit nicht einen gemeinsamen Titel voraussetze, daß vielmehr tatsächliche Gemeinsamkeit ausreiche, und daß diese schon dann vorliege, wenn die Last auf der Mehrzahl der Grundstücke derselben Art in der Gegend ruhe. Von diesen Grundsätzen abzugehen, findet das Reichsgericht trotz der dagegen geltend gemachten Bedenken,

vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 41 S. 288—295.

keine zwingende Veranlassung. Demgemäß kommt es auf die unter Beweis gestellte Behauptung der Beklagten, daß die Rentenbankrente auf allen Rittergütern oder auf der Mehrzahl solcher in der hier in Betracht kommenden Gegend ruhe, wesentlich an. Der Berufungsrichter hat in dieser Beziehung keine Feststellung getroffen.“ . . .