

V ZR 37/53

Verkündet am 25. Juni 1954
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s .

In dem Rechtsstreit

des Landes Niedersachsen, vertreten durch den Minister
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ha[REDACTED],
dieser vertreten durch den Präsidenten des Niedersäch-
sischen Verwaltungsbezirks O[REDACTED] (Siedlungsamt) in
O[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die Witwe Erna H[REDACTED] geb. He[REDACTED] in E[REDACTED] in O[REDACTED],
2. den Maurerumschüler Ernst He[REDACTED] in E[REDACTED] in O[REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. Juni 1954 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Oldenburg
vom 21. Januar 1953 wird auf Kosten des Be-
klagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Erben ihres am 13. Juli 1944 gefallenen Bruders Johann Heinrich He[REDACTED]. Zum Nachlaß gehört das im Grundbuch von Sto[REDACTED] Bd 9 Bl 402 verzeichnete Grundstück, als dessen Eigentümer noch der Bruder der Kläger eingetragen ist. Der Vater der Kläger, Jan Bruno He[REDACTED], der im Jahre 1936 von dem Bruder der Kläger beerbt wurde, hatte das Grundstück im Jahre 1927 als Rentengut (sog. Beisiedlung) vom Freistaat O[REDACTED] erworben.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr 1 eingetragen:

"Der Eigentümer ist verpflichtet, an den O[REDACTED]-
[REDACTED] Staat (Siedlungsamt) jährlich am 1. November
jedes Jahres vom 1. Mai 1926 ab 3 155,4 kg Vollmilch
...und 435,2 kg Schlachtrinder Lebendgewicht zu liefern.
Der Eigentümer ist berechtigt, die Hälfte der Rente
bis zum 1. Mai folgenden Jahres zu zahlen."

Dieser Eintragung liegt ein zwischen dem Vater der Kläger und dem O[REDACTED] Staat abgeschlossener Vertrag (Einweisungsurkunde) vom 17. Mai 1927 zugrunde, in dem der Vater der Kläger sich verpflichtete, als Entgelt für die Übertragung des Grundstücks an den O[REDACTED] Staat jährlich eine Naturalwertrente oder Naturalrente, nach Wahl des O[REDACTED] Staates, zu entrichten. Im § 12 des Vertrages heißt es u.a.:

"Der Ansiedler und seine Rechtsnachfolger haben für die Übertragung des Rentengutes zu leisten: vom 1. Mai 1926 an eine jährliche Rente, welche dem Geldwert der nachstehend aufgeführten Naturalien entspricht (Naturalwertrente).

- 3 -

Die Rente wird festgesetzt auf im ganzen 3155,4 kg Vollmilch, 435,2 kg Schlachtrinder Lebendgewicht.

Der Geldwert der Naturalien wird jährlich durch die auf Grund des Naturalrentengesetzes vom 11. Mai 1921 gebildete Rentenfeststellungskommission festgestellt. Die Entscheidung der Kommission ist endgültig und kann im Rechtswege nicht angefochten werden.

Die Rente ist am 1. November jeden Jahres fällig und bei der vom Siedlungsamt bestimmten Kasse zu bezahlen, jedoch ist der Siedler berechtigt, die Hälfte der Rente bis zum 1. Mai folgenden Jahres zu zahlen.

Das Siedlungsamt ist befugt, die Naturalwertrente dauernd oder zeitweise ganz oder teilweise in eine Naturalrente umzuwandeln, d.h. statt des Geldwertes die Naturalien ganz oder teilweise in natura zu fordern.

Die Ablösung der Rente ist nur im Einverständnis zwischen dem Siedlungsamt und dem Ansiedler zulässig. Die Höhe des Ablösungskapitals unterliegt gleichfalls der freien Vereinbarung zwischen dem Siedlungsamt und dem Ansiedler."

Im § 13 des Vertrages heißt es dann weiter:

"Der Ansiedler bewilligt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Ansiedlerstelle folgende Eintragungen im Grundbuche:

- a) in Abteilung II zugunsten des O [REDACTED]
Staates (Siedlungsamt):



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

1. der im § 12 festgesetzten Rente als Real-last."

Dem Vertrag entsprechend wurde in den folgenden Jahren der Wert der Rente jährlich festgesetzt und auch vom Vater der Kläger gezahlt. Vom Jahre 1930 ab wurde vom Siedlungsamt ein gleichbleibender Jahresbetrag von 695,25 RM erhoben. Durch Beschluß vom 2. Mai 1935 ordnete das Oldenburgische Staatsministerium allgemein die Umwandlung der Naturalwertrenten in Restkaufgelder an. Auf Grund dieses Beschlusses hat das Siedlungsamt für die Siedlerstelle der Kläger ein Schuldkapital von 9 713,75 RM errechnet und am 14. Januar 1937 eine Schuldurkunde ausgefüllt und unterzeichnet, wonach der Schuldner die Eintragung einer Hypothek für ein Kaufgeld von 9 700 RM, der O [REDACTED] Staat (Siedlungsamt) die Löschung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rente bewilligt und beantragt. Diese Urkunde verblieb bei den Akten des Siedlungsamts. Mit Schreiben vom 16. Februar 1937 an das Amt Wesermarsch, das für die Einziehung der Rente zuständig war, ordnete das Siedlungsamt an:

"Der Landwirt Jan Bruno He [REDACTED] hat für die Beisiedlung in Seefelde ein Kaufgeld von 9 700 RM nebst 4 v.H. Zinsen jährlich seit dem 1. April 1936 zu zahlen. Die Amtskasse wolle die Zinsen und Abträge nach dem nachstehenden auf 100 RM lautenden Tilgungsplan erheben und vereinnahmen.

Gleichzeitig wird die gemäß Hebungsanweisung vom 16. August 1930 zu zahlende Rente von jährlich 695,25 RM für 1937 und ferner zum Abgang verfügt."

Eine Abschrift dieses Schreibens wurde auch an den Vater der Kläger gerichtet, der inzwischen gestorben war. Im

Grundbuch war als Eigentümer bereits der damals noch minderjährige Bruder der Kläger eingetragen, für den nach dem Tode der Mutter ein Vormund bestellt wurde. In der Folgezeit sind von der Amtskasse Wesermarsch am 1. Mai und 15. November eines jeden Jahres je 218,25 RM als Zins- und Tilgungsbeträge erhoben und von dem Rechtsvorgänger der Kläger und später auch von den Klägern selbst bezahlt worden.

Am 28. November 1939 richtete das Siedlungsamt an das Amtsgericht in Nordenham folgendes Schreiben:

"Das Siedlungsamt beabsichtigt, im Rahmen der allgemein zur Durchführung gelangenden Rentenumwandlung die zu dem Grundstück (der Kläger) eingetragene Naturalwertrente in eine Kaufgeldhypothek umzuwandeln.

Die Rentenumwandlung soll in der Weise vorgenommen werden, daß die Naturalwertrente zur Löschung gelangt und gleichzeitig eine Kaufgeldhypothek von 9 700 RM, verzinslich mit jährlich 4 v.H. und tilgbar mit jährlich $1/2$ v.H. zuzüglich der ersparten Zinsen eingetragen wird.

Bei der Berechnung der Kaufgeldforderung geht das Siedlungsamt bezüglich der Naturalwertrente von einem Wert von jährlich 695,25 GM aus. Dieser Rentenbetrag wird nach freiwilliger Kürzung um 45 v.H. kapitalisiert, so daß sich eine Kaufgeldforderung von 9 559,69 RM (25-facher Rentenbetrag) ergibt, die sich infolge Verrechnung von 140,31 RM Rentenrückständen auf 9 700 RM erhöht.

Da der Grundstückseigentümer noch minderjährig ist, bittet das Siedlungsamt um Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung zur Eintragung der Kaufgeldhypothek von 9 700 RM gegen Löschung der Rente."

Dieses Schreiben wurde gleichzeitig dem Vormund mit folgendem Vermerk übersandt:

"Umstehende Abschrift gelangt an Herrn zur Kenntnis.

Das Siedlungsamt wird demnächst - nach Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung - wegen Vollziehung der Schuldurkunde über die zu bestellende Kaufgeldhypothek von 9 700 RM auf die Angelegenheit zurückkommen."

Auf Veranlassung des Vormundschaftsgerichts beantragte der Vormund die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung für die Bestellung der Kaufgeldhypothek gegen Löschung der Rente. Die Genehmigung wurde am 16. Februar 1940 erteilt, dem Vormund zugestellt und dem Siedlungsamt abschriftlich mitgeteilt. Das Siedlungsamt bereitete daraufhin die für die Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen vor und übersandte sie dem Vormundschaftsgericht, wo sie von dem Vormund unterzeichnet werden sollten. Zur Unterzeichnung kam es jedoch nicht, weil der Vormund inzwischen zum Wehrdienst einberufen war.

Mit Schreiben vom 25. November 1948 teilte das Siedlungsamt den Klägern mit, daß gemäß § 16 UmstG im Anschluß an die Hypothek in Höhe von 9/10 der am 20. Juni 1948 bestehenden Restschuld eine Umstellungsgrundschuld entstanden

sei, die wie die ursprüngliche Hypothek zu verzinsen und zu tilgen sei. Es sei daher auch in Zukunft halbjährlich am 15. Mai und am 15. November je die Hälfte der bisherigen Jahresleistungen in DM zu zahlen. Die Kläger sind dieser Aufforderung nachgekommen. Sie haben nach der Währungsreform die Zins- und Tilgungsbeträge in DM entrichtet, und zwar für 1948 243,09 DM, für 1949 436,50 DM und für 1950 232,15 DM.

Die Kläger beabsichtigten, beim Finanzamt einen Antrag auf Erlaß der Zahlung zur Umstellungsgrundschuld zu stellen. Die Klägerin zu 1) bat das Siedlungsamt um Mitteilung, wie hoch sich die Reichsmarkforderung belaufe und ob und wie eine Umstellung auf Grund des Umstellungsgesetzes erfolgt sei. Sie erhielt vom Siedlungsamt mit Schreiben vom 1. Juni 1950 folgende Antwort:

"Für die auf der Beisiedlung in Seefeld ruhende Naturalwertrente haben Sie jährlich 436,50 DM zu leisten. Diese Rente ist noch als Reallast in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Für derartige Renten wird eine Umstellungsgrundschuld nicht entstanden sein.

Das Restkaufgeld von ursprünglich 9 700 RM betrug am 20. Juni 1948 9 003,39 DM und ist mit 4 % Zinsen zu verzinsen und mit 1/2 % Abtrag zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen."

Auf eine erneute Rückfrage der Klägerin zu 1) anwortete das Siedlungsamt mit Schreiben vom 14. August 1950 wie folgt:

"Zunächst ist es nicht richtig, daß im zweiten Absatz des hiesigen Schreibens vom 1. Juni 1950 von einer Rest-

kaufgeldhypothek gesprochen wird, sondern nur von einem "Restkaufgeld". Damit hat es folgende Bewandtnis:

Das Siedlungsamt hat im Jahre 1936 gemäß einem Beschluß des Staatsministeriums die Naturalwertrenten in Restkaufgelder umgewandelt und die Hebung auch entsprechend umgestellt, indem Tilgungspläne für Restkaufgelder aufgestellt worden sind. In Ihrem Falle ist neben einer vierprozentigen Verzinsung eine Tilgung von $1/2\%$ jährlich festgesetzt worden; die durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen werden als Abtrag ebenfalls gutgeschrieben. Die Schuldurkunde für die Eintragung der Hypothek, die anstelle der Rente eingetragen werden sollte, ist auch dem Amtsgericht eingereicht, die Hypothek jedoch infolge der Kriegsverhältnisse nicht mehr eingetragen worden. Im Grundbuch steht demnach noch die Rente als Reallast eingetragen, hinsichtlich der Einziehung der Leistungen wird die Forderung als das behandelt, was sie ist, nämlich als Restkaufgeld. Das Siedlungsamt bemüht sich darum, daß entschieden wird, daß auch in diesen Fällen Umstellungsgrundschulden entstanden seien, bisher ist eine solche Entscheidung jedoch noch nicht getroffen."

Die Kläger sind der Ansicht, daß die ursprünglich geschuldete Naturalwertrente in eine Kaufgeldschuld umgewandelt und damit gegenstandslos geworden sei. Zum mindesten sei die Naturalwertrente durch die Währungsreform im Verhältnis 10:1 umgestellt. Sie verlangen die Löschung der Reallast und Rückzahlung der für die Jahre 1948 bis 1950 nach ihrer Ansicht zu viel gezahlten Beträge von insgesamt 821,96 DM nebst Prozeßzinsen. Die Kläger haben beantragt:

1. das beklagte Land zu verurteilen, in die Löschung der auf Artikel 402 Gemarkung St[REDACTED] in Abteilung II unter lfd. Nr 1 eingetragenen Naturalleistungsverpflichtung zur Lieferung von 3 155,4 kg Vollmilch und 435,2 kg Schlachtrinder Lebendgewicht einzuwilligen, evtl. Zug um Zug gegen Bestellung einer Kaufpreisresthypothek,
2. das beklagte Land zu verurteilen, an die Kläger 821,96 DM nebst 4 % Zinsen seit dem Tage der Klagezustellung zu zahlen,
3. evtl. festzustellen, daß die Naturalleistungsverpflichtung, evtl. die durch die Naturalleistungsverpflichtung gesicherte Geldrente durch Vereinbarung der Parteien in eine Kaufpreisforderung von 9 700 RM umgewandelt und diese Restkaufpreisforderung durch das Umstellungsgesetz umgestellt ist im Verhältnis 10:1.

Das beklagte Land hat Abweisung der Klage beantragt. Es ist der Auffassung, daß eine Umwandlung der Rente in eine Kaufgelschuld nicht erfolgt sei, weil die darauf abzielenden Maßnahmen des Siedlungsamts nur vorbereitender Art gewesen seien. Ein etwaiger Umwandlungsvertrag sei auch wegen Formmangels nichtig, weil die Herabsetzung der Rente eine unentgeltliche Zuwendung darstelle.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht auf die Berufung der Kläger den Klageanträgen zu 1 und 2 stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision, mit der das beklagte Land die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Abweisung der Klage erstrebt. Die Gegenseite bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

1. Das Berufungsgericht hält das Löschungsbegehren der Kläger für begründet, weil das beklagte Land auf Grund eines zwischen dem Rechtsvorgänger der Kläger und dem Freistaat O. [REDACTED] zustande gekommenen Vertrages verpflichtet sei, in die Löschung der Reallast einzuwilligen. Es führt dazu aus: Das Siedlungsamt habe durch einseitigen Akt weder die Ablösung der Rente vornehmen noch die Höhe des Ablösungskapitals festsetzen können. Hierzu sei nach dem Ansiedlungsvertrag eine Vereinbarung zwischen dem Siedlungsamt und dem Ansiedler erforderlich gewesen. Das Schreiben des Siedlungsamts vom 16. Februar 1937 sei als Angebot an den Grundstückseigentümer aufzufassen, die bisher geschuldete Naturalwertrente in eine Kaufpreisschuld von 9 700 RM umzuwandeln. Dieses Angebot habe der Vormund des damals noch minderjährigen Eigentümers dadurch angenommen, daß er die vom Siedlungsamt geforderten Zins- und Tilgungsbeträge entrichtet habe. Einer ausdrücklichen Annahmeerklärung habe es nicht bedurft, weil das Siedlungsamt darauf stillschweigend verzichtet habe. Das Schreiben vom 16. Februar 1937 enthalte nichts über die zu bestellende Hypothek. Es sei deshalb davon auszugehen, daß das Siedlungsamt mit einer vertragsmäßigen Umwandlung der Rente auch ohne gleichzeitige Bestellung der Hypothek einverstanden gewesen sei. Die Maßnahmen des Siedlungsamts - Anweisungen an die Amtskasse betreffend Erhebung der Zinsen und Abträge nach dem aufgestellten Tilgungsplan, Abbuchung der an sich für 1937 zu zahlenden Rente - hätten zwar vorbereitenden Charakter tragen und dazu bestimmt sein können, die spätere Umwandlung zu erleichtern. Wenn aber das Siedlungsamt derartige Maßnahmen, die als endgültige angesehen werden könnten, jahrelang

bestehen lasse, Jahre hindurch die Zinsen und sonstigen Leistungen entsprechend dem Tilgungsplan entgegennehme und erst 1944 die Hypothekenangelegenheit wieder aufgreife, sei der Schluß gerechtfertigt, daß es hinsichtlich der Umwandlung einen endgültigen Zustand habe schaffen wollen, auch wenn die Bestellung der Hypothek noch nicht vorgenommen worden sei.

Umgewandelt sei nicht die Reallast, sondern die ihr zugrunde liegende schuldrechtliche Verpflichtung des Eigentümers. Eine Reallast sei zwar in der Regel nicht zur Sicherung einer persönlichen Forderung bestimmt. Das schliesse jedoch nicht aus, daß sie zur Sicherung von Forderungen aller Art bestellt werden könne. Daß die streitige Reallast zur Sicherung für eine schuldrechtlich vereinbarte Rentenschuld bestellt worden sei, ergebe sich aus dem Ansiedlungsvertrag, durch den eine schuldrechtliche Verpflichtung des Erwerbers der Siedlerstelle und seiner Rechtsnachfolger zur Entrichtung der Rente begründet worden sei. Diese Verpflichtung sei mit Eintragung der Reallast nicht weggefallen; vielmehr habe die Reallast nur zur Sicherung der persönlichen Rentenverpflichtung dienen sollen. Die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld sei durch formlosen Vertrag möglich. Die der Umwandlung zugrunde liegende Kürzung der Rente stelle kein Schenkungsversprechen im Sinne des § 518 BGB dar, sondern einen Erlaßvertrag. Mit der Annahme des Vertragsangebots durch den Vormund sei die Schenkung, falls die Rentenkürzung Schenkungscharakter gehabt haben sollte, bereits vollzogen gewesen. Der Bestand der Reallast sei durch die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld nicht unmittelbar berührt worden. Allerdings sei der Rechtsgrund für ihre Bestellung, nämlich als Sicherung für die schuldrechtliche Rentenverpflichtung des Grundstückserwerbers zu dienen, weggefallen.

Die Reallast sei als Sicherung für eine Kaufgeldschuld ihrer Natur nach nicht geeignet gewesen. Deshalb habe nach dem Beschluß des Staatsministeriums als Sicherung für die Kaufgeldforderung eine Tilgungshypothek unter Löschung der Reallast eingetragen werden sollen. Das Siedlungsamt habe sich aber zunächst auf die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld beschränkt, ohne die Frage der dinglichen Sicherung und der Löschung der Reallast überhaupt zu erwähnen. Das Schreiben des Siedlungsamts vom 28. November 1939 sei als ein Angebot an den Vormund des minderjährigen Grundstückseigentümers aufzufassen, den bereits abgeschlossenen Umwandlungsvertrag dahin zu ergänzen, daß zur Sicherung für die Kaufpreisforderung eine Tilgungshypothek gegen Löschung der Reallast eingetragen werde. Der Vormund habe dieses Angebot dadurch angenommen, daß er die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung beantragt habe. Er habe zwar die Genehmigung nicht dem Siedlungsamt mitgeteilt, so daß die Wirksamkeit des Vertrages zunächst in der Schwebe geblieben sei. Die Kläger als Erben des minderjährigen Eigentümers hätten jedoch den schwebend unwirksamen Vertrag durch ihr Löschungsbegehren genehmigt. Es liege somit ein gegenseitiger Vertrag vor, wonach die Kläger verpflichtet seien, zur Sicherung der Kaufgeldforderung eine jährlich mit 4 % zu verzinsende und mit $1/2$ % zu tilgende Hypothek im Range der zu löschenden Reallast zu bestellen, während das beklagte Land verpflichtet sei, in die Löschung der Reallast einzuwilligen. Eine Verurteilung des beklagten Landes Zug um Zug gegen Bestellung der Hypothek brauche nicht zu erfolgen, weil das beklagte Land die Einrede des nicht erfüllten Vertrages nicht erhoben habe. Durch die Umwandlung der Rente in eine Kaufpreisforderung sei als Entgelt für die Übertragung des Grundstücks eine einfache Geldschuld getreten, die nach dem Umstellungsgesetz im Verhältnis 10:1

auf 970 DM umgestellt sei. Nur von diesem Betrag seien Zins- und Tilgungsbeträge zu leisten. Die darüber hinausgehenden Beträge seien ohne Rechtsgrund gezahlt, so daß das beklagte Land zur Rückzahlung verpflichtet sei.

2. Die Revision rügt Verletzung materieller und verfahrensrechtlicher Vorschriften, insbesondere der §§ 133, 157, 320, 1105 ff BGB, 139, 286 ZPO.

Sie beanstandet zunächst die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Reallast lediglich zur Sicherung einer schuldrechtlich vereinbarten Rente bestellt worden sei. Sie meint, die Bestimmungen der Einweisungsurkunde sprächen eindeutig für das Gegenteil. Mit keinem Wort sei dort erklärt, daß die Reallast zur Sicherung der im § 12 des Vertrages erwähnten Rente dienen solle, vielmehr sei nach § 13 des Vertrages die Rente als Reallast im Grundbuch einzutragen. Daraus ergebe sich, daß § 12 nur den Inhalt der für die Übertragung des Rentenguts zu bestellenden Reallast festlege.

Die Revision erblickt einen Widerspruch zwischen der Feststellung des Berufungsgerichts, das Siedlungsamt habe einen dem Beschluß des Staatsministeriums vom 2. Mai 1935 entsprechenden Rechtszustand, also die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld unter gleichzeitiger Eintragung einer Hypothek im Range der zu löschenden Reallast, herbeiführen wollen, und der Schlußfolgerung, das Siedlungsamt sei mit der vertragsmäßigen Umwandlung der Rente auch ohne gleichzeitige Bestellung der Hypothek einverstanden gewesen. Das Berufungsgericht habe bei der Beurteilung des Sachverhalts nicht genügend berücksichtigt, daß die Maßnahmen des Siedlungsamts nur vorbereitenden Charakter gehabt hätten. Es sei bedenklich, wenn das Berufungsgericht aus

der Tatsache, daß das Schreiben des Siedlungsamts vom 16. Februar 1937 dem Vormund abschriftlich nur zur Kenntnisnahme übersandt worden sei, einen Antragswillen des Siedlungsamts glaube entnehmen zu müssen. Bei der Annahme, das Siedlungsamt habe dadurch, daß es jahrelang die Zinsen und sonstigen Leistungen nach dem Tilgungsplan entgegengenommen habe, einen endgültigen Zustand hinsichtlich der Umwandlung schaffen wollen, habe das Berufungsgericht nicht beachtet, daß die Hinderungsgründe für die alsbaldige Durchführung der Hypothekenangelegenheit auf seiten des Rechtsvorgängers der Kläger gelegen hätten, daß die Reallast weiterhin bestehen geblieben sei und daß im Siedlungsverfahren die Kredite stets durch Eintragung einer Tilgungshypothek oder einer Rente als Reallast gesichert würden. Soweit das Oberlandesgericht eine Verurteilung Zug um Zug gegen Bestellung der Hypothek abgelehnt hat, macht die Revision geltend, daß es einer ausdrücklichen Geltendmachung der Einrede des nicht erfüllten Vertrages nicht bedurft habe, da sie jedenfalls in dem Antrag auf Klagabweisung liege. Notfalls hätte der Vorderrichter, wenn ihm der Klagabweisungsantrag nicht genügt hätte, das beklagte Land darauf hinweisen müssen.

3. Das Löschungsbegehren der Kläger ist gerechtfertigt, wenn eine wirksame Vereinbarung der Parteien vorliegt, auf Grund deren das beklagte Land verpflichtet ist, die Reallast löschen zu lassen.

Der Ansiedlungsvertrag, den der Vater der Kläger im Jahre 1927 mit dem Freistaat O [REDACTED] abgeschlossen hat, beruht auf dem oldenburgischen Naturalrentengesetz vom 21. Mai 1921 (GBI 148). Hiernach kann das Siedlungsamt Grundbesitz als Rentengut gegen Übernahme einer Natural-

rente oder Naturalwertrente zu Eigentum übertragen (§ 1). Das Gesetz schreibt vor, daß die Rente in dem Übertragungsvertrag (Einweisungsurkunde) festzulegen und als Reallast in Abteilung II des Grundbuchs einzutragen ist (§ 3). Die Reallast stellt sich als dingliche Belastung eines Grundstücks mit dem Recht auf wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück dar (§ 1105 Abs 1 BGB). Neben dem dinglichen Recht des Berechtigten besteht eine persönliche Leistungspflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers, der für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich haftet (§ 1108 Abs 1 BGB). Diese schuldrechtliche Verpflichtung des Eigentümers ist jedoch nicht Voraussetzung, sondern Folge der Reallast (vgl Wolff Sachenrecht 9. Bearbeitung § 128 II 1 Anm 14; Palandt BGB 12. Aufl Überblick 1 a vor § 1105). Von der persönlichen Leistungspflicht aus der Reallast ist die Verpflichtung aus dem Schuldverhältnis, das der Bestellung der Reallast zugrunde liegt, zu unterscheiden (vgl Westermann Lehrbuch des Sachenrechts 2. Aufl § 124 III 4). Eine Reallast ist, wie das Oberlandesgericht zutreffend annimmt, in der Regel nicht dazu bestimmt, eine persönliche Forderung gegen den Grundstückseigentümer zu sichern. In der Rechtsprechung und im Schrifttum (vgl RGZ 113, 93 [103]; 121, 190 [191]; 129, 210 [216]; BGB RGRK 10. Aufl § 1105 Anm 2; Staudinger BGB 10. Aufl § 1105 Anm 20) ist jedoch anerkannt, daß eine Reallast ebenso wie eine Grund- oder Rentenschuld zur Sicherung einer beliebigen Forderung bestellt werden kann. Ob dies im Einzelfall zutrifft, hängt von der Vereinbarung der Beteiligten ab.

a) Ob die von der Revision bekämpfte Auslegung der §§ 12, 13 des Ansiedlungsvertrages, die das Oberlandesgericht seiner Entscheidung zugrunde legt, daß die Reallast zur Si-

cherung für die schuldrechtlich vereinbarte Rentenschuld bestellt worden sei, überhaupt einer Nachprüfung in der Revisionsinstanz unterliegt und, soweit dies der Fall sein sollte, zu billigen sein würde, oder ob die Rente eine reine Reallast darstellt und nicht daneben noch eine persönliche Forderung aus dem Ansiedlungsvertrag bestanden hat, kann für die Entscheidung dahingestellt bleiben. In beiden Fällen können die Kläger auf Grund später getroffener Vereinbarungen die Löschung der Reallast verlangen.

b) Bei der Frage, ob die auf eine Umwandlung der Rente und Eintragung einer Tilgungshypothek abzielenden Maßnahmen des Siedlungsamts, wie die Revision meint, nur vorbereitenden Charakter trugen, oder ob, wie das Oberlandesgericht annimmt, zwischen den Parteien eine Vereinbarung über die Umwandlung der Rente in eine Kapitalforderung und Eintragung einer Tilgungshypothek im Range der zu löschenden Reallast zustande gekommen ist, handelt es sich im wesentlichen um die Auslegung und Würdigung tatsächlicher Vorgänge, an die das Revisionsgericht gebunden ist, sofern die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht auf einer Gesetzesverletzung beruhen. Dabei ist es nicht entscheidend, ob zwei getrennte Vereinbarungen getroffen sind, von denen die erste die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld, die zweite die Eintragung der Hypothek und Löschung der Reallast betrifft, oder ob eine einheitliche Vereinbarung vorliegt, wonach die Umwandlung der Rente in eine Kapitalforderung mit der Eintragung einer Tilgungshypothek unter Löschung der Reallast im Zusammenhang steht.

Das Vorgehen des Siedlungsamts beruhte auf dem Beschluß des Staatsministeriums vom 2. Mai 1935, wonach die Naturalwertrenten in Kaufgeldforderungen umgewandelt wer-

den sollten, zu deren Sicherung Tilgungshypothesen im Range der zu löschenden Reallast einzutragen waren. Der Revision ist zuzugeben, daß die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld allein nicht geeignet war, einen dem Beschluß des Staatsministeriums entsprechenden Rechtszustand herbeizuführen. Die Feststellung des Berufungsgerichts, das Siedlungsamt habe durch die jahrelange Übung - Einziehung der Zins- und Tilgungsbeträge entsprechend dem Tilgungsplan - unabhängig von der Bestellung einer Hypothek im Einverständnis mit dem Rechtsvorgänger der Kläger einen endgültigen Zustand geschaffen, deckt sich mit der Auffassung, die in dem Schreiben des Siedlungsamts an die Klägerin zu 1) vom 14. August 1950 zum Ausdruck kommt, daß die Naturalwertrente in ein Restkaufgeld umgewandelt sei und deshalb die Forderung, obwohl die Rente noch als Reallast im Grundbuch eingetragen sei, als das behandelt werde, was sie sei, nämlich als Restkaufgeld. Einer Prüfung der Frage, ob auf Grund der vom Oberlandesgericht angenommenen Vereinbarung über die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld ohne gleichzeitige Bestellung der Hypothek allein schon die Löschung der Reallast verlangt werden könnte, bedarf es jedoch nicht; denn hinzu kommt nach der Feststellung des Berufungsgerichts die Vereinbarung über die Eintragung einer Tilgungshypothek im Range der zu löschenden Reallast. Das Oberlandesgericht hat bei der Beurteilung entgegen der Auffassung der Revision das Schreiben des Siedlungsamts vom 28. November 1939 nicht unberücksichtigt gelassen. Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht in diesem dem Vormund abschriftlich zur Kenntnisnahme übermittelten Schreiben ein Vertragsangebot erblickt, das der Vormund durch den Antrag auf Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung angenommen habe. Frei von Rechtsirrtum ist auch die Auffassung des Be-

rufungsgerichts, die Kläger hätten als Erben ihres Bruders den Vertrag, der wegen unterbliebener Mitteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung (§ 1829 Abs 1 Satz 2 BGB) zunächst schwebend unwirksam war, durch ihr Verhalten stillschweigend genehmigt.

Mit der Rüge, das Oberlandesgericht habe nicht genügend beachtet, daß von vornherein eine Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld nur unter gleichzeitiger Eintragung einer Tilgungshypothek im Range der zu löschenden Reallast beabsichtigt gewesen sei, wendet sich die Revision vor allem gegen die erste vom Oberlandesgericht festgestellte Vereinbarung. Die zweite Vereinbarung, welche die Eintragung der Hypothek und die Löschung der Reallast zum Gegenstand hat, trägt bereits dem Vorbringen der Revision Rechnung. Die vom Oberlandesgericht festgestellten beiden Vereinbarungen sind im Ergebnis nicht anders zu werten, als wenn die Vorgänge einheitlich beurteilt werden, wenn also eine einheitliche Vereinbarung über die Umwandlung der Rente in eine Kaufgeldschuld unter Eintragung einer Tilgungshypothek und gleichzeitiger Löschung der Reallast zustande gekommen wäre. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob die Annahme eines einheitlichen Umwandlungsvertrages vielleicht eher dem Sachverhalt gerecht geworden wäre als die Feststellung zweier getrennter Vereinbarungen. In beiden Fällen ist das beklagte Land zur Löschung der Reallast verpflichtet, während die Kläger verpflichtet sind, eine Tilgungshypothek im Range der zu löschenden Reallast zu bestellen. Damit erledigt sich auch die Rüge der Revision, soweit sie die vom Oberlandesgericht festgestellte Vereinbarung über die Umwandlung der Rente ohne gleichzeitige Eintragung einer Hypothek beanstandet. Einer besonderen Form bedurfte die Umwandlungsvereinbarung nicht, wie das Oberlan-

desgericht zutreffend ausgeführt hat. Die Revision hat hiergegen auch keine Einwendungen erhoben.

c) Unzutreffend ist die Auffassung der Revision, das Berufungsgericht habe die Verurteilung zur Löschung der Reallast nur Zug um Zug gegen Bestellung der Hypothek aussprechen dürfen. Die Vereinbarung der Parteien über die Umwandlung der Rente und Eintragung einer Hypothek im Range der zu löschenden Reallast stellt einen gegenseitigen Vertrag mit beiderseitigen Rechten und Pflichten dar. Das beklagte Land konnte deshalb gegenüber dem Lösungsbegehren der Kläger gemäß § 320 Abs 1 Satz 1 BGB die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erheben mit der Wirkung, daß eine Verurteilung zur Löschung der Reallast nur Zug um Zug gegen Bestellung der Hypothek auszusprechen war (§ 322 Abs 1 BGB). Die Vorschrift des § 320 Abs 1 Satz 1 BGB gibt dem Vertragsteil, der auf die von ihm geschuldete Leistung in Anspruch genommen wird, ein Recht, die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung zu verweigern. Bei einem gegenseitigen Vertrag hat jeder Vertragsteil, sofern er nicht vorzuleisten hat, zunächst einen Anspruch auf die Leistung ohne Rücksicht auf die von ihm zu bewirkende Leistung. Er kann schlechthin - ohne Vornahme oder Angebot der Gegenleistung - auf Leistung klagen, während der Gegner darauf angewiesen ist, sein Recht auf die Gegenleistung durch Einrede geltend zu machen (vgl Palandt BGB 12. Aufl Einf 2 a vor § 320; Enneccerus-Lehmann Recht der Schuldverhältnisse 14. Bearbeitung § 32 III 2). Der Eintritt des Verzuges wird zwar regelmäßig schon durch das tatsächliche Bestehen eines Einrederechts ausgeschlossen (vgl RGZ 126, 280 [2857]), ohne daß dieses Recht geltend gemacht wird. Nur in diesem Sinne ist die Bemerkung von Palandt (aaO § 320 Anm 3 a) zu verstehen, daß es der Erhebung der

Einrede nicht bedürfe, wie der Hinweis auf die erwähnte Entscheidung des Reichsgerichts zeigt. Das Gesetz enthält keine Bestimmung darüber, in welcher Form die Einrede im Prozeß zu erheben ist. Zum mindesten muß sich aus dem Vorbringen des Beklagten ergeben, daß er seine Leistung wegen angeblicher Nichtleistung des Klägers verweigert. Ob der Beklagte dies auch in jedem Falle in seinem Antrag zum Ausdruck bringen muß (vgl. RG HRR 1932, 2136), mag dahingestellt bleiben. Der Klagabweisungsantrag allein genügt jedenfalls dann nicht, wenn der Beklagte, wie das hier der Fall ist, die Berechtigung des Klaganspruchs überhaupt verneint (BGB RGRK aaO § 320 Anm 2). Dem Beklagten steht es im übrigen frei, ob er sein Recht im Wege der Einrede geltend machen will oder nicht. Er geht seines Rechts nicht dadurch verlustig, daß er die Einrede nicht erhebt. Das beklagte Land kann deshalb den Anspruch auf Bestellung der Hypothek, wenn die Kläger ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, in einem neuen Rechtsstreit verfolgen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 2. Februar 1951 V ZR 15/50 NJW 1951, 517). In der Revisionsinstanz kann die Einrede des nicht erfüllten Vertrages nicht neu geltend gemacht werden (RGZ 121, 73 77). In der Tatsache, daß das Oberlandesgericht es unterlassen hat, das beklagte Land auf die Rechtslage hinzuweisen und die Erhebung der Einrede des nicht erfüllten Vertrages anzuregen, kann ein Verstoß gegen die Vorschrift des § 139 ZPO nicht erblickt werden.

4. Der Zahlungsanspruch ist ebenfalls begründet. Durch Vereinbarung der Parteien ist an die Stelle der Rente eine Kapitalforderung getreten, die nach § 16 Abs 1 UmstG im Verhältnis 10:1 auf Deutsche Mark umgestellt ist. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind deshalb seit der Währungsreform von einem Betrag von 970 DM zu berechnen. Die darüber hinausgehen-

den Zahlungen können die Kläger nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückfordern. Eine Anwendung des § 814 BGB kommt nach dem festgestellten Sachverhalt nicht in Betracht.

Abschließend mag noch darauf hingewiesen werden, daß die aus dem angefochtenen Urteil sich ergebende unterschiedliche Behandlung der Kläger und der übrigen Siedler, die mit dem Freistaat Oldenburg gleichlautende Ansiedlungsverträge abgeschlossen haben und bei denen die Umwandlung der Reallast in eine Hypothek schon vor der Währungsreform durchgeführt war, auf der durch die Währungsgesetzgebung und das Lastenausgleichsgesetz getroffenen Regelung beruht.

5. Die Revision mußte deshalb, da die angefochtene Entscheidung auch sonst keinen Rechtsverstoß erkennen läßt, als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann