

3. Rechtfertigt auch eine infolge der Geldentwertung eingetretene erhebliche Verschiebung des Wertverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung den Einwand der veränderten Umstände?

V. Zivilsenat. Ur. v. 6. Januar 1923 i. S. St. (Bekl.) w. Deutsches Reich (R.). V 246/22.

I. Landgericht Elbing. — II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Durch Vertrag vom 10. März 1917 vermietete der Beklagte dem Kläger sein Grundstück vom 1. April 1917 ab für einen jährlichen Mietzins von 2800 *M.* In § 6 des Vertrags war dem Kläger das Recht eingeräumt, das Grundstück bis zum 1. April 1922 für den Preis von 41500 *M.* käuflich zu erwerben. Der Vertrag war gemäß Art. 12 § 2 Pr. AusfGes. zum BGB. beurkundet worden. Da der Beklagte es ablehnte, den vom Kläger in den Jahren 1920 und 1921 verlangten Verkauf vorzunehmen, klagte der Kläger mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, ihm das Grundstück für 41500 *M.* zu verkaufen und Zug um Zug gegen Zahlung dieses Kaufpreises unter Anrechnung der eingetragenen Hypotheken aufzulassen. Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Beklagten wurde mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Beurteilung „zur Auflassung nach Zustandekommen des Vertrags“ erfolge. Die Revision des Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht führt aus, die Entscheidung hänge lediglich davon ab, ob der Beklagte sich infolge der veränderten Verhältnisse vom Vertrage lossagen könne. Es verneint diese Frage im Anschluß an die Entscheidung des Reichsgerichts RGZ. Bb. 102 S. 98.

Die Revision rügt Verletzung der §§ 157, 242 BGB. und des § 286 BPD. Sie wendet sich gegen die vom Berufungsgericht angezogene Entscheidung des Reichsgerichts, der auch ein etwas anders gelagerter Fall zugrunde gelegen habe, insofern als dort der Eintritt einer Wertsteigerung des Grundstücks bereits vorgesehen und ihm, wenn auch nur in beschränktem Maße, Rechnung getragen war. Aus der hier in § 6 getroffenen Bestimmung, welche lautet: „Als Kaufpreis wird beiderseits der Wert von 41500 *M.* angenommen, den das Grundstück nach der Abschätzung des Postbaurats vom 18. Juli 1916 hat“, ergebe sich klar und deutlich, daß der Beklagte den angemessenen Preis für das Grundstück erzielen sollte. Den gegenwärtigen Wert des Grundstücks habe der Beklagte schon in der Klagebeantwortung auf 150000 *M.* angegeben. Das Berufungsgericht sei aber hierauf nicht eingegangen.

Der Revision war der Erfolg nicht zu versagen. In der Entscheidung RGZ. Bb. 102 S. 98 hat der Senat allerdings in einem ähnlich liegenden Fall ausgesprochen, daß die bloße Verschiebung des Wertverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung bei einem lang-

fristigen Angebot eines Grundstücksverkaufs die Partei, die das Angebot gemacht hat, nicht ohne weiteres ermächtigt, sich vom Vertrage loszusagen. Die Rechtssprechung des Reichsgerichts hatte sich bis dahin in der Streitfrage, ob bei völliger, zur Zeit des Vertragsschlusses nicht voraussehbarer Veränderung der Verhältnisse Erfüllung eines Vertrags noch gefordert werden könne, nur mit Fällen zu beschäftigen gehabt, in denen es sich um noch ausstehende Lieferungen oder Leistungen handelte, die nicht mehr unter den beim Vertragsschluß vorhandenen Voraussetzungen, sondern nur mit unergleichlich höheren Kosten und Aufwendungen zu beschaffen waren. Eine derartige Erschwerung der Leistung lag in dem RRG. Bb. 102 S. 98 entschiedenen Falle nicht vor, wohl aber hatte die Gegenleistung, wenn sie auch den alten Nennwert behalten hatte, infolge des Sinkens des Geldwertes an innerem Wert erheblich verloren. Dieser Umstand allein erschien damals dem Senat nicht ausreichend, um auszusprechen, daß dem Schuldner die Erfüllung nicht mehr zuzumuten sei, zumal da er sich in jenem Fall nach dem Inhalt des Vertrags über die erhebliche Gefahr, die mit einem derartigen langfristigen Angebot verbunden war, klar gewesen war und sich mindestens bis zu einem gewissen Grade durch Erhöhung des Kaufpreises beim Steigen der Grundstückswerte dagegen geschützt hatte. Inzwischen hat aber die durch Krieg und Revolution hervorgerufene Geldentwertung derartige ungeahnte Fortschritte gemacht, daß auch die in Geld bedungene Gegenleistung für die Entscheidung der Frage des Erfüllungszwanges bei völlig veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen eine ganz andere Bedeutung gewonnen hat. Infolge des Sturzes der Mark stellen die Geldleistungen heute wirtschaftlich nur noch einen geringen Bruchteil des Wertes dar, der vor Jahren bei ihrer Vereinbarung der Bemessung der Gegenleistung zugrunde gelegt wurde. Geht man nun davon aus, daß beim gegenseitigen Vertrage Leistung und Gegenleistung regelmäßig von den Vertragsschließenden als gleichwertig oder mindestens doch als in einem bestimmten Verhältnis stehend betrachtet und dementsprechend festgesetzt werden, so ist klar, daß das beim Vertragsschluß vorhanden gewesene Gleichgewicht zwischen Sachleistung und Gelbleistung durch den inzwischen eingetretenen Verfall der deutschen Währung auf das empfindlichste gestört und ein starkes Mißverhältnis zwischen ihren beiden Werten hervorgerufen worden ist. Mit der grundstürzenden Verschlechterung der Valuta, deren Eintritt in diesen Ausmaßen für niemand vorhersehbar war, ist die Geschäftsgrundlage, auf der die Vereinbarungen getroffen und die beiderseitigen Leistungen bestimmt worden sind, weggefallen; es kann dem Schuldner unter diesen veränderten Verhältnissen nicht mehr zugemutet werden, seine Vertragspflichten schlechthin zu erfüllen. Denn es würde kein gerechter Aus-

tausch von Gütern, wie er beabsichtigt war, mehr stattfinden, sondern der Schuldner würde gezwungen werden, sich für eine vollwertige Sachleistung mit einer gänzlich minderwertigen Gelbleistung zu begnügen. Nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte ist der Schuldner aber nur verpflichtet, seine Leistung gegen eine entsprechende Gegenleistung zu bewirken. Der Gläubiger, der die veränderte Sachlage dazu ausnützen wollte, sich die versprochene Leistung für einen geringen Teil ihres Wertes zu verschaffen, würde wider Treu und Glauben handeln. Er darf den Schuldner nicht unter allen Umständen am Vertrage festhalten und nicht auf unveränderter Vertragserfüllung bestehen. Anders wäre die Sachlage nur zu beurteilen, wenn das Geschäft von vornherein die Eigenschaft eines auf Gewinn abzielenden gewagten Geschäfts an sich getragen hätte oder das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung erst durch Verschulden des Schuldners, z. B. durch seinen Verzug mit der Leistung, hervorgerufen wäre. In diesem Sinne hat sich auch schon der II. Zivilsenat des Reichsgerichts in der Entscheidung RGZ. Bd. 103 S. 328 ausgesprochen und sich dort im Anschluß an die Vertmannschen Ausführungen über die Geschäftsgrundlage auf den Standpunkt gestellt, daß es darauf ankomme, ob die Grundlage des Geschäfts im Sinne einer beim Geschäftsabschluß zutage getretenen Vorstellung der Beteiligten über den Bestand gewisser maßgebender Verhältnisse hinsällig geworden sei, und daß letzteres an sich auch als Folge einer bloßen Valutaverschiebung möglich sei, wenn die Fortdauer der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung bei Vertragsabschluß vorausgesetzt wurde. In solchem Falle müsse der Schuldner das Recht haben, vom Vertrage zurückzutreten oder den Vertrag zu kündigen, sofern sich nicht etwa der Gläubiger auf die Aufforderung des Schuldners zur Erhöhung der Gegenleistung bereit erkläre. Diesen Ausführungen ist beizutreten. Allerdings wird es in jedem einzelnen Fall vorsichtiger Prüfung bedürfen, ob die Voraussetzungen für eine Losagung des Schuldners vom Vertrage gegeben sind. Namentlich müssen diese Grundsätze auch zur Anwendung gelangen, wenn es sich, wie hier, nur um einen Vorvertrag handelt, der erst zum Abschluß des eigentlichen Kaufvertrags führen sollte. Hier würde es in noch höherem Maße als eine Verletzung von Treu und Glauben erscheinen, wenn der Gläubiger den Schuldner zum Abschluß des für diesen durch die Veränderung der Verhältnisse überaus ungünstig gewordenen Vertrags zwingen wollte.

Ein spekulativer Einschlag kommt im vorliegenden Falle nicht in Frage. Im Vertrage ist sogar noch besonders hervorgehoben, daß der vorgesehene Kaufpreis dem damaligen durch einen Sachverständigen festgestellten Wert des Grundstücks entsprach. Die Vertragsparteien gingen also davon aus, daß der Beklagte im Fall des Ankaufs eine

dem Grundstück völlig gleichwertige Gegenleistung erhalten sollte. Ein durchgreifendes Bedenken gegen die Anwendung der entwickelten Grundsätze im vorliegenden Falle kann auch nicht etwa aus dem vom Kläger in der Berufungsinstanz hervorgehobenen Umstande hergeleitet werden, daß das Grundstück bereits bei Abschluß des Mietvertrags mit 41 000 *M.*, also fast in Höhe des vollen Kaufpreises, belastet war. Denn wenn auch der Kaufpreis infolge dessen beinahe zum vollen Betrage durch Übernahme von Hypotheken beglichen werden sollte, so bliebe doch immer das durch die Selbentwertung eingetretene auffällige Mißverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstück, dessen derzeitigen Wert der Beklagte in der Berufungsinstanz auf 150 000 *M.* angegeben hatte, bestehen. Hiernach ist der Beklagte zum Abschluß eines Kaufvertrags zum Preise von 41 500 *M.*, wie ihn der Kläger verlangt, nicht mehr verpflichtet, sofern infolge der Selbentwertung der Grundstückswert in der vom Beklagten angegebenen Weise gestiegen und dadurch ein starkes Mißverhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks hervorgerufen worden ist, was vom Kläger bestritten und bisher nicht festgestellt worden ist.

Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Sollte sich bei der neuen Verhandlung der Sache eine wesentliche Verschiebung des Wertverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung ergeben, so wird weiter in Betracht kommen, daß der Beklagte, wenn er auch nicht zu dem Preise von 41 500 *M.* einen Kaufvertrag über das Grundstück abzuschließen braucht, dem Kläger doch Gelegenheit geben muß, sich der neuen Sachlage anzupassen und den Kaufpreis angemessen zu erhöhen, sofern nicht etwa der Kläger schon unzweideutig erklärt hat, sich auf eine Erhöhung des Kaufpreises nicht einzulassen. Lehnt der Kläger die Erhöhung ab, so wird der Beklagte die Erfüllung der durch den Vorvertrag begründeten Verpflichtung zum Verkauf des Grundstücks verweigern können (vgl. *RGZ.* Bd. 103 S. 333, 334). Auch nach dieser Richtung werden sich die weiteren tatsächlichen Feststellungen und Erwägungen zu bewegen haben.