

71. Welche Rechte hat der Verkäufer eines Grundstücks, der sich im Kaufvertrage zur Löschung einer auf dem Grundstück ruhenden Hypothek verpflichtet hat, wenn er infolge der Bestimmungen des Aufwertungsgesetzes höhere Beträge zur Herbeiführung der Löschung aufwenden muß, als dies zur Zeit des Vertragschlusses voraussehbar war?

BGB. §§ 119, 242, 484, 489. Aufwertungsgesetz §§ 15, 20.

V. Zivilsenat. Ur. v. 10. Februar 1926 i. S. G. (Bekl.) w. G. (Kl.). V 567/24.

I. Landgericht Freiburg i. B.

II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Der Kläger kaufte durch notariellen Kaufvertrag vom 4. Oktober 1922 von dem Beklagten sein in Fr. belegenes Haus für den Preis von 490000 M. Die Auflassung ist nach Zahlung des Kaufpreises am 7. Oktober 1922 erfolgt. § 4 des Vertrags enthält die Bestimmung: „Verkäufer ist verpflichtet, das Kaufobjekt innerhalb kürzester Frist von den hypothekarischen Lasten, welche zurzeit darauf ruhen, freizumachen. Er stellt schon jetzt Antrag auf Löschung dieser Hypotheken (4000 M., 23500 M. und 20000 M).“ Die Hypotheken von 4000 M. und 20000 M. sind gelöscht worden,

dagegen ist die Löschung der für Fräulein Fr. M. in R. eingetragenen Hypothek von 23500 M. bisher nicht erfolgt. Der Kläger bittet daher um Verurteilung des Beklagten zur Herbeiführung der Löschung dieser Hypothek. Die Vorinstanzen haben nach dem Klageantrag erkannt. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

Gründe:

Der Beklagte hat in dem notariellen Vertrag vom 4. Oktober 1922 — entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung aus §§ 434, 439 BGB. — die Befreiung des Grundstücks von den auf ihm ruhenden Hypotheken übernommen. Er ist daher an sich verpflichtet, diese Vertragsbestimmung zu erfüllen. An dieser Verpflichtung wird auch grundsätzlich dadurch nichts geändert, daß der Aufwertungshöchstbetrag der Hypotheken nunmehr durch das Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 auf 25 v. H. des Goldmarkbetrags festgesetzt worden ist (§ 4 AufwG.; Mügel, Komm. z. AufwG. § 6 Anm. 13 S. 228). Das Berufungsgericht führt aus: „die Gläubigerin der hier streitigen Hypothek würde zur Löschung der Hypothek bei rechtzeitigem Angebot einer angemessenen Aufwertung bereit gewesen sein, der Beklagte habe aber seine Verpflichtung zur Löschung nicht erfüllt, habe vielmehr mit dem Kaufpreis spekuliert, habe sich verspekuliert und müsse nun die unerfreulichen Folgen tragen.“ Diese Darlegungen sind bei der jetzigen Rechtslage, wie sie nunmehr durch das mit rückwirkender Kraft ausgestattete und auch auf anhängige Rechtsstreitigkeiten anzuwendende Aufwertungsgesetz gestaltet worden ist, nicht mehr geeignet, die Entscheidung zu tragen. Denn selbst wenn der Beklagte seine Verpflichtung erfüllt und die hier streitige Hypothek „in kürzester Frist“ nach dem Vertragschluß vom 4. Oktober 1922 zur Löschung gebracht hätte, so könnte der Gläubiger dieser Hypothek nunmehr, falls nicht einer der Fälle der Ziffern 1 bis 3 des § 15 AufwG. vorläge, nach §§ 20, 15 Abs. 1 Satz 1 AufwG. die Wiedereintragung der Hypothek verlangen. Grundsätzlich würde aber der Kläger auf Grund des Kaufvertrags und der Bestimmungen der §§ 434, 439 BGB. verlangen können, daß der Beklagte auch diese — wiederingetragene — Hypothek beseitigt. Denn seiner Verpflichtung zur Übertragung eines lastenfreien Grundstücks auf den Kläger würde der Beklagte dadurch, daß er durch Auszahlung des

Papiermarkbetrags an den Hypothekengläubiger die Löschung bewirkt hätte, nicht genügt haben. Eine Ende 1922 in entwertetem Gelde erfolgte Befriedigung des Hypothekengläubigers war keine geeignete Grundlage für die Löschung der Hypothek in voller Höhe. Die gleichwohl erfolgte Löschung wäre daher unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften erfolgt. Das Grundbuch würde insofern unrichtig geworden sein, als die Hypothek in Höhe des ungetilgten Teils der aufzuwertenden Forderung trotz der Löschung im Grundbuch als Gläubigerhypothek bestehen geblieben wäre (RGZ. Bd. 110 S. 70). Die Rechtsfolgen sind daher die gleichen, ob der Beklagte die hier streitige Hypothek rechtzeitig zur Löschung gebracht hätte, oder ob er, wie es hier der Fall war, die Löschung verabsäumt hat. In beiden Fällen muß der Beklagte, vorausgesetzt, daß nicht eine Aufwertung kraft Rückwirkung nach § 15 Biff. 1—3 AufwG. ausgeschlossen ist, nunmehr 25 v. H. des Goldmarkbetrags der Hypothek von 23500 M aufwenden, um die ihm obliegende Hypothekenlöschung zu erreichen. Dies würde aber, unterstellt, daß es sich — was das Berufungs-urteil nicht erkennen läßt — um eine vor dem 1. Januar 1918 erworbene Hypothek handelt, nach § 2 AufwG. einen Aufwertungs-betrag von 5875 RM ergeben, eine Summe, die den in Goldmark umgerechneten Kaufpreis von 490000 Papiermark für das ganze Grundstück nicht unerheblich übersteigt. Diese Sachlage läßt die Prüfung geboten erscheinen, ob und inwieweit eine Verpflichtung des Beklagten zur Beseitigung der Hypothek noch anzuerkennen ist.

Die Frage eines Ausgleichs der Aufwertungslast zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber eines Grundstücks ist bei den Beratungen des Aufwertungsgesetzes Gegenstand eingehender Erörterungen gewesen. Von einer gesetzlichen Regelung dieser Frage nahm man aber schließlich Abstand. Dabei ging man davon aus, daß es nicht Sache der Aufwertungsgesetzgebung sein könne, in die Vertragsbeziehungen von Personen einzugreifen, deren Rechte nicht unmittelbar durch die Aufwertung berührt würden. Vielmehr hielt man es für geboten, der Rechtsprechung der Gerichte keinerlei Bindungen durch gesetzliche Vorschriften bei der Entscheidung der Frage aufzuerlegen. Infolgedessen wurde der § 30 des Entwurfs der zweiten Lesung, der die Verteilung des Aufwertungs Betrags zwischen Erwerber und Ver-

äußerer eines Grundstücks regelte, wieder gestrichen (vgl. die bei Mügel, Komm. z. AufwG. S. 226 und 227 mitgeteilten Beratungsergebnisse).

Eine Anfechtung des Kaufvertrags wegen Irrtums würde im vorliegenden Falle nicht imstande sein, den Beklagten von seiner Verpflichtung zur Löschung der eingetragenen Hypothek zu befreien. Allerdings kann nach § 119 Abs. 1 BGB. seine Willenserklärung anfechten, wer bei ihrer Abgabe über ihren Inhalt im Irrtum war, und das Reichsgericht hat in ständiger Rechtsprechung eine Irrtumsanfechtung nach dieser Vorschrift stets dann zugelassen, wenn sich eine Person über die Grundlagen der rechtsgeschäftlichen Erklärung in einem Irrtum befunden hat (vgl. RGZ. Bd. 75 S. 271, Bd. 97 S. 140, Bd. 101 S. 53). Ein solcher Irrtum des Beklagten steht jedoch hier nicht in Frage. Denn sein Irrtum würde nur darin bestanden haben, daß er nicht mit der Möglichkeit der durch die Zunahme der Geldentwertung veranlaßten künftigen Gestaltung der Rechtsprechung und Gesetzgebung und ihres Einflusses auf die Aufwertung der Hypotheken gerechnet hat. Ein solcher Irrtum würde nur ein Irrtum im Beweggrunde sein, der nicht zu beachten ist. Aber auch die Voraussetzungen für eine Anfechtung wegen Irrtums aus § 119 Abs. 2 BGB. sind nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift gilt zwar als ein die Anfechtung rechtfertigender Irrtum über den Inhalt der Erklärung auch ein Irrtum über solche Eigenschaften einer Sache, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden. Dabei braucht hier nicht zu der Frage Stellung genommen zu werden, ob die Anwendung dieser Bestimmung im vorliegenden Falle um deswillen ausgeschlossen sein würde, weil als Sache im Sinne des § 119 Abs. 2 BGB. nur eine körperliche Sache zu verstehen ist, oder ob eine Anfechtung nach dieser Vorschrift auch dann zulässig ist, wenn sich der Irrtum auf eine verkehrswesentliche Eigenschaft eines nicht körperlichen Gegenstandes, z. B. einer Hypothek, bezieht. Denn die Bestimmung des § 119 Abs. 2 BGB. kann schon deshalb hier nicht die Grundlage einer Irrtumsanfechtung bilden, weil die Möglichkeit einer einen — körperlichen oder unkörperlichen — Gegenstand berührenden Gestaltung der Rechtsprechung und Gesetzgebung keinesfalls als eine gegenwärtige Eigenschaft des Gegenstandes angesehen werden kann (RGZ. vom 23. November 1923 V 451/22 und 143/23).

Kommt hiernach die Anfechtung des Kaufvertrags der Parteien wegen Irrtums nicht in Frage, so ist weiter zu prüfen, ob etwa aus dem Gesichtspunkt des § 242 BGB. dem Beklagten mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nach Treu und Glauben die Beseitigung der auf dem verkauften Grundstücke ruhenden Hypothek noch zugemutet werden kann.

Wie das Reichsgericht wiederholt ausgesprochen hat, pflegen bei gegenseitigen Verträgen — falls nicht im Einzelfalle wegen spekulativen Einschlags des Rechtsgeschäfts eine abweichende Beurteilung geboten ist — die Vertragsschließenden Leistung und Gegenleistung als gleichwertig oder wenigstens doch in einem bestimmten Wertverhältnis stehend anzusehen und dementsprechend zu vereinbaren (RG. Bd. 103 S. 328, Bd. 106 S. 7, S. 424, Bd. 107 S. 19; Warn. 1925 Nr. 82 und 122). Dieses Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung in diesem Sinne, das die Geschäftsgrundlage bildet, auf der die Vereinbarung getroffen und die beiderseitigen Leistungen bestimmt wurden, kann aber in solchen Fällen erschüttert werden, in denen der Verkäufer eines Grundstücks, der im Kaufvertrag die Beseitigung der auf dem Grundstück ruhenden Hypothek übernommen hat, nunmehr auf Grund des jetzt durch die Aufwertungs-gesetzgebung festgelegten Aufwertungsmaßes verpflichtet ist, größere Beträge für die Befreiung des Grundstücks von den Hypotheken aufzuwenden, als dies bei dem Vertragsschluss vorauszusehen war. Es kann alsdann im Einzelfall ein so erhebliches Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eintreten, daß es gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn der Grundstückserwerber den Grundstücksveräußerer unter den alten Vertragsbedingungen an der von ihm übernommenen Verpflichtung zur Beseitigung der Hypotheken festhalten würde. In solchen Fällen, in denen eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage in der angegebenen Weise eingetreten ist, muß dem Grundstücksveräußerer das Recht zugestanden werden, von dem Erwerber des Grundstücks zu verlangen, daß er zu der vom Veräußerer zur Bewirkung der Hypothekenbeseitigung aufzuwendenden erhöhten Summe einen Beitrag leistet (vgl. Mügel, a. a. O. S. 228), und für den Fall der Ablehnung dieser Leistung durch den Erwerber von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Hat jedoch der Veräußerer den Willen, am Kaufvertrag festzuhalten, so ist ihm, so lange der

Erwerber es ablehnt, zu dem Aufwertungsbetrag beizutragen, das Recht zuzusprechen, bis zur Leistung die Hypothekenbeseitigung zu verweigern. Eine Entscheidung aus § 242 BGB. ist auch im Interesse der Hypothekengläubiger geboten, weil der Schuldner andernfalls mit Rücksicht auf seine schwierige Lage vielfach eine starke Herabsetzung des Aufwertungsbetrags der persönlichen Schuld fordern würde.

Ob aber infolge der nunmehr durch die Aufwertungsgesetzgebung festgelegten Aufwertungsgrenze und der hierdurch bewirkten Verschiebung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung eine so starke Erschütterung der Geschäftsgrundlage eingetreten ist, daß dem Grundstücksverkäufer die Hypothekenlöschung nicht mehr zuzumuten ist, bedarf in jedem einzelnen Falle einer besonderen eingehenden Prüfung. Bei dieser sind die gesamten Verhältnisse des Einzelfalles, die dazu dienen können, einen billigen und gerechten Ausgleich zwischen Leistung und Gegenleistung herbeizuführen, in Betracht zu ziehen und zu würdigen. Als solche Umstände werden beispielsweise zu berücksichtigen sein: die Höhe des dem Grundstücksverkäufer gezahlten Kaufpreises und der von ihm nunmehr zur Hypothekenbeseitigung aufzuwendenden Beträge, das Verhältnis des Nennbetrags der Hypothek zum Gesamtbetrag des Kaufpreises, die wirtschaftliche Lage der beiden Vertragsschließenden, der Umstand, daß der Grundstücksverkäufer in dem Grundstück ein Vermögensstück erlangt hat, das möglicherweise inzwischen im Werte gestiegen ist, anderseits auch die Tatsache, daß gegebenenfalls der Grundstücksverkäufer mit dem ihm gezahlten Kaufpreise wertbeständige Vermögensstücke angeschafft hat, und dergleichen mehr. Ferner wird zu berücksichtigen sein, ob etwa der Grundstücksverkäufer, wie es hier möglicherweise der Fall sein wird, obwohl er schon entsprechend seiner Vertragspflicht noch andere eingetragene Hypotheken beseitigt hat, in die Lage kommt, auch diese kraft Rückwirkung nach § 15 AufwG. aufzuwertenden und alsdann gemäß § 20 AufwG. neu eingetragenen Hypotheken, von neuem wieder beseitigen zu müssen, und welche Beträge er für diese weitere Leistung aufzuwenden haben wird. Auch das wird in Betracht gezogen werden können, ob der Verkäufer für die zu löschende Hypothek zugleich persönlich haftet, so daß die Tilgung der Schuld zugleich in seinem eigenen Interesse liegt, oder

ob solche Haftung nicht besteht. Die hier dargelegten Grundsätze werden aber nur dann zur Anwendung kommen können, wenn dem zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber des Grundstücks abgeschlossenen Kaufvertrag der spekulative Einschlag fehlt, und wenn das Verkäufersgeschäft zu einer Zeit abgeschlossen worden ist, zu der der Verkäufer überhaupt noch nicht mit einer Aufwertung der Hypotheken oder doch noch nicht mit einer Aufwertung in dem Maße zu rechnen brauchte, wie es nunmehr durch die Aufwertungsgesetzgebung endgültig festgelegt worden ist.

Der Umstand, daß der Verkäufer eines Grundstücks schon kraft der gesetzlichen Vorschrift des § 439 Abs. 2 BGB. zur Beseitigung der auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken verpflichtet ist, steht einer Anwendung der hier dargelegten Grundsätze auf die Erfüllung der vom Verkäufer noch außerdem vertraglich übernommenen Verpflichtung zur Löschung der Hypotheken nicht entgegen. Denn auch die sich aus § 439 Abs. 2 BGB. ergebende gesetzliche Verpflichtung untersteht der Vorschrift des § 242 BGB. und ist daher nur so zu erfüllen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Unter diesen Gesichtspunkten wird das Berufungsgericht erneut den Streitstand zu beurteilen haben.