

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

Reichssiedlungsg § 20

Nach Ausübung des Wiederkaufsrechts kann das Siedlungs-
unternehmen die Löschung nachrangiger Belastungen nicht
verlangen, soweit sie durch den Wiederkaufspreis gedeckt
sind.

BGH, Urt. v. 12. Mai 1972 - V ZR 102/70 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 102/70

URTEIL

Verkündet am

12. Mai 1972

H i r t h ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der L [REDACTED] N [REDACTED]-W [REDACTED] für
S [REDACTED], W [REDACTED] und A [REDACTED] GmbH, Sitz D [REDACTED],
B [REDACTED], M [REDACTED] Allee [REDACTED], vertreten durch die Geschäfts-
führer Johann H. H [REDACTED] und Theo J [REDACTED] in B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma J. B [REDACTED] & S [REDACTED], K [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Mai 1970 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Jahre 1964 erwarben die Eheleute K. den im Grundbuch von K. Band Blatt 163 eingetragenen Grundbesitz, eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes. Das Grundstück war in Abt. III des Grundbuchs unter lfd. Nr. 1 mit einer Hypothek über 10 000 DM zugunsten der D. L. bank und in Abt. II lfd. 2 mit einem - nachrangigen - Wiederkaufsrecht gemäß § 20 RSG zugunsten der Klägerin belastet. Die Eheleute K. bestellten im Range danach eine Eigentümergrundschild in Höhe von 50 000 DM nebst 10,5 % Zinsen (Abt. III Nr. 3) und traten sie sicherungshalber an die Beklagte ab. Im Range danach wurde zur Sicherung eines Darlehens, das die Klägerin den Eheleuten K. zur Durchführung des Siedlungsverfahrens

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

gewährt hatte, zugunsten der Klägerin eine Hypothek in Höhe von 54 000 DM nebst 4 % Zinsen im Grundbuch eingetragen (Abt. III Nr. 4).

Am 15. April 1965 kündigte die Klägerin den Eheleuten K [REDACTED] das Darlehen über 54 000 DM und beantragte die Zwangsversteigerung des den Schuldnern gehörenden Grundstücks aus der in Abt. III Nr. 4 des Grundbuchs eingetragenen Hypothek. Die Beklagte trat dem Verfahren bei.

Die Klägerin hat die Ansprüche der Eheleute K [REDACTED] gegen die Beklagte auf Rückübertragung des nicht zur Sicherung der Forderung der Beklagten erforderlichen Teils der Grundschuld und auf Herausgabe des Briefes an das Grundbuchamt zum Zwecke der Herstellung eines Teilgrundschuldbriefes pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen. Danach ist eine Teilgrundschuld über 11 500 DM zugunsten der Klägerin mit der Bestimmung gebildet worden, daß die so gebildete Teilgrundschuld der verbleibenden Restgrundschuld zugunsten der Beklagten in Höhe von 38 500 DM im Range nachgeht.

Das Wiederkaufsrecht der Klägerin wurde in das geringste Gebot aufgenommen. Im Versteigerungstermin vom 26. Mai 1966 hat der Arbeiter Rudolf K [REDACTED] den Zuschlag erhalten. Alsdann hat die Klägerin ihr Wiederkaufsrecht ausgeübt. Sie hat die Eheleute K [REDACTED] erfolgreich auf Auflassung und Herausgabe der Siedlerstelle verklagt. Die Klägerin ist am 17. März 1969 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. In dem

in jenem Rechtsstreit ergangenen Urteil ist der Wiederkaufspreis auf 81 000 DM festgesetzt worden. Gegen die Wiederkaufspreisforderung hat die Klägerin mit ihrer Forderung gegen die Eheleute K. auf Rückzahlung des Darlehens und auf Entrichtung der Zinsen von insgesamt 61 647,60 DM aufgerechnet. Einen Teil des Kaufpreises in Höhe von 16 206,45 DM hat sie hinterlegt; dieser Betrag ist der Beklagten am 24. Juni 1969 gutgeschrieben worden, nachdem sie die Forderung der Eheleute K. gegen die Klägerin auf Entrichtung des Wiederkaufspreises wegen ihres Anspruchs auf Zahlung von 38 500 DM nebst 8 v. H. Zinsen seit dem 1. Januar 1965 und Kosten hat pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen.

Die Klägerin ist der Ansicht, ihr gegenüber sei nach § 883 Abs. 2 BGB die Grundschuld der Beklagten unwirksam, weil dem eingetragenen siedlungsrechtlichen Wiederkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Übereignungsanspruchs zukomme.

Die Klägerin hat mit der vorliegenden Klage beantragt, die Beklagte zu verurteilen:

1. die Löschung der Grundschuld über 38 500 DM nebst Zinsen und Nebenleistungen zu bewilligen;
2. ihre Einwilligung zur Herausgabe des Teilgrundschuldbriefes über 38 500 DM durch das Zwangsversteigerungsgericht an das Grundbuchamt zu erteilen.

Die Beklagte hat die Klageansprüche zu einem Betrag von 5 759,24 DM anerkannt und sich zum Klagantrag zu 2 dahin einverstanden erklärt, daß ein weiterer Teilgrundschuldbrief nachrangig über den genannten Betrag erteilt werde. Sie hat ferner die Klageansprüche anerkannt Zug um Zug gegen Zahlung von 32 740,76 DM. Im übrigen hat die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Klägerin hat beantragt,

soweit die Beklagte anerkannt hat: zu Nr. 1 ihres Klagantrags, ein Teilanerkenntnisurteil zu erlassen, zu Nr. 2 ihres Klagantrags nur hilfsweise ein Teilanerkenntnisurteil zu erlassen.

Die Beklagte hat zu ihrer Verteidigung vor allem vorgebracht, ihre Grundschuld sei gegenüber der Klägerin wirksam, da eine Beeinträchtigung des Rechts zur Über-eignung nur insoweit möglich sei, als der Kaufpreis niedriger sei als die gegenüber dem Wiederkaufsrecht nachrangigen Belastungen. Der Wiederkaufspreis sei indessen so hoch, daß er die hier in Rede stehende Belastung bei weitem überstiegen habe.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt:

1. die Löschung der Grundschuld Abt. III Nr. 3 in Höhe von 8 616,39 DM zu bewilligen; 2. darin einzuwilligen, daß der Teilgrundschuldbrief an das Grundbuchamt herausgegeben werde, um die Löschung der Grundschuld in Höhe von 8 616,39 DM zu vermerken.

Die weitergehende Klage hat es abgewiesen.

Dagegen hat sich die Klägerin mit der Berufung gewandt. Sie hat weiterhin ihre Klageanträge verfolgt.

Die Beklagte hat gebeten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Beide Parteien haben ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und ergänzt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Revision. Sie hält ihr Klagebegehren aufrecht. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Der Erwerb der Grundschuld durch die Beklagte sei der wiederkaufsberechtigten Klägerin gegenüber wirksam. Bei dem wie eine Vormerkung wirkenden Wiederkaufsrecht nach § 20 RSG seien lediglich die im Range nachgehenden Belastungen gegenüber dem wiederkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen unwirksam, die dem Betrag nach über den Wiederkaufspreis hinausgehen. Denn nur solche - den Wiederkaufspreis übersteigende - Belastungen beein-

trächtigten den Erwerb des Grundstücks durch das Siedlungsunternehmen (§ 883 Abs. 2 BGB). Das ergebe sich aus einer den Zweck des Reichssiedlungsgesetzes und des § 20 RSG berücksichtigenden Auslegung des § 883 Abs. 2 BGB und § 20 RSG. Die Grundsuld der Beklagten über 38 500 DM habe den Grundstückserwerb der Klägerin nicht beeinträchtigt, da der Wiederkaufspreis durch Urteil auf 81 000 DM festgesetzt worden sei. An diesem Ergebnis ändere auch der Umstand nichts, daß die Klägerin nach Ausübung des Wiederkaufsrechts mit ihrer Darlehensforderung gegen die Wiederkaufspreisforderung der Eheleute K. aufgerechnet habe.

II.

A. Hiergegen bringt die Revision zunächst vor, das Wiederkaufsrecht nach § 20 RSG sei wie die Auflassungsvormerkung zu behandeln. Ihr komme daher die Wirkung zu, daß j e d e nachfolgende dingliche Belastung dem vorgemerkten Anspruch gegenüber unwirksam sei. Die hiervon abweichende Auffassung des Berufungsgerichts, die vor allem auf den Zweck des Reichssiedlungsgesetzes abstelle, sei lebensfremd und widerspreche dem Prozeßstoff. Jener Zweck erfordere keineswegs die unumschränkte Beschaffung von Bodenkrediten. Vielmehr seien Bodenkredite nur insoweit erforderlich, als die Schaffung der Siedlerstelle selbst oder die Anhebung eines Kleinbetriebes in Frage stehe. Wenn und soweit aber Investitionen in die Siedlerstelle selbst erforderlich seien, bestehe durchaus die Möglichkeit und nach dem unstreitigen Prozeßstoff auch die Übung, daß

das Siedlungsunternehmen mit seinem Wiederkaufsrecht im Range hinter solche dinglichen Belastungen zurücktrete. Die Ansicht des Berufungsgerichts müsse zur Rechtsunsicherheit führen.

Der Angriff hat keinen Erfolg.

Das Wiederkaufsrecht der Klägerin hat seine Rechtsgrundlage in § 20 RSG. Nur die nähere Ausgestaltung ist in den Verträgen mit den Käufern G [REDACTED] (vom 20. November 1954) und Kraatz (vom 8. Mai 1963) geregelt worden (vgl. BGH WM 1967, 134, 135). Wie der Senat in seinem in BGHZ 57, 356 veröffentlichten Urteil ausgeführt hat, stellt sich ein im Grundbuch eingetragenes Wiederkaufsrecht als ein allen Regeln des Grundbuchrechts unterliegendes Recht mit dinglicher Wirkung dar. Dritten gegenüber wirkt das eingetragene Wiederkaufsrecht wie eine Vormerkung nach § 883 BGB. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist eine Verfügung, die nach Eintragung der Vormerkung erfolgt, insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Die relative Unwirksamkeit ergibt sich der Person des Geschützten und dem Umfang nach aber ausschließlich nach dem zu sichernden Anspruch, wie er wirklich besteht (vgl. Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 84 IV 3 a). Sofern die beanspruchte Übereignung unter Hinnahme späterer Belastungen erfolgen soll, sind diese Belastungen ungeachtet der Auflassungsvormerkung wirksam (BGH DNotZ 1959, 399, 401). Das Wiederkaufsrecht des § 20 RSG gewährt dem Berechtigten einen bedingten Anspruch auf kaufweise Überlassung des Grundstücks.

Nach Ausübung des Wiederkaufsrechts kann das Siedlungsunternehmen aber nicht wie der üblicherweise aus einer Auflassungsvormerkung berechnigte Käufer fordern, daß nachträgliche Belastungen schlechthin zu beseitigen sind; es muß sie hinnehmen, soweit sie durch den Wiederkaufspreis gedeckt sind (vgl. auch die Regelung der §§ 14, 15, 18 RHG). Diese Auffassung wird, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, durch den Zweck gerechtfertigt, den der Gesetzgeber mit dem Wiederkaufsrecht nach § 20 RSG erreichen wollte. Das Wiederkaufsrecht bezweckt zwar die dauernde Erhaltung der Siedlerstelle im öffentlichen Interesse und die Verhinderung der Spekulation mit den unter Einsatz öffentlicher Mittel geschaffenen Siedlerstellen (vgl. BGH WM 1967, 134, 135; BGHZ 57, 358; Ponfick/Wenzel, RSG 3. Aufl. § 20 Anm. 2). Die Regelung des § 20 RSG soll aber nicht die für die Siedler mit dem Wiederkaufsrecht ohnehin verbundenen Erschwernisse bei der Beschaffung von Realkredit unnötigerweise vergrößern. Derartige Schwierigkeiten können beispielsweise im Fall der Anliegersiedlung (vgl. Haack, RSG § 20 Anm. 8, § 1 Anm. 4 b) auftreten, bei der sich das Wiederkaufsrecht auf die Stammstelle und die Zukaufläche erstreckt. Bei Gleichstellung des eingetragenen Wiederkaufsrechts mit einer gegenüber allen späteren Belastungen nach § 883 Abs. 2 BGB geschützten Auflassungsvormerkung würde eine solche Erstreckung - entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung - erfahrungsgemäß zur Folge haben, daß der Siedler für weniger kreditwürdig erachtet wird, als er es vor Einbringung seiner Stammstelle war, und ihm so die Aufnahme etwa notwendigen Kapitals zur Verbesserung seines

Betriebs oder zwecks Auseinandersetzung unter den Erben erschwert oder unmöglich gemacht wird (vgl. OLG Hamm RdL 1955, 132, 134). Diese Beurteilung verliert ihre Bedeutung auch nicht durch den Hinweis der Revision auf eine "Übung", wonach das Siedlungsunternehmen mit seinem Wiederkaufsrecht hinter Belastungen zurücktritt, die für Investitionen in die Siedlerstelle "erforderlich" sind. Die vorstehend aufgezeigte den Siedler betreffende Härte kann nur vermieden oder gemildert werden, wenn ihm eine dingliche Kreditsicherung bis zur Höhe des Wiederkaufspreises ermöglicht wird. Der - oben erwähnte - Zweck des Wiederkaufsrechts wird dadurch nicht gefährdet. (Im Ergebnis ebenso Archiv für innere Kolonisation Band XX S. 48 (HK.); Ehrenforth, RSG und GrdstVG, RSG § 20 Anm. 5; Haack, aaO § 20 Anm. 7; Haegele, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr 3. Aufl. Rdn. 389 und derselbe, Grundbuchrecht 4. Aufl. Rdn. 2262o; Ponfick/Wenzel aaO § 20 Anm. 8; a.A. Pannwitz, RdL 1965, 193, 194.) Ist bei dieser rechtlichen Betrachtung das Grundpfandrecht der Beklagten gegen die Wirkung des Wiederkaufsrechts gedeckt, muß es die Klägerin zwar gegen sich gelten lassen, sie kann diese Belastung aber auf den von ihr zu entrichtenden Wiederkaufspreis anrechnen. Da nach § 499 BGB, dessen "sinngemäße" Anwendbarkeit in den Verträgen vom 20. November 1954 (§ 9) und 8. Mai 1963 vereinbart ist, der Wiederverkäufer auf Beseitigung der Belastung haftet, muß er sie sich umsomehr auf den Wiederkaufspreis gutbringen lassen (vgl. Erman, DJZ 1910, 562, 563). In den Richtlinien des Preußischen Landwirtschaftsministers für die landwirtschaftliche

Siedlung vom 10. November 1931 Nr. 88 f (abgedruckt bei Haack aaO S. 284, 285) ist bemerkt, in den Verträgen mit den Siedlern sei als wesentlicher Inhalt des Wiederkaufsrechts u.a. vorzusehen, daß vor Auszahlung des Wiederkaufspreises auch, soweit dieser Preis reicht, die nachstehenden dinglichen Belastungen zu berücksichtigen sind und dem Wiederverkäufer nur der Überschuß auszukehren ist. Es wird also ebenfalls davon ausgegangen, daß nachgehende Belastungen nicht ohne weiteres unwirksam sind.

Schließlich kann die Revision den vorstehend vertretenen Standpunkt nicht durch den Hinweis erschüttern, er führe zur Rechtsunsicherheit; kein Realcreditgeber könne voraussehen, für welchen Betrag der eingeräumte Kredit grundbuchlich gedeckt wäre, sobald er dem Wiederkaufsrecht nur im Range nachfolgt.

Der für die Bemessung des Wiederkaufspreises maßgebliche Verkehrswert (vgl. Ehrenforth aaO § 20 A 7), läßt sich jederzeit, wenn auch mit gewissen Schwierigkeiten, ermitteln. Die Möglichkeit, daß dieser Wert zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts niedriger liegt, wird der Kreditgeber bei seiner Überlegung, ob und zu welchem Betrag er dinglich abzusichernden Kredit einräumen soll, in Rechnung stellen. Dieser Umstand berührt jedenfalls nicht die Frage, ob der Wiederkaufsberechtigte eine nachfolgende Belastung bis zur Höhe des Wiederkaufspreises hinnehmen muß.

B. Weiterhin beanstandet die Revision, daß der Berufungsrichter der Aufrechnung der Klägerin gegen die Wiederkaufspreisforderung keine Bedeutung beigemessen hat.

Die Eheleute Kraatz waren durch das Wiederkaufsrecht nicht gehindert, ihren Grundbesitz zu belasten. Da nach den Ausführungen zu A die zugunsten der Beklagten eingetragene Belastung von der Klägerin deswegen hingenommen werden muß, weil ihr nur ein durch Vormerkung geschützter Anspruch auf Beseitigung der Belastungen zukommt, die über den Wiederkaufspreis hinausgehen, läßt ihre Aufrechnung gegenüber den Eheleuten Kraatz das wirksam entstandene Grundpfandrecht der Beklagten unberührt. Das noch in Streit stehende Löschungsverlangen der Klägerin findet im Gesetz keine Stütze. Sie kann infolgedessen auch nicht die Einwilligung in die Herausgabe des Teilgrundschuldbriefs fordern.

III.

Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell