

18. 1. Verstößt die preussische Besitzfestigung, d. h. die Umwandlung eines freien Gutes in ein Ansiedlungs-Rentengut mit dinglichem Wiederkaufsrechte, gegen den Vorbehalt des Art. 62 GG. z. BGB. oder gegen sonstige reichsgesetzliche Normen?

2. Ausübung und dingliche Wirkung des Wiederkaufsrechts.

Freizügigkeitsgesetz vom 1. November 1867.

BGB. §§ 137, 138, 1136.

GG. z. BGB. Art. 62.

Preuß. UG. z. BGB. Art. 29.

Preuß. Ansiedlungsgesetz vom 26. April 1886.

Preuß. Rentengutsgesetz vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891.

Preuß. Besitzfestigungsgesetz vom 20. März 1908, 26. Juni 1912 und 28. Mai 1913.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 28. Januar 1914 i. S. St. (Bekl.) w.

Preuß. Staat (Rl.). Rep. V. 299/13.

I. Landgericht Posen.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Eheleute August und Emma K. hatten in gerichtlich beglaubigter Urkunde vom 3. Juli 1908 der deutschen Mittelstandskasse in Posen Vollmacht zur Umwandlung ihres Grundstücks in ein Ansiedlungsgut erteilt und sich verpflichtet, zu diesem Zwecke das

Eigentum dem Staate zu übertragen. Dieser schloß darauf durch Vermittelung der Mittelstandskasse mit den Eheleuten R. den Rentengutsvertrag vom 15. November 1909, wonach ihnen das Grundstück unter bestimmten Bedingungen gegen eine Jahresrente von 289,10 *M* als Rentengut überlassen werden sollte. In dem Auflassungstermin vom 10. Januar 1910 wurde dann die Auflassung an den Kläger und die Rückauflassung an die Eheleute R. vorgenommen, auch die Eintragung der sonstigen im Rentengutsvertrag eingeräumten Rechte beantragt und bewirkt. Dazu gehörte, abgesehen von einer Verpachtungsbeschränkung (Abt. II Nr. 11) zugunsten der Boserer Landtschaft, für die in Abt. III Nr. 9 und 10: 5300 *M* Darlehn hafteten, in Abt. II Nr. 12 das bedungene Wiederkaufsrecht, in Abt. II Nr. 13 die Verpflichtung zur Versicherung gegen Feuer und Hagel, in Abt. II Nr. 14 die Rente, wovon 1 *M* nur mit Zustimmung beider Teile ablösbar sein sollte, in Abt. II Nr. 15 die Anerbengutseigenschaft. Das Wiederkaufsrecht (VI. des Rentengutsvertrags) sollte sich auf das Grundstück, die Gebäude und das zur Zeit der Ausübung vorhandene Zubehör erstrecken und nur in bestimmten Fällen ausgeübt werden, insbesondere nach Nr. 1 a. a. D.: „wenn das Eigentum, der Besitz oder die Nutzung des Grundstücks ganz oder teilweise durch Vertrag, Erbgang oder Zwangsversteigerung an eine Person kommen sollte, die nach dem einseitigen und freien Ermessen des Präsidenten der Königlichen Ansiedelungskommission nach den Zielen des Gesetzes vom 26. April 1886 keine Anwartschaft auf Ansiedelung hat, insbesondere nicht in Haus, Kirche und Verkehr deutsch spricht“. Die Ausübung des Wiederkaufs war an eine Frist von 6 Monaten nach erlangter Kenntnis geknüpft, der Wiederkaufspreis sollte, wenn der Staat es nicht vorziehe, den letzten Kaufspreis zugrunde zu legen, durch eine Schätzung der Generalkommission nach dem gemeinen Werte, unter Abzug von jeweilig 15 Prozent ermittelt werden. Auch sollte der Staat berechtigt sein, den vollen Ablösungswert der Hauptrente, den Kenn- oder Ablösungswert der sonstigen auf dem Grundstück eingetragenen Rechte, seine etwaigen weiteren Forderungen und seine Kosten abzuziehen.

Für die Ansprüche der Ansiedelungskommission und der Mittelstandskasse war bereits in Abt. III Nr. 6 eine Sicherungshypothek von 6300 *M* eingetragen. Dazu kamen dann noch für andere

Gläubiger in Abt. III Nr. 8 : 4800 *M*; Abt. III Nr. 11 : 2000 *M*;
Abt. III Nr. 12 : 1551,30 *M*; Abt. III Nr. 13 : 1200 *M*.

Am 15. Dezember 1910 wurde die Zwangsversteigerung des Grundstücks eingeleitet und, nachdem August R. am 10. Februar 1911 mit Hinterlassung seiner Frau und sechs minderjähriger Kinder verstorben war, am 4. März 1911 das Grundstück dem Beklagten St. als Meistbietenden gegen Übernahme aller jener Rechte zugeschlagen. St. erfüllte unstreitig nicht die Voraussetzungen des Ansiedelungsgesetzes vom 26. April 1886. Er stützte sich aber darauf, daß das Wiederkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geltend gemacht worden sei, der Vertreter des Klägers vielmehr geäußert habe, er wolle das Grundstück nicht kaufen, wegen der Kläger behauptete, St. abgeraten und ihn auf die Wahrscheinlichkeit des Wiederkaufs hingewiesen zu haben.

Im Mai 1911 benachrichtigte der Kläger den Beklagten St. und in einer am 14. Juni 1911 der Witwe R. zugestellten Erklärung vom 3. Juni d. J. diese von der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Der gemeine Wert wurde im August 1911 (mit Einschluß der Ernte und des Inventars) auf 24432 *M* ermittelt und der Wiederkaufspreis, nach Abzug von 15 Prozent und des Werts der von St. gezogenen Ernte, auf 19351 *M* festgestellt. Sodann erhob der Kläger die Klage gegen die Witwe und die Erben R. auf Beschaffung des Eigentums am Grundstück und Inventar, gegen St. auf Bewilligung seiner Eigentumseintragung und auf Herausgabe des Grundstücks und Inventars. Die Witwe und die Erben R. ließen ein Versäumnisurteil gegen sich ergehen, das rechtskräftig geworden ist.

St. erhob (abgesehen von dem bereits erwähnten Einwande, woraus er, in Verbindung mit einer im April 1911 über die Höhe und Fälligkeit der Renten ihm erteilten Auskunft, Verzicht auf das Wiederkaufsrecht und Schifane ableitete,) die verschiedensten Einwendungen gegen die Rechtsgültigkeit des Rentengutsvertrags und des dinglichen Wiederkaufsrechts. Es liege weder ein Verkauf noch eine Eigentumsübertragung im Sinne des Art. 29 preuß. *AB.* z. *BGB.*, sondern nur ein Scheingeschäft zur Umgehung des Gesetzes vor. Da das Wiederkaufsrecht gegen das *Volentum* sich richte, verstoße es gegen die guten Sitten (§ 138 Abs. 1 *BGB.*), aber auch gegen sonstige reichsgesetzliche Normen, insbesondere das Freizügigkeits-

gesetz und § 1136 BGB. Der Vorbehalt des Art. 62 GG. z. BGB. komme nicht in Betracht, weil er nur Rentengüter sozialpolitischer Natur, nicht solche nationalpolitischer betreffe; die Ausdehnung auf Ansiedelungsgüter sei ausdrücklich abgelehnt worden. Sodann sei der Rentengutsvertrag mit seinen Wiederkaufsbestimmungen wucherisch (§ 138 Abs. 2 BGB.), denn die Eheleute R. hätten sich in einer Notlage befunden, und wenn auch der Vertrag ihnen eine Zins-erleichterung gebracht habe, so hätten sie doch einen Kapitalsverlust erlitten. Für das Grundstück ohne Inventar und Ernte habe man ihnen noch im Jahre 1910 30000 M geboten. Ferner sei das Wiederkaufsrecht nicht ordnungsmäßig ausgeübt worden, da die Erklärung den Erben (Kindern) R. nicht besonders zugestellt worden sei. Endlich stehe dem Beklagten St. ein Zurückbehaltungsrecht zu, da sich seine Aufwendungen im Zwangsversteigerungsverfahren und für die Bewirtschaftung des Grundstücks bis Februar 1912 auf 6584,88 M belaufen hätten; auch habe er die Hypotheken Nr. 11 und 12 bezahlt und bei den andern Hypotheken Befreiung von der persönlichen Schuldverbindlichkeit zu beanspruchen.

St. hat Abweisung der Klage verlangt und widerklagend die Verurteilung des Klägers zur Löschung der eingetragenen Belastungen, betr. das Wiederkaufsrecht (Abt. II. Nr. 12), die Versicherungspflicht (Nr. 13) die Bestimmung, daß 1 M der Rente nur mit Zustimmung des Klägers abgelöst werden dürfe (Nr. 14), die Unerbengutseigenschaft (Nr. 15) und eine nachträglich eingetragene Auflassungsvormerkung (Nr. 17).

Das Landgericht verurteilte den Beklagten St. nach dem Antrage der Klage und wies seine Widerklage ab. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Auch seine Revision ist ohne Erfolg geblieben.

Gründe:

... „Die Einwendungen des Beklagten, die sich gegen die preußische Rentenguts-gesetzgebung richten und deren angeblichen Widerspruch mit der Reichsgesetzgebung betreffen, sind von den Tatsachrichtern mit Recht verworfen worden. Art. 62 GG. z. BGB. gibt der Landesgesetzgebung für die Rentengüter freie Hand, sowohl was die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bereits vorhandene, als auch die spätere Gesetzgebung über diesen Gegenstand

anlangt (Art. 3 a. a. D.). Ohne Bedeutung ist auch die vom Beklagten gemachte Unterscheidung zwischen sozial- und nationalpolitischen Rentengütern. Denn es ist zwar richtig, daß in der Reichstagsvorlage der Regierung (Entwurf III Art. 60) neben den Rentengütern auch die Ansiedelungsgüter des preußischen Gesetzes vom 26. April 1886 erwähnt waren und dieser Zusatz infolge eines Antrags Jarlinski vom Reichstage schließlich abgelehnt worden ist, ein reichsgesetzliches Verbot nationalpolitischer Rentengutgesetzgebung ist aber daraus nicht abzuleiten. Der Art. 62 E.G., der der Kommission für die zweite Lesung des Bürgerlichen Gesetzbuchs seine Entstehung verdankt, hatte schon dort seine jetzige Fassung erhalten, obwohl er gerade die preußische Ansiedelungsgesetzgebung, insbesondere das Gesetz vom 26. April 1886 im Auge hatte (Prot. der zweiten Kommission Bd. 3 S. 766). Deshalb in der Reichstagsvorlage neben den Rentengütern die Ansiedelungsgüter des Gesetzes von 1886 noch besonders erwähnt waren, ist aus der Denkschrift nicht ersichtlich; wahrscheinlich geschah es, um auch diejenigen Ansiedelungsstellen zu decken, die ohne Rente oder in Zeitpacht ausgegeben waren. Die Streichung konnte also nur diese Ansiedelungsstellen treffen, für die Rentengüter hat sie nach dem klaren Wortlaut des Art. 62 keine Bedeutung.

Vgl. Pland Anm. 3 zu Art. 62 E.G., v. Staudinger Anm. 2 Abs. 3 das., Peltasohn Anm. 2 zu § 3 des Ansiedelungsgesetzes vom 26. April 1886.

Der Vorbehalt des Art. 62 E.G. deckt auch nach der ausgesprochenen Absicht seiner Urheber (Prot. Bd. 3 S. 766) das mit der Rentengutsbildung verbundene dingliche Wiederkaufsrecht, wie es im Anschluß an das dingliche Vorkaufsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs jetzt im Art. 29 preuß. AB. z. BGB. im einzelnen geregelt ist. Die Begründung des Wiederkaufsrechts bei Rentengütern hat danach (Art. 29 § 1) allerdings zur Voraussetzung, daß der Wiederkaufsberechtigte das Rentengut dem andern Teile veräußert (zu Eigentum überträgt), es braucht dem aber nicht notwendig ein Kaufvertrag zugrunde zu liegen, es kann dies vielmehr in ernstlicher Weise und ohne daß man berechtigt ist, von einem Scheingeschäfte zu reden, auch in der Weise geschehen, daß der Staat, um solche Rentengüter zu begründen, Besetzungen (fiduziarisch) zu Eigentum erwirbt

und sie dann dem früheren Eigentümer als Rentengut wieder überläßt. Daß darin keine Umgehung des Gesetzes und auch kein „Schleichweg“ liegt, wie der Beklagte es bezeichnet, erhellt am besten aus dem Umstande, daß der preuß. Gesetzgeber diesen angeblichen Schleichweg in seiner neueren Gesetzgebung über die Besitzbefestigung nicht bloß gebilligt, sondern durch Bewilligung von Geldmitteln besonders unterstützt und gefördert hat.

Vgl. die preuß. Gesetze vom 20. März 1908 Art. I 4, vom 26. Juni 1912 und vom 28. Mai 1913.

Selbst wenn man darin eine Änderung der früheren preussischen Gesetzgebung, insbesondere des Art. 29 a. a. D. finden müßte, so wäre nach dem bereits Bemerkten der preussische Gesetzgeber dazu befugt gewesen. Auch der mit dem Vorstehenden zusammenhängende Einwand, daß der Kläger die Rückauslassung an die Eheleute R. nicht habe erklären können, weil er zur Zeit dieser Erklärung noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen gewesen sei, ist unbegründet. § 873 BGB. und §§ 19, 40 G.D. erfordern die Eintragung des verfügenden Berechtigten nicht schon zur Zeit der dinglichen Einigung sondern erst zur Zeit der Eintragung der Verfügung.

Vgl. Pland Anm. III 1 zu § 873, Gütke Anm. 45 (S. 401 a. E.) zu § 19 Grundbuchordnung, Turnau-Förster Anm. II 6 a. a. D. Überdies aber hätte, wie der Berufungsrichter zutreffend bemerkt hat, nach § 185 BGB. die nachträgliche Eintragung den Mangel der Eintragung geheilt.

Der Vorbehalt des Art. 62 GG. schließt nicht nur die Berufung auf den ohnehin nicht passenden § 1136 BGB., sondern auch die Berufung auf § 137 a. a. D. aus (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 55 S. 78, Bd. 73 S. 16; Gruch. Bd. 51 S. 807). Es mag zutreffen, daß durch diesen Vorbehalt, wie die Revision geltend gemacht hat, nicht auch ein Verstoß gegen das Freizügigkeitsgesetz gedeckt werden würde (Art. 32, 37 GG. z. BGB.). Daß aber die preussischen Gesetze, die die Beförderung deutscher Ansiedelungen zum Schutze gegen staatsfeindliche polnische Bestrebungen bezwecken, nicht gegen das Freizügigkeitsgesetz verstoßen, ist in dem Urteile des erkennenden Senats vom 29. Januar 1910 (Entsch. Bd. 73 S. 16) bereits ausführlich dargelegt. Was die Revision dagegen vorgebracht hat, enthält nichts Neues und nichts, was geeignet wäre, von der

Richtigkeit jener Einwendung zu überzeugen. Es genügt hier, auf die Vorbehalte der Art. 58, 59, 63 flg., 119 Nr. 1 und 2 GG. z. BGB. wiederholt zu verweisen.

Noch abwegiger ist der Einwand eines Verstoßes gegen die guten Sitten. Daß § 138 Abs. 1 BGB., auch abgesehen von dem Vorbehalte des Art. 62 GG., keine Handhabe bietet, die „Sittlichkeit der Landesgesetzgebung“ nachzuprüfen, versteht sich von selbst. Im übrigen aber hat auch da, wo es sich um „Rechtsgeschäfte“ handelte, die nach Reichsrecht zu beurteilen waren, das Reichsgericht die immer wiederkehrende Behauptung, die Maßregeln zur Erhaltung deutschen Besitztums in deutscher Hand verstießen gegen die guten Sitten, stets verneint (Entsch. d. RG.'s in Zivilf. Bd. 55 S. 78, Bd. 73 S. 16; Gruch. Bd. 51 S. 807). Es ist das um so selbstverständlicher, als selbst Maßregeln, die die Erhaltung polnischen Besitzes in der Hand sog. „einwandsfreier Polen“ (im polnischnationalen Sinne) bezweckten, nicht als unsittlich haben bezeichnet werden können (Entsch. Bd. 77 S. 419). Ungefähr auf derselben Stufe, wie dieser Einwand der Unsittlichkeit, steht der des „Wuchers“ (§ 138 Abs. 2 BGB.). Selbst wenn entgegen der Annahme der Vorinstanzen davon auszugehen wäre, daß die Eheleute R. zur Zeit des Abschlusses des Rentengutsvertrags sich in einer Notlage befunden haben, so gehört es doch nicht zu den Gepflogenheiten staatlicher Behörden, solche Notlage wucherisch auszubenten. Der „Befestigung“ des Grundbesitzes mit ihren wohlthätigen Folgen nicht bloß in politischer, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht kann selbstverständlich nur der gemeine Wert zugrunde gelegt werden. Preise, die in der Folge geboten und vielleicht auch gezahlt werden, weil Gründe nationaler oder spekulativer Natur dabei mitwirken, müssen dabei außer Betracht bleiben.

Was sodann die Ausübung des Wiederkaufsrechts anlangt, so kann es dahingestellt bleiben, ob der Beklagte St. nach der rechtskräftigen Beurteilung der Witwe und der Erben R. den angeblichen Zustellungsmangel der Wiederkaufserklärung rügen kann. Denn einer Zustellung bedurfte es nach Art. 29 § 5 preuß. AG., § 497 BGB. überhaupt nicht. Der Empfang durch die Witwe, die zugleich gesetzliche Vertreterin ihrer minderjährigen Kinder war, mußte um so mehr genügen, als die ganze Sachlage nach den zutreffenden Aus-

fürhungen des Berufungsrichters keinen Zweifel darüber ließ, daß das Wiederkaufsrecht nicht allein gegenüber der Witwe, sondern gegenüber allen Beteiligten ausgeübt werden sollte. Aber auch die Einwendung, daß der Kläger durch sein Verhalten im Zwangsversteigerungsverfahren und in der Folge, namentlich durch die Auskunft über die Höhe der Renten, auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichtet habe, oder doch, daß er sich nach diesem Verhalten durch die Ausübung einer Schikane schuldig mache, ist von dem Berufungsrichter zutreffend gewürdigt und verworfen worden. Im Zwangsversteigerungsverfahren konnte das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt werden, weil noch nicht feststand, wer Meistbietender bleiben würde; das Mitbieten gehörte nicht zu den Verpflichtungen des Klägers, und das Bestehen des Wiederkaufsrechts, das aus dem Grundbuche hervorging, war dem Beklagten unstreitig bekannt, so daß es einer besonderen Warnung, wie sie der Kläger behauptet, nicht bedurfte. Auch die Beantwortung der Anfrage nach den Renten ist um so unverfänglicher, als der Beklagte unstreitig im Einverständnis mit dem Kläger einen deutschen Abläufer ausfindig zu machen sich bemühte.

Nicht minder unbegründet ist nach der zutreffenden Annahme des Berufungsrichters der in den Vorinstanzen erhobene und von der Revision nur für das Zuhör aufrecht erhaltene Einwand, daß der Kläger, weil das Wiederkaufsrecht Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung habe (Art. 29 § 5 Abs. 2 UG.), nur auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung, nicht aber auf die Herausgabe klagen könne. Den Anspruch auf Herausgabe hat der Berufungsrichter zwar nicht auf § 983 BGB. gegründet, weil der Kläger noch nicht das Eigentum erlangt hatte, wohl aber auf § 7 des Art. 29 a. a. D., wo der Herausgabeanspruch erwähnt ist. Die Annahme des Berufungsrichters unterliegt um so weniger einem Bedenken, als das Wiederkaufsrecht des Art. 29 keineswegs bloß die Eigenschaft eines durch Vormerkung gesicherten persönlichen Rechtes, sondern nach § 1 a. a. D. genau so wie das Vorkaufsrecht der §§ 1094, 1098 Abs. 2 BGB. die Eigenschaft eines dinglichen Rechtes hat. Bei diesem Vorkaufsrechte war im I. Entwurf § 957 die Herausgabepflicht ausdrücklich bestimmt, und die Verhandlungen ergeben nicht, daß man daran etwas hätte ändern wollen. Vielmehr ist dabei (Prot. Bd. 3 S. 759)

ebenso wie in der neuen Fassung der Vorschriften (§ 1100 BGB.) die Herausgabepflicht vorausgesetzt, und es besteht auch, soweit ersichtlich, in der Literatur keine Meinungsverschiedenheit.

Planck § 1098 BGB. Anm. 3b Abs. 3; v. Staudinger § 1098 Anm. 2 a α, § 1094 Anm. 1e; Biermann §§ 1100—1102 Anm. 2a; Turnau-Förster § 1100 Anm.

Ebenso wenig besteht ein Unterschied zwischen Grundstück und Inventar, wie ihn die Revision zu begründen versucht hat. Wie der Regel nach die anderen dinglichen Rechte (§§ 925/6, 1031, 1094/6, 1120 BGB.), so erstreckt sich auch das dingliche Wiederkaufsrecht (Art. 29 §§ 1 und 4) auf das Inventar, das zur Zeit der Ausübung vorhanden ist. Was schließlich das Zurückbehaltungsrecht wegen der Aufwendungen des Beklagten betrifft, so hat der Berufungsrichter dieses unter Anwendung des § 7 Art. 29 a. a. D. verworfen, weil nach Abzug der eingetragenen Belastungen, auch dann, wenn man die von dem Beklagten angeblich bezahlten Posten nicht berücksichtigt, ein harter Kaufpreis nicht übrig bleibe. Dies trifft ungeachtet der von der Revision erhobenen Einwendungen zu, da § 7 a. a. D. ohne Zweifel einen freien baren Kaufpreis voraussetzt. Im übrigen kann der Dritte Ansprüche nur gegen seinen Vormann erheben (§ 9 a. a. D.). Für Verbesserungen (Werterhöhungen) könnte er vielleicht nach § 500 BGB., § 5 Art. 29 darüber hinaus Ersatz verlangen, solche Ansprüche sind aber nicht geltend gemacht worden. Voraussetzung würde im vorliegenden Falle, wo die Generalkommission eine Abschätzung vorgenommen hat, auch sein, daß sie dabei noch nicht berücksichtigt worden sind.“