

4. Rechtfertigt eine infolge der Geldentwertung eingetretene erhebliche Verschiebung des Wertverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung den Einwand der veränderten Umstände auch dann noch, wenn nach Eintritt des wirtschaftlichen Umschwunges der Vertrag noch zu einem wesentlichen Teil erfüllt wurde?

V. Zivilsenat. Urf. v. 6. Januar 1923 i. S. G. (Wett.) w. M. (St.).
V 183/22.

I. Landgericht Altona. — II. Oberlandesgericht Kiel.

In der notariellen Verhandlung vom 13. Juli 1917 machte die Beklagte dem Kläger ein Kaufangebot hinsichtlich mehrerer ihr gehöriger Grundstücke, u. a. hinsichtlich des im Grundbuch von Sch. Bd. I Bl. Nr. 11 eingetragenen Grundstücks. Die Annahme des Angebots und die Übernahme des Grundstücks mußte längstens ein Jahr nach Friedensschluß erfolgt sein.

Der Kaufpreis betrug für dieses und noch ein anderes Grundstück zusammen 520 000 *M.* Der Kläger hat das Kaufangebot hinsichtlich des Grundstücks Sch. Nr. 11 in notarieller Verhandlung vom 15. Dezember 1920 angenommen. Die Übergabe hat am 1. März 1921 stattgefunden; dabei ist die Anzahlung von 260 000 *M.* geleistet worden. Der Kläger hat u. a. auf Auflassung des Grundstücks Sch. Nr. 11 geklagt. Das Landgericht verurteilte die Beklagte zur Auflassung an den Kläger.

Die Berufung der Beklagten wurde mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Beklagte verurteilt wurde, das Grundstück gegen Eintragung einer Restkaufgeldhypothek von 66 000 *M.* für die Beklagte aufzulassen. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... Endlich greift die Revision auch die Ausführung des Berufungsgerichts an, daß ein langfristiges Angebot nicht durch Eintritt einer Währungsverschlechterung ohne weiteres hinfällig werde. Gegenüber der vom Berufungsgericht angeführten Entscheidung RGZ. Bd. 102 S. 98 nimmt die Revision auf die Entscheidung RGZ. Bd. 103 S. 328 Bezug und macht geltend, in der Zeit vom 13. Juli 1917 bis zum 10. Januar 1921 und erst recht bis zum 26. Januar 1922, dem Tage der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht, sei eine solche Wertminderung eingetreten, daß der Beklagten nicht mehr zugemutet werden könne, das Grundstück zu dem am 13. Juli 1917 vorgeesehenen Kaufpreise aus der Hand zu geben.

Auch diesem Revisionsangriff war der Erfolg zu versagen. Es ist allerdings richtig, daß es bei einem langfristigen Angebot eines Grundstückskaufs unter Umständen wider Treu und Glauben verstoßen kann, wenn der Antragsgegner, der das Angebot rechtzeitig angenommen hat, auf unveränderter Vertragserfüllung noch besteht, nachdem inzwischen die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sich völlig geändert haben, namentlich auch infolge einer eingetretenen Wertminderung das Verhältnis zwischen der im Angebot vorgeesehenen Leistung und Gegenleistung sich wesentlich verschoben hat. Denn in der Regel wird beim gegenseitigen Vertrage davon auszugehen sein, daß die Parteien ein reelles Umschlaggeschäft schließen wollen und die Gegenleistung einen

entsprechenden Gegenwert für die Leistung gewähren soll. Tritt nun durch ungewöhnliche Ereignisse, wie den Weltkrieg und die Revolution, ein Umsturz in den wirtschaftlichen Verhältnissen ein, der die Beschaffung der Leistung weit schwieriger oder kostspieliger macht oder die Gegenleistung infolge einer Verschlechterung der Valuta in starkem Maße entwertet, so ist die Geschäftsgrundlage weggefallen, auf der die Parteien ihre Vereinbarungen getroffen haben, und es kann dem Schuldner nicht zugemutet werden, seine Leistung noch unter völlig veränderten Verhältnissen zu gewähren. Der Gläubiger, der bei solcher Sachlage noch auf Erfüllung gegen die vereinbarte Gegenleistung bestehen wollte, würde wider Treu und Glauben handeln. Deshalb kann sich der Schuldner in solchen Fällen von dem Vertrage lösen, sofern nicht der Gegner sich auf Verlangen des Schuldners zu einer entsprechenden Erhöhung seiner Gegenleistung versteht. Von diesen in RÖZ. Bb. 103 S. 328 ausgesprochenen Grundsätzen ist auch hier auszugehen. Soweit in der Entscheidung RÖZ. Bb. 102 S. 98 bei einer ähnlichen Sachlage, als die Entwicklung der Verhältnisse noch nicht derartige Mißstände hervorgerufen hatte, vom erkennenden Senat ein anderer Standpunkt eingenommen worden ist, kann dieser nicht aufrecht erhalten werden und ist vom Senat bereits in dem vorstehend abgedruckten Urteil vom 6. Januar 1923 verlassen. Gleichwohl stellt die vom Berufungsgericht getroffene Entscheidung sich im Ergebnis als richtig dar. Denn die in der Rechtslehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über den Rücktritt von einem gegenseitigen Vertrage wegen veränderter Umstände können nur auf solche Verträge Anwendung finden, die noch nicht erfüllt sind. Es handelt sich gerade um die Frage, ob gegen den Schuldner trotz der veränderten Verhältnisse noch ein Erfüllungszwang ausgeübt werden darf und ob ihm die Leistung noch zugemutet werden darf. Hat er selbst schon in Kenntnis der veränderten Sachlage freiwillig seine fällige Verpflichtung in einem wesentlichen Teile erfüllt und die vom Gegner geschuldete Gegenleistung zum großen Teil angenommen, so hat er damit den Nachteil der Geldentwertung nachträglich auf sich genommen; die vollzogenen Leistungen sind aus dem synallagmatischen Verhältnis bereits herausgetreten und können die Entwicklung des Vertragsverhältnisses nicht mehr beeinflussen. Hier war das Angebot am 13. Juli 1917 erklärt mit Bindung bis auf ein Jahr nach Friedensschluß. Am 15. Dezember 1920 war die Annahme erfolgt. Wenn die Beklagte nach Annahme des Angebots und nach Eintritt des für die Übernahme der Grundstücke vorgesehenen Zeitpunktes, sowie nach dem Umschwung aller wirtschaftlichen Verhältnisse die Übergabe des Grundstücks an den Kläger bewirkt und die Anzahlung von 260 000 *M* vorbehaltslos angenommen hat, so hat sie dadurch unzweideutig zu erkennen gegeben,

daß sie in der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere in der damals eingetretenen Gelbentwertung keinen Grund erblickte, die Erfüllung des Vertrags zu verweigern oder eine Erhöhung der Gegenleistung zu verlangen. Sie hat sich damit vielmehr auch nach der Änderung der Verhältnisse zu dem Vertrage bekannt. Nach solchem Verhalten ist die Beklagte aber nicht berechtigt, nachträglich wegen des entstandenen Mißverhältnisses zwischen Kaufpreis und Grundstückswert die weitere Erfüllung des Kaufvertrags abzulehnen. Da sie selbst an dem Vertrage trotz der veränderten Umstände festgehalten und die Erfüllung zum wesentlichen Teil geleistet und angenommen hat, hat sie das Recht verwirkt, sich vom Vertrage loszusagen, und kann deshalb die verlangte Auflassung nicht mehr verweigern.