

49. 1. Einrede der allgemeinen Arglist gegenüber der Berufung auf Formvorschriften.

2. Kann der Käufer, der das ihm verkaufte und übergebene Grundstück wegen Nichtigkeit des Kaufvertrags zurückgeben muß, Aufwertung der von ihm geleisteten, vom Verkäufer zurückzugewährenden Anzahlung beanspruchen?

V. Zivilsenat. Ur. v. 14. November 1923 i. S. L. u. Gen. (Wekl.) w. D. (Rl.). V 207/23.

I. Landgericht Köslin. — II. Oberlandesgericht Stettin.

Durch Vertrag vom 16. September 1919 hat der Kläger ein Grundstück an die Beklagten verkauft und ihnen übergeben, dann aber die Auflassung verweigert. Die von diesen angestrebte Klage auf Auflassung ist rechtskräftig abgewiesen. Jetzt klagt der Kläger auf Rückgabe des Grundstücks gegen Rückzahlung der geleisteten Anzahlung von 60000 M. Das Landgericht verurteilte die Beklagten zur Rückgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 61542 M. und Aushändigung eines Schuldscheins über 3000 M. Die Beklagten legten Berufung ein; sie wiederholten ihren Antrag auf Abweisung der Klage, beantragten aber hilfsweise die Erhöhung der ihnen zukommenden Zahlung auf 2 Millionen Mark, indem sie Schadensersatz wegen arglistigen Verhaltens des Klägers und Geldwertverwertung geltend machten.

Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Beklagten, da sie mit ihrem Anspruch auf Erteilung der Auflassung rechtskräftig abgewiesen sind, mit ihren Einwendungen im gegenwärtigen Rechtsstreit nicht erreichen können, daß sie das Grundstück endgültig behalten dürfen, vielmehr nur in Frage kommen könne, ob sie die Rückgabe von der Befriedigung höherer als der ihnen vom Landgericht zugewilligten Gegenansprüche abhängig machen dürfen. Diese Frage wird vom Berufungsgericht verneint und zwar, soweit die Gegenansprüche auf ein arglistiges Verhalten des Klägers gestützt werden, mit Recht.

... In zweiter Linie hatten die Beklagten dem Kläger den Vorwurf der sog. allgemeinen Arglist gemacht. Da er bei den Kaufverhandlungen das Zustandekommen des Vertrags von der Zahlung von 30 000 M, die im Vertrag als Kaufpreis nicht erscheinen dürften (Schwarzgeld), abhängig gemacht habe, so handle er arglistig, wenn er jetzt aus der so von ihm verschuldeten Nichtigkeit des Vertrags Vorteile für sich herzuleiten suche. Das Berufungsgericht hat diesen Einwand abgelehnt, da bisher nicht erwiesen sei, daß der Kläger geradezu den Vertragschluß von dieser Zahlung von Schwarzgeld abhängig gemacht habe, da aber auch, wenn solches der Fall gewesen sein sollte, dies unerheblich sei, weil die Beklagten ohne Widerstand darauf eingegangen seien, endlich aber auch mit Rücksicht darauf, daß die Gestaltung des Sachverhalts sich wesentlich von den Fällen unterscheidet, in denen das Reichsgericht in den von den Beklagten angeführten Entscheidungen eine derartige allgemeine Arglist angenommen hat. Denn ist, entgegen der Meinung der Revision, beizupflichten. Abgesehen von dem Falle, daß jemand die Abfassung eines formgerechten Vertrags verhindert, um sich später darauf berufen zu können, hat das Reichsgericht die Berufung auf Arglist, und zwar auf die sog. allgemeine Arglist, zugelassen, wenn eine Partei, die der anderen gegenüber beim Vertragschluß die Beobachtung der Form für unnötig erklärt hat, daraus Vorteil ziehen will, daß die andere Partei dieser Erklärung Glauben geschenkt hat. Insofern die Bedeutung der Einwirkung auf den Irrtum des Gegners in dem Urteile des III. Zivilsenats vom 15. November 1907 (Warn. 1908 Nr. 38 und Gruchot Bd. 52 S. 1044) etwa nicht klar zum Ausdruck gekommen ist, ist dies nachgeholt worden in dem Urteile desselben Senats vom 10. Oktober 1919 (RGZ. Bd. 96 S. 313), wobei auch auf ein anderes Urteil dieses Senats vom 5. Mai 1917 (Warn. 1917 Nr. 174) verwiesen werden mag. Einer Stellungnahme zu dieser Auffassung bedarf es hier nicht. Denn im vorliegenden Falle kann, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, von einer derartigen Sachlage keine Rede sein. Nach dem eigenen Vortrage der Beklagten haben sie nicht etwa in die Aufnahme eines zu niedrigen Preises in die Vertragsurkunde gewilligt, weil der Kläger sie in den Glauben versetzt habe, die Aufnahme des richtigen Preises in die Urkunde sei unnötig, sondern weil er ihnen zu erkennen gegeben habe, daß er ohne Zuhilfenahme des Schwarzgeldes ihnen überhaupt nicht verkaufen wolle.

(Nach Zurückweisung einiger weiterer Angriffe fährt das Urteil fort:)

Dagegen muß der Revision beigetreten werden, soweit sie sich gegen die Ausführungen des Urteils wendet, die dahin gehen, die Beklagten hätten Anspruch nur auf den Nennbetrag ihrer Anzahlung

ohne Rücksicht auf die Minderung der Kaufkraft des Geldes seit der Eingabe der 60 000 *M.* Diese Auffassung des Berufungsgerichts wird damit begründet, daß das Verlangen der Beklagten nach Aufwertung im Widerspruch stehen würde mit der zurzeit geltenden Rechtsordnung, die keinen Unterschied zwischen Goldmark und Papiermark mache und die gesunkene Kaufkraft der letzteren unberücksichtigt lasse.

Das Reichsgericht hat in einer Reihe von Entscheidungen, die seit Anfang 1922 ergangen sind, der Einrede der veränderten Umstände in Berücksichtigung des § 242 BGB. in gewissem Umfang Rechnung getragen. In diesen Fällen handelte es sich um die Frage, ob veränderte Umstände den Rücktritt vom Vertrage zu rechtfertigen vermögen. Im Anschluß an das Urteil des II. Zivilsenats vom 3. Februar 1922 (RGZ. Bd. 103 S. 329) ist als Ergebnis festgelegt worden, daß der Rücktritt nur dann zulässig ist, wenn der Versuch des sich auf die veränderten Umstände Berufenden, den Vertrag mit entsprechender Änderung aufrecht zu erhalten, vergeblich gewesen ist, der andere Teil also abgelehnt hat, der Aufforderung nachzukommen, daß die veränderte wirtschaftliche Lage in billiger Weise berücksichtigt werde. Wenn es sich auch im vorliegenden Falle überhaupt nicht um die Möglichkeit für die Beklagten handelt, den Rücktritt von ihrer rechtskräftig ausgesprochenen Verpflichtung zur Herausgabe des Grundstücks zu erlangen, so müssen doch die für jene Entscheidungen wesentlich gewesenem Erwägungen auch hier maßgebend sein. Ob der Verkäufer infolge einschneidender Veränderung der wirtschaftlichen Lage einen höheren als den vereinbarten Kaufpreis beanspruchen darf, oder ob der Käufer, der einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufgeldes oder der geleisteten Anzahlung hat, infolge des gesunkenen Geldwertes eine Aufwertung des seinerzeit von ihm hingegebenen Betrags verlangen darf, kann in dieser Hinsicht an sich keinen Unterschied machen. Es handelt sich hier um eine im Herbst 1919 geleistete Anzahlung von 60 000 *M.*, die der Verkäufer Zug um Zug gegen Rückempfang des Grundstücks zurückzugeben hat. Wie bereits das erwähnte Urteil des II. Zivilsenats als gerichtsbekannt feststellt, setzte die Geldbewertung mit dem Herbst 1919 ein und ließ die Preise der Grundstücke usw. um ein Vielfaches in die Höhe schnellen. Wenn man bereits damals (Februar 1922) dieser Geldbewertung glaubte Rechnung tragen zu müssen, so ist diese Notwendigkeit infolge der seitdem, namentlich seit August 1922 von Tag zu Tag immer stärker anwachsenden, kaum noch Grenzen kennenden Geldbewertung in einem völlig unvorhergesehenen Maße gestiegen. Bei einem in Wirklichkeit auf 125 000 *M.* vereinbarten Kaufpreis, der, wie vorerst zu unterstellen ist, dem damaligen Werte der Besizung entsprach, stellte die Anzahlung von 60 000 *M.* beinahe die Hälfte des Wertes der Besizung dar. Dieser Betrag

reichte damals aus, um damit unter Übernahme von Hypotheken und wohl auch Bestellung einer Restkaufgeldhypothek eine Besizung wie vorstehende zu erwerben. Daß die Beklagten, wenn sie jetzt diesen Betrag zurückerkhalten, damit nicht nur keine Besizung von ähnlichem Werte wie die zurückzugebende, ja überhaupt nichts, nicht ein Pfund Brot, erwerben können, bedarf keiner Ausführung.

Muß aus diesen Gründen das Urteil aufgehoben werden, so muß die Zurückverweisung an das Berufungsgericht erfolgen, da die tatsächlichen Unterlagen für die Höhe der Aufwertung erst noch zu beschaffen sind, wobei die Behauptungen des Klägers über die die Beklagten treffende Pflicht zum Schadenersatz infolge mangelhafter Bewirtschaftung als den Aufhöhungsanspruch der Beklagten mindernd oder etwa gar beseitigend in Betracht kommen werden. Dabei wird das Berufungsgericht ferner zu prüfen haben, ob und welchen Einfluß ein etwaiger Verzug der Beklagten mit der Rückgabe des Grundstücks auf die Aufwertung der Anzahlung haben würde, und ob es hierfür von Bedeutung sein könnte, daß der Kläger nach seiner eigenen Darstellung seit dem Verkauf an die Beklagten verschiedene Grundstücke gekauft, also möglicherweise mit dem von den Beklagten erhaltenen Gelde gearbeitet und sich dadurch gegen dessen Entwertung gesichert hat.