

50. Einwand der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse beim Grundstückskauf. Wie hat die Aufwertung des Kaufpreises zu erfolgen, wenn der Kaufpreis teils durch Übernahme von Hypotheken, teils in bar zu begleichen war?

V. Zivilsenat. Urz. v. 17. November 1923 i. S. F. S. (Bekl.) w. Commerz- und Privatbank Akt.-Ges. (Kl.). V 554/22.

I. Landgericht Magdeburg. — II. Oberlandesgericht Raumburg a. S.

Durch notariellen Vertrag vom 9. Mai 1912 vermietete der Beklagte an die Klägerin mehrere Räume in seinem in B. gelegenen Wohnhause auf die Zeit vom 1. Juli 1912 bis zum 30. Juni 1922. Dabei räumte er der Klägerin das Recht ein, das Grundstück für 38000 *M* käuflich zu erwerben; der Kaufpreis sollte, soweit er die eingetragenen Hypotheken überstiege, bei der Auflassung bar gezahlt werden. Die Klägerin hat das Kaufangebot in notarieller Verhandlung vom 21. Dezember 1920 angenommen. Da der Beklagte die Erfüllung des Vertrages verweigerte, hat die Klägerin auf Auflassung des Grundstücks geklagt. Das Landgericht verurteilte den Beklagten zur Auflassung. Der Beklagte legte Berufung ein und beantragte in

erster Reihe Abweisung der Klage, hilfsweise stellte er den Antrag, ihn zur Auflassung nur Zug um Zug gegen Zahlung eines angemessenen Betrages, schlimmstenfalls gegen 150 000 *M* in bar und Übernahme von 28 000 *M* Hypotheken zu verurteilen. Das Oberlandesgericht verurteilte den Beklagten nur gegen Zahlung von 108 000 *M* einschließlich zu übernehmender Hypotheken im Betrage von 28 000 *M* zur Auflassung. Seine Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht hält den vom Beklagten erhobenen Einwand der völlig veränderten Umstände für gerechtfertigt. Nach seiner Annahme ist hier zwischen Leistung und Gegenleistung eine Wertverschiebung von solchem Ausmaß eingetreten, daß ihre Folgen nach § 242 BGB. nicht einseitig dem Beklagten aufgebürdet werden könnten. Die Erfüllung des Vertrags nach seinem ursprünglichen Inhalt könnte daher dem Beklagten nicht zugemutet werden. Ebenjowenig könnte aber die Klage ganz abgewiesen werden, zumal da die 28 000 *M* Hypotheken zu übernehmen waren, der Beklagte also nur 10 000 *M* bar in die Hände bekommen hätte. Das Berufungsgericht erachtet sich für befugt, den Kaufpreis durch Gestaltungsurteil entsprechend zu erhöhen. Da 28 000 *M* Hypotheken zu übernehmen seien, wären nur $\frac{10}{98}$ des Kaufpreises bar ausgezahlt worden. Der Beklagte dürfte daher nur $\frac{10}{98}$ des gegenwärtigen Grundstückswertes der Klägerin gegenüber in Anspruch nehmen. Den Grundstückswert zur Zeit der Schlußverhandlung vor dem Berufungsgericht nimmt der Vorberrichter auf 304 000 *M* an. Hiernach kämen dem Beklagten $\frac{10}{98}$ von 304 000 *M* also 80 000 *M* zu, wogegen die Klägerin aber noch 28 000 *M* eingetragene Hypotheken zu übernehmen habe.

Die Revision stellt zunächst die grundsätzliche Zulässigkeit des Gestaltungsurteils zur Nachprüfung. Die Bedingungen, unter denen sich der Beklagte am Schluß der Berufungsbegründung mit dem Erlaß eines derartigen Gestaltungsurteils im vorliegenden Fall einverstanden erklärt habe, seien nicht erfüllt, insbesondere sei nicht ein Sachverständiger über den Wert vernommen, auch habe sich der Beklagte dem richterlichen Ermessen bezüglich der Festsetzung des angemessenen Kaufpreises nur für den Fall unterworfen, daß der Zeitpunkt der Erfüllung bei Bestimmung dieses Preises zugrunde gelegt würde.

Nach dieser Richtung gibt die Begründung des angefochtenen Urteils jedoch keinen Anlaß zu rechtlichen Bedenken. Es handelt sich hier um kein Gestaltungsurteil im eigentlichen Sinne; vielmehr liegt nur eine beschränkte Beurteilung des Beklagten vor, von welcher die Klägerin Gebrauch zu machen nicht gezwungen war, wenn sie mit der vom Gericht für angemessen erachteten Erhöhung des Kaufpreises nicht einverstanden war. Es bedarf deshalb keines Eingehens auf die von

der Revision angeregte Frage der Zulässigkeit von Gestaltungsurteilen im allgemeinen. Jedenfalls war das Berufungsgericht berechtigt, in der Weise, wie geschehen, zu erkennen, nachdem der Beklagte den Hilfsantrag gestellt hatte, ihn nur Zug um Zug gegen Zahlung eines angemessenen Betrages, schlimmstenfalls nur gegen Zahlung von 150 000 *M* in bar und Übernahme von 28 000 *M* Hypotheken zu beurteilen. Allerdings hatte der Beklagte ausgeführt, er habe nichts dagegen, daß das Berufungsgericht, wenn er am Vertrage festgehalten werden sollte, nach Anhörung eines Gutachters an Stelle des Vertragspreises den für den Tag der Erfüllung angemessenen Preis setzen wolle, und sich zur Stellung eines entsprechenden Hilfsantrages bereit erklärt. Allein darüber, nach welchen rechtlichen Gesichtspunkten über seine Anträge zu entscheiden war, konnte der Beklagte dem Gericht keine Vorschriften machen. Bei Stellung der Anträge hat er den in der Berufungsrechtsfertigung eingenommenen Standpunkt auch nicht festgehalten, wie schon daraus hervorgeht, daß der zweite Hilfsantrag selbst eine bestimmte Summe als Gegenleistung verlangt, also auch nicht auf den Tag der Erfüllung, der noch ganz ungewiß war, abstellt. Darin, daß das Berufungsgericht bei der Bestimmung des angemessenen Preises den Tag der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht zugrunde legte, ist kein Rechtsverstoß zu finden. Auch wenn man den Tag der Zahlung für die Höhe der zu zahlenden baren Kaufsumme schließlich maßgebend sein lassen wollte, so war doch bei der Schlussverhandlung in der Berufungsinstanz noch gar nicht abzusehen, ob und in welchem Umfange die Geldbewertung weiter fortschreiten würde. Keinesfalls war aber das Berufungsgericht durch die vom Beklagten gestellten Anträge genötigt, schon auf die nach Erlaß des Urteils etwa fortschreitende Geldbewertung Rücksicht zu nehmen, vielmehr konnte es dem Beklagten überlassen, etwaige weitere Einwendungen nach dieser Richtung im Wege des § 767 *B.P.O.* geltend zu machen. Es erübrigt sich daher hier darauf einzugehen, inwieweit der Erlaß sog. wertbeständiger Urteile zurzeit überhaupt möglich ist.

Endlich beanstandet die Revision auch noch, daß der Berufungsrichter unter Rückfall in die jetzt allgemein verworfene Wertparzellentheorie dem Beklagten nur $\frac{10}{38}$ des Grundstückswertes zugesprochen habe; dieser Wert hätte vielmehr dem Beklagten ganz gebührt, abzüglich des Kennbetrages der zu übernehmenden Hypothek. Letztere würde ja nur in Papiermark ausbezahlt. Auch dieser Angriff konnte indes keinen Erfolg haben. Es handelt sich hier nicht, wie die Revision meint, um eine Anwendung der falschen, das Verhältnis von Grundstück und Hypothek betreffenden Wertparzellentheorie, sondern um die Frage, ob der Beklagte gemäß § 242 *B.G.B.* nach Billigkeitsgrundsätzen Anspruch darauf hat, daß bei der Aufwertung auch derjenige

Teil des Kaufpreises zu berücksichtigen ist, der nach dem Inhalt des Vertrags gar nicht bar ausbezahlt war, sondern durch Übernahme von Hypotheken belegt wurde. Diese Frage ist aber vom Vorberrichter ohne Rechtsirrtum verneint worden. Die neuere Rechtsprechung des Reichsgerichts erkennt an, daß bei gegenseitigen Verträgen nach eingetretener wesentlicher Verschlebung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung dem Schuldner unter Umständen die Erfüllung zu den vereinbarten Bedingungen nicht mehr zumuten ist, und daß auch ein durch die Geldentwertung entstandenes Mißverhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen hierzu ausreichen kann. Diese Rechtsprechung beruht auf dem Gedanken, daß der Schuldner keinen entsprechenden Gegenwert mehr für seine Leistung erhalte, daß ihm insbesondere mit einer Geldsumme von gleichem Nennwert, wie sie im Vertrage vereinbart war, infolge Sinkens des Geldwertes nicht mehr eine Leistung von solchem wirtschaftlichen Werte zuteil werde, wie sie beim Vertragschluß von den Parteien vorausgesetzt war. Die fortschreitende Entwertung der Papiermark, nicht die Wertsteigerung der Kaufsache, ist also der Grund für die Aufwertung des Kaufpreises. Daraus ergibt sich, daß in einem Falle, wie er hier vorliegt, wo der Kaufpreis für ein Grundstück teils in bar, teils durch die Übernahme von Hypotheken zu decken ist, die Aufwertung sich nur auf den bar zu zahlenden Teil des Kaufpreises zu beschränken hat. Denn nur hinsichtlich dieses Teiles des Kaufpreises besteht das Bedürfnis, die in Papiermark zu zahlende Summe so zu erhöhen, daß der Verkäufer den gleichen wirtschaftlichen Wert erhält, den die im Kaufvertrag angegebene Summe des bar zu zahlenden Kaufpreises darstellte. Anders verhält es sich mit dem Teil des Kaufpreises, der durch Übernahme von Hypotheken belegt werden sollte. Hier hat der Verkäufer gegenüber dem Käufer nur Anspruch darauf, daß dieser ihn von den übernommenen Hypothekenschulden befreit. Er selbst bekommt von diesem Teil des Kaufpreises nichts in die Hände, büßt also hier infolge der Marktentwertung nicht das geringste ein. Es wäre unbillig, wenn der Verkäufer auch hinsichtlich dieses Teiles des Kaufpreises eine Aufwertung durchsetzen könnte; er würde dann besser dastehen, als es nach den ursprünglichen Vereinbarungen im Kaufvertrag in Aussicht genommen war, insofern als er nicht nur von der Hypothek befreit würde, sondern auch hier noch einen Überschuß über den Betrag der Hypothek hinaus erhielte. Die Auseinandersetzung mit dem Hypothetengläubiger ist Sache des Käufers, der die Hypothek übernommen hat. Wird seine Leistung an den Hypothetengläubiger infolge der Geldentwertung eine geringere und gelingt es ihm, den Gläubiger damit abzufinden, so kommt ihm dieser Vorteil zugute. Sollte ein Anspruch des Hypothetengläubigers auf Aufwertung der Hypothek von diesem mit Erfolg geltend gemacht

werden können, so müßte der Käufer hierfür aufkommen; wofür er seinen Ausgleich in dem ziffermäßigen Mehrwert des Grundstücks fände, den es nach dem jetzigen Stande der Papiermark erlangt hat. Bei dieser Regelung erhält der Beklagte seinen vollen im Vertrage vorausgesetzten Gegenwert; er hat also keine Ursache sich beschwert zu fühlen.