

45. 1. Über die Aufwertung einer Kaufpreisforderung nach Ausübung des Vorkaufsrechts. Von welchem Zeitpunkt ist dabei regelmäßig auszugehen?

2. Ist die Hypothek für den nach dem Vertrag hypothekarisch zu sichernden gestundeten Teil des Kaufpreises trotz gebotener Aufwertung in das Grundbuch in dem im Vertrag angegebenen, seitdem entwerteten Nennbetrag einzutragen?

3. Verwendbarkeit der Reichsrichtzahlen bei der Aufwertung.

4. Ist die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 anzuwenden auf eine Kaufpreisforderung, soweit sie nach dem Kaufvertrag gegen hypothekarische Sicherung gestundet werden soll?

§§ 505 Abs. 2, 242 BGB. 3. Steuernotverordnung.

V. Zivilsenat. Urt. v. 12. November 1924 i. S. R. u. S. (Bekl.) w. B. u. Gen. (Kl.). V 55/24.

I. Landgericht Stade.

II. Obergericht Celle.

Durch notariellen Vertrag vom 16. Februar 1922 hat der Beklagte R. dem Mitbeklagten S. ein Grundstück für 620 000 M verkauft und aufgelassen. 320 000 M sind bezahlt, 300 000 M auf dem Grundstück hypothekarisch sichergestellt. An dem Grundstück machen die Kläger ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht geltend

und verlangen mit der Klage, daß ihnen das Grundstück aufgelassen, die für den Beklagten K. eingetragene Restkaufgeldhypothek von 300 000 M gelöscht werde und daß der Beklagte S. der Auflassung an die Kläger zustimme. Der erste Richter hat nach dem Antrag der Klage erkannt. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Verurteilung der Beklagten erfolge Zug um Zug gegen Zahlung von vier Fünfteln von 320 000 M, aufgewertet nach der Reichsrichtzahl für Lebenshaltung mit Bekleidung vom 15. Juni 1922 im Verhältnis zu dieser Reichsrichtzahl am Tage der Zahlung, und gegen Eintragung einer erststelligen Restkaufgeldhypothek in Höhe von vier Fünfteln von 300 000 M, aufgewertet in entsprechender Weise. Die von den Beklagten hiergegen eingelegte Revision wendet sich nicht gegen die Verpflichtung zur Auflassung des Grundstücks an und für sich, sondern nur gegen die Art und Weise, in der das Berufungsgericht die Aufwertung vorgenommen hat. Die Kläger haben sich der Revision angeschlossen und beantragt, das Berufungsurteil aufzuheben und das Urteil erster Instanz dahin abzuändern, daß die Verurteilung der Beklagten erfolge Zug um Zug gegen Zahlung einer Summe zum Betrag von 15% des Goldmarkwerts, den 320 000 M am 15. Juni 1922 hatten, und gegen Eintragung einer erststelligen Kaufgeldresthypothek in Höhe einer Summe zum Betrag von 15% des Goldmarkwerts, den 300 000 M am selben Tage hatten. Die Anschlußrevision wurde zurückgewiesen, auf die Revision dagegen das Urteil aufgehoben.

Aus den Gründen:

... Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Grundsätze, die das Reichsgericht über die Notwendigkeit der Kaufpreiserhöhung wegen des Verfalls der deutschen Währung aufgestellt hat (RGZ. Bd. 106 S. 7, Bd. 107 S. 127, 128, 186 und öfter), auch für den Fall gelten müssen, daß ein Kaufvertrag durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts zustande kommt. Es treffen hier die gleichen Erwägungen zu wie bei einem gewöhnlichen Kaufvertrag (ebenso für die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts Urteil vom 1. Oktober 1924 V 209/23). Regelmäßig ist davon auszugehen, daß der Vorkaufsberechtigte, der das Vorkaufsrecht ausübt, dem Vorkaufsverpflichteten — nach Maßgabe der von diesem mit dem

Dritten vereinbarten Bestimmungen — einen angemessenen Gegenwert für die Kaufsache zu gewähren hat, während der Vorkaufsverpflichtete, wenn inzwischen seit der Festsetzung jener Bestimmungen der Geldwert gesunken ist, keine Leistung von solchem wirtschaftlichen Werte erhalten würde, wie sie bei der Vereinbarung mit dem Dritten vorausgesetzt war und gemäß § 505 Abs. 2 BGB. dem Vorkaufsverpflichteten zukommen soll. Daß die deutsche Währung auch schon zur Zeit des Vertragschlusses vom 16. Februar 1922 entwertet war und damals vielleicht auch schon mit einer weiteren Entwertung zu rechnen war, steht dem nach Sachlage nicht entgegen; es erhebt nichts dafür, daß die Beteiligten von einer Ausgleichung des durch die Geldentwertung bewirkten Schadens hätten absehen wollen. Darüber, daß eine Aufwertung des Kaufpreises stattzufinden habe, sind auch die Parteien nach ihrem Revisionsvorbringen einverstanden. Die Kläger beharren nicht mehr dabei, die Aufwertung zu verfangen. Die Beklagten leiten aus dieser Verfangung nicht etwa den Antrag auf Klageabweisung ab. Die Angriffe der Revision und der Anschlußrevision richten sich nur gegen die Art und Weise, in der das Berufungsgericht die Aufwertung vorgenommen hat.

I. An der Aufwertung des Kaufpreises, wie sie das Berufungsgericht vorgenommen hat, bemängelt die Revision der Beklagten ein zweifaches:

1. Hinsichtlich der Hypothek (300 000 *M*) hätte das Berufungsgericht die Urteilsformel nach Ansicht der Revision dahin fassen müssen, daß eine Kaufpreishypothek von 300 000 *M* mit dem Datum vom 16. Februar 1922, unkündbar bis 1932, eingetragen werde; die Frage der Aufwertung hätte der späteren Zeit überlassen werden sollen. Erst bei Rückzahlung der Hypothek wäre die Aufwertung in Frage gekommen. Für die Aufwertung habe aber als Termin der 16. Februar 1922 zugrunde gelegt werden müssen, denn eine von diesem Tag datierte Hypothek sei Gegenstand des Kaufvertrags zwischen den beiden Beklagten gewesen.

Diese Rüge ist jedenfalls insoweit unbegründet, als die Beschränkung des Hypothekeneintrags auf einen Betrag von 300 000 *M* verlangt wird. Wenn zufolge der erklärten und berechtigten Ausübung des Vorkaufsrechts nunmehr ein zwischen den Klägern und dem Beklagten *K.* zustande gekommener Kaufvertrag zu den am

16. Februar 1922 zwischen den Beklagten festgesetzten Bedingungen zu erfüllen ist, so ist hinsichtlich der Geldleistungen der Käufer im Sinne des § 242 BGB. davon auszugehen, daß ein Betrag zu leisten ist, der den 620 000 *M* vom 16. Februar 1922 anzugleichen ist. Ein Interesse oder ein rechtlicher Zwang dahin, den hypothekarisch zu sichern den, gestundeten Teil des Kaufpreises in dem damaligen, seitdem entwerteten Nennbetrag zum Grundbuch einzutragen, ist nicht abzu sehen. Vielmehr bedeutet es keine Verschönerung für die Vorkaufsberechtigten, wenn von dem aufgewerteten Gesamtkaufpreis 30/62 in dem aus der Aufwertung sich ergebenden Betrag zum Grundbuch hypothekarisch gesichert eingetragen werden (vgl. auch Urteil vom 4. Oktober 1924 V 766/23). Mit welcher Geldleistung seinerzeit diese Restschuld zu tilgen sein wird, wird die Zukunft ergeben. Daß nur ein Betrag von 300 000 *M* zum Grundbuch eingetragen werden dürfe, ist weder im Sinn des Vertragsverhältnisses noch in dem der rechtlich gebotenen Aufwertung gelegen. Es hat also bei dem vom Berufungsgericht gewählten Verfahren zu bewenden.

Hiergegen ergeben sich auch keine Bedenken aus dem in RGZ. Bb. 107 S. 183, 186 ausgesprochenen Grundsatz, daß die Aufwertung des Kaufpreises sich nur auf den bar zu begleichenden Teil des Kaufpreises zu erstrecken habe, nicht auch auf den Teil, der durch Übernahme von Hypotheken belegt werden soll. Dies deshalb nicht, weil im Umfang der Hypothekenübernahme der Verkäufer gegenüber dem Käufer nur Anspruch darauf habe, daß dieser ihn von den übernommenen Hypothekenschulden befreie; der Verkäufer selbst bekomme von diesem Teil des Kaufpreises nichts in die Hände, erleide also insoweit keinen Verlust, der als Folge der Marktentwertung angesehen werden könnte. Die Auseinandersetzung mit dem Hypothekengläubiger sei Sache des Käufers, der die Hypothek übernommen habe. Gelingt es diesem, den Gläubiger infolge der Geldentwertung mit einer geringeren Leistung abzufinden, so komme dem Käufer der Vorteil zugute. Müsse der Käufer für einen Aufwertungsanspruch des Gläubigers aufkommen, so finde er seinen Ausgleich in dem ziffermäßigen Mehrwert des Grundstücks. Jedenfalls erhalte der Verkäufer seinen vollen im Vertrag vorausgesetzten Gegenwert. Ohne weiteres erhellt, daß in jenem Falle die bloße Befreiung von einer dem Hypothekengläubiger gegenüber bestehenden Verbindlichkeit, hier

dagegen die Leistung des Kaufpreises in derjenigen Höhe in Frage steht, die den Festsetzungen des Kaufvertrags entspricht. Daß ein Teil dieses Kaufpreises gegen Hypothek gestundet ist, ändert nichts daran, daß auch dieser Teil der Gegenstand einer auf Zahlung gerichteten Leistungspflicht des Käufers ist, wovon der Verkäufer nur zunächst infolge der von ihm bewilligten Stundung nichts in die Hände bekommt.

2. Das Berufungsgericht hat befunden, daß, da die Kläger von dem Verkauf vom 16. Februar 1922 erst im Juni 1922 Kenntnis erlangt haben und erst seit diesem Zeitpunkt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Leistung des Kaufpreises verpflichtet seien, eine Aufwertung des Kaufpreises billigerweise erst von diesem Zeitpunkt an zu erfolgen habe. Dieser auch von der Revision der Beklagten bemängelten Begründung kann nicht beigetreten werden.

Richtig ist, daß der Vorkaufsberechtigte nicht in den Kaufvertrag des Dritten eintritt, sondern daß ein neuer, selbständiger Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten zustande kommt — dies naturgemäß nicht vor der Abgabe der Vorkaufserklärung. Auch versteht es sich von selbst, daß der Vorkaufsberechtigte vor Abgabe dieser Erklärung nicht zur Leistung des Kaufpreises verpflichtet ist. Entscheidend ist aber, daß nach § 505 Abs. 2 BGB. der Kaufvertrag des Vorkaufsberechtigten zustande kommt unter den Bestimmungen, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Der Vorkaufsberechtigte als Käufer hat also nunmehr alle Verbindlichkeiten zu erfüllen, welche der Dritte dem Verpflichteten (Verkäufer) gegenüber in dem mit diesem geschlossenen Vertrag übernommen hat, soweit der Berechtigte und der Verpflichtete nicht ein anderes vereinbart haben (Mot. Bd. 2 S. 347 in Abs. 1). Der Vorkaufsberechtigte als Käufer hat also vor allem denjenigen Kaufpreis zu bezahlen, den der Dritte bewilligt hatte, dergestalt daß der Verkäufer im Wege der Aufwertung einen den am 16. Februar 1922 bedungenen 620000 M im Sinne des § 242 angeglichenen Betrag (höherer Ziffer) erhält. Dabei ist grundsätzlich vom Tage des Vertragschlusses auszugehen; die Leistungen sollen in dem Verhältnis ausgeglichen werden, wie es bei dem Vertragschluß unter den Parteien vorgesehen war (vgl. RGZ. Bd. 107 S. 186, auch Urteil vom 20. September 1924 V 63/24). Für dieses Verhältnis

aber ist der Vertrag des Vorkaufsverpflichteten mit dem Dritten maßgebend, es soll auf den Vertrag des Vorkaufsberechtigten mit dem Vorkaufsverpflichteten übertragen werden; jener hat also als Kaufpreis zu leisten, was nach einem im Sinne des § 242 BGB. billigen Ausgleich den am 16. Februar 1922 festgesetzten 620 000 *M* entspricht. Das Berufungsgericht hat also hinsichtlich der Aufwertung den Tag der Kaufpreiszahlung nicht mit dem 15. Juni 1922, sondern mit dem 16. Februar 1922 in Vergleich zu setzen und entsprechend auch für den gegen hypothekarische Sicherung gestundeten Teil des Kaufpreises zu verfahren.

Das Urteil war hierwegen aufzuheben. Da die ausgesprochene Aufwertung aber nicht bloß auf der Anwendung der Reichsrichtzahl beruht, sondern außerdem hiervon ein Bruchteil von der Berücksichtigung ausgeschlossen ist, erschien es geboten, die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung in der erörterten Richtung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Für die erneute Prüfung sei noch beigelegt:

Gegen die Verwendung der Reichsrichtzahl sind an und für sich rechtliche Bedenken nach Sachlage nicht zu erheben. Da aber grundsätzlich die Aufwertung nur den Geldentwertungsschaden auszugleichen bestimmt ist, wird mit Rücksicht auf die Entwicklung der Währungsverhältnisse in der neueren Zeit besonderer Beachtung bedürfen, ob und in welchem Abmaß, insbesondere von welcher Zeit an in der Reichsrichtzahl etwa nicht mehr oder nicht nur die Geldentwertung, sondern auch ein Moment der Teuerung — eine wirkliche Preiserhöhung als Folge z. B. der Rohstoffteuerung, der Lohnhöhe und ähnlicher Umstände bei stabiler Währung — in die Erscheinung tritt.

Den in der Revisionsverhandlung verlautbarten Angaben über den Wert des Kaufgrundstücks kann in dieser Instanz eine rechtliche Folge nicht gegeben werden, da in den Vorinstanzen hierüber nichts näheres vorgetragen oder festgestellt ist. Es muß in der gegenwärtigen Lage des Verfahrens dem Berufungsgericht anheimgestellt bleiben, auch diesen Gesichtspunkt, soweit sachlich geboten, zu berücksichtigen. Aufzuwerten ist grundsätzlich der vertragsmäßig bedungene Kaufpreis; liegt dieser z. B. erheblich über dem angemessenen Werte des Grundstücks, so muß dieser Umstand dem Verkäufer auch bei der Aufwertung zugute kommen und der aufgewertete Kaufpreis entsprechend

höher ausfallen (Urteil vom 24. September 1924 V 572/23). Anderseits ist die hier in Rede stehende Aufwertung nicht dazu bestimmt, etwa einen zu billigen und unvorteilhaften Verkauf für den Verkäufer nachträglich vorteilhafter zu gestalten.

II. Nach Ansicht der Revision der Kläger steht das Berufungs-urteil im Widerspruch mit §§ 1, 2, 12 Abs. 1 der 3. Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 (RGBl. I S. 74). Daß die Verordnung auch auf anhängige Rechtsstreitigkeiten Anwendung findet und in der Revisionsinstanz auch auf solche Urteile des Berufungsgerichts anzuwenden ist, die vor ihrem Inkrafttreten (14. Februar 1924) ergangen sind, hat der erkennende Senat bereits in dem Urteil RGZ. Bd. 107 S. 370 ausgesprochen. Die Verordnung greift aber hier nicht ein. Bei der hier in Rede stehenden Aufwertung handelt es sich nicht um eine Hypothek (§ 1 Nr. 1 WD.), auch nicht um eine durch Hypothek „gesicherte“ Forderung (daß. Nr. 4), sondern um eine Forderung aus einem gegenseitigen Vertrag, die unter § 12 Abs. 2 WD. fällt. Daß ein Teil der aufzuwertenden Forderung nach dem Vertrag hypothekarisch gesichert werden soll, macht sie auch zu diesem Teil noch nicht zu einer solchen, die als Vermögensanlage unter § 1 Nr. 4, § 3 WD. (vgl. übrigens auch § 7 Nr. 3 der ersten Durchführungsvorordnung dazu vom 1. Mai 1924, RGBl. I S. 430) fielen. Nicht soll etwa hier die zur Zeit im Grundbuch eingetragene Hypothek oder die durch dieses eingetragene Recht gesicherte Forderung des Beklagten R. an den Mitbeklagten S. aufgewertet werden; nach der im Bürgerlichen Gesetzbuch gegebenen Regelung des Vorkaufsverhältnisses sind die Kläger nicht Rechtsnachfolger des S. Vielmehr soll für die aus dem neu zustande gekommenen Kaufvertrag des R. mit den Klägern entstandene, nach dem Inhalt des zwischen R. und S. geschlossenen Vertrags zu bemessende, aber dessenungeachtet neu entstandene Kaufpreisforderung des R. an die Kläger der dem Gesetz (§§ 505 Abs. 2, 242 BGB.) entsprechende Betrag gefunden werden. . . .