

38. Nach welchen Grundsätzen ist der Kaufpreis aufzuwerten, den der Vorkaufsberechtigte nach dem preussischen Allgemeinen Landrecht im Fall der Ausübung seines dinglichen Vorkaufsrechts bei Rückforderung des bereits übereigneten Grundstücks dem Käufer insoweit zu erstatten hat, als dieser das Kaufgeld schon an den Verkäufer gezahlt hatte?

Preuß. Allg. Landrecht §§ 602, 603, 623, 631, 632 I 20. BGB.
§§ 505, 1098, 1100 bis 1102.

V. Zivilsenat. Ur. v. 16. Februar 1927 i. S. Stadt Stargard
(Rf.) w. G. u. Gen. (Besl.). V 315/26.

I. Landgericht Stargard.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Für die Klägerin steht im Grundbuch zweier früher den beklagten Eheleuten S. gehöriger Grundstücke ein Vorkaufs- und Mäherrecht auf Grund eines Erbzinskontrakts vom 20. September 1771 eingetragen. Durch Vertrag vom 25. Oktober 1922 haben die beklagten Eheleute S. diese beiden Grundstücke für eine Million Mark an den Beklagten G. verkauft. Dieser ist auf Grund der Auflassung vom 3. Januar 1923 am 17. Mai 1923 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Von dem Kaufpreis hat der Beklagte G. am Tage der Auflassung 500 000 M an die Eheleute S. gezahlt; der Rest ist als Restkaufgeldhypothek im Grundbuch für sie eingetragen worden. Die Klägerin hat im Juni 1923 ihr Vorkaufsrecht ausgeübt und dann, da die Beklagten ihrem Verlangen nach Auflassung nicht nachkamen, im Wege der Klage von den Eheleuten S. Auflassung der Grundstücke, vom Beklagten G. aber Zustimmung zur Eintragung ihres Eigentums beansprucht und zwar von letzterem Zug um Zug gegen Erstattung des von ihm gezahlten Kaufpreisteils von 500 000 M, umgerechnet in Goldmark nach dem Dollarkurs am Zahlungstage, oder eines vom Gericht festzusetzenden Betrags. Das Landgericht hat zunächst durch Teilurteil die beklagten Eheleute S. zur Auflassung und demnächst durch Schlussurteil den Beklagten G. zur Erteilung seiner Zustimmung zur Eintragung der Klägerin im Grundbuch Zug um Zug gegen Zahlung von 20 000 G.M. verurteilt. Die Berufung der Klägerin wurde, soweit sie den Beklagten G. betraf, durch das angefochtene Urteil mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Zug um Zug-Leistung der Klägerin nur 10 000 G.M. zu betragen habe. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Es handelt sich in der Revisionsinstanz nur noch um die Höhe der von der Klägerin an den Beklagten G. Zug um Zug zu entrichtenden Zahlung. Während die Klägerin in der Berufungsinstanz den Standpunkt vertreten hatte, daß sie nur die Auslagen zu erstatten habe, die der Beklagte G. durch die am 3. Januar 1923 geleistete Zahlung von 500 000 M gehabt habe, daß sie also diese Summe nur nach dem Dollarkurs oder dem Lebenshaltungsindex abzüglich

eines Verarmungsfaktors von etwa 20% aufzuwerten verpflichtet sei, hat das Berufungsgericht die Aufwertung nach den allgemeinen Grundsätzen über die Aufwertung von Kaufpreisen aus Grundstückskaufverträgen unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere auch des auf 30000 R.M. ermittelten gegenwärtigen Grundstückswerts, und unter billiger Ausgleichung der Interessen der Beteiligten vorgenommen. Das Berufungsgericht nimmt an, daß sowohl nach dem hier zur Anwendung kommenden preussischen Allgemeinen Landrecht wie auch nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Vorkaufsberechtigte dem Dritten, der das Eigentum erlangt hat, den von diesem gezahlten Kaufpreis erstatten müsse und daß dadurch der Vorkaufsberechtigte von der Zahlung gegenüber dem Vorkaufsverpflichteten in Höhe des dem Dritten erstatteten Betrages befreit werde. Es handle sich also um eine Kaufpreiszahlung, die nach allgemeinen Grundsätzen aufzuwerten sei. Der Kaufpreis von einer Million Mark habe zur Zeit des Vertragsschlusses nach dem Dollarkurs einen Wert von nur rund 1000 G.M., nach der Reichsteuerungszahl einen Wert von etwa 4500 G.M., nach den Zeiler'schen Umwertungszahlen einen solchen von etwa 8000 G.M. gehabt. Das Berufungsgericht hat im Hinblick auf den jetzigen Grundstückswert von 30000 R.M. unter Berücksichtigung des Verarmungs- und Entwertungsfaktors den Kaufpreis auf 20000 G.M. aufgewertet und, da der Beklagte G. nur die Hälfte des Kaufpreises bar gezahlt hat, den ihm von der Klägerin zu erstattenden Betrag auf 10000 R.M. bestimmt.

Die Revision rügt Verletzung der §§ 602, 603, 623, 631, 632 RR. I 20 und des § 242 BGB. Sie macht geltend, daß § 632 RR. I 20 ebenso auszulegen sei wie § 1100 BGB., daß also der Kauf auch nach Allgemeinem Landrecht zwischen dem Berechtigten und dem Verkäufer zustande komme und jener gegen den ersten Käufer nach § 631 a. a. O. nur ein dingliches Rückforderungsrecht habe. Die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises bestehe nur dem Verkäufer gegenüber. Die Entrichtung des Kaufpreises durch den Berechtigten an den Dritten, soweit dieser ihn dem Verkäufer gegenüber bereits berichtigt habe, stelle einen Ersatz seiner Aufwendungen dar. Hier könnten deshalb nur die gewöhnlichen Aufwertungsgrundsätze Platz greifen, nicht aber die für die Bemessung des Entgelts bei noch unerfüllten gegenseitigen Verträgen in der

Rechtsprechung entwickelten Grundsätze. Es fehle, abgesehen von einem Kaufverhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Dritten, durchaus an derjenigen Leistung des Dritten, zu der die Zahlung des Berechtigten in das Gleichverhältnis zu setzen sei. Denn das materielle Grundstückeigentum erhalte der Vorkaufsberechtigte vom Verkäufer. Der Dritte habe nur eine formale Zustimmung zu erteilen. Wirtschaftlich leiste der Verkäufer den Kaufgegenstand, nicht der Dritte, der im Verhältnis der Beteiligten, ähnlich wie im Fall einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung, nur ein verhältnismäßig unwirksames Eigentum erworben habe.

Die Revision mußte Erfolg haben. Nach den gemäß Art. 184 GGWB. anzuwendenden Vorschriften des Allgemeinen Landrechts §§ 631, 632 I 20 ist die Klägerin kraft ihres dinglichen Vorkaufsrechts befugt, das dem Beklagten G. aufgelassene Grundstück von diesem gerichtlich zurückzufordern, doch muß sie ihm alles, was er dem Verkäufer an Kaufgeld gezahlt hat, sogleich bei der Übergabe ohne Abzug entrichten. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird der erste Käufer von seinen Verbindlichkeiten frei, § 623 a. a. D. Beim dinglichen Vorkauftritt der Rückforderer für das vom Verkäufer gestundete Kaufgeld in die Rechte und Verbindlichkeiten des ersten Käufers ein, § 637 a. a. D., während er diesem das von ihm an den Verkäufer schon gezahlte Kaufgeld zu erstatten hat. Aus den genannten Vorschriften ergibt sich, daß durch den Eintritt des Vorkaufsberechtigten in den Kauf das Kaufgeschäft zwischen ihm und dem Verkäufer zustande kommt (vgl. §§ 602, 603 AN. I 20). Dem Dritten, der das Eigentum am Grundstück bereits erlangt hat, kann er kraft seines dinglichen Rechts das Eigentum wieder entziehen, er muß ihm aber den gezahlten Kaufpreis erstatten. Der Dritte gilt hiernach dem Vorkaufsberechtigten gegenüber nicht als Verkäufer; er hat vielmehr nur dem besser Berechtigten, der das dingliche Vorkaufsrecht ausgeübt hat, zu weichen, kann aber von ihm Zug um Zug die Erstattung des schon gezahlten Kaufpreises verlangen. Daraus ist, wie die Revision zutreffend ausführt, zu entnehmen, daß der Vorkaufsberechtigte dem Dritten gegenüber keine eigene Kaufpreisschuld tilgt, sondern ihm nur die von ihm an den Verkäufer geleisteten Zahlungen zu ersetzen hat. Im wesentlichen übereinstimmend ist

das dingliche Vorkaufrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Denn auch hier kommt durch die Ausübung des Vorkaufrechts der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den mit dem Dritten vereinbarten Bestimmungen zustande, §§ 505, 1098 BGB. Dem ersten Käufer, der das Eigentum des Grundstücks bereits erlangt hat und jetzt die Zustimmung zur Eintragung des Vorkaufsberechtigten als Eigentümer geben muß, hat dieser den schon berichtigten Kaufpreis zu erstatten; soweit das zu geschehen hat, wird er dem Vorkaufsverpflichteten gegenüber durch Zahlung des Kaufpreises frei. Andererseits wird der erste Käufer von der Zahlung des noch nicht berichtigten Kaufpreises frei, §§ 1100—1102 BGB.

Bei dieser in beiden Rechtssystemen getroffenen Regelung des Verhältnisses zwischen den Vorkaufsbeteiligten ist der Auffassung der Revision heizupflichten, daß die Aufwertung der vom Vorkaufsberechtigten dem ersten Käufer zu erstattenden Zahlungen nicht nach den Grundätzen zu erfolgen hat, die für die Aufwertung von Grundstückskaufpreisen zwischen Verkäufer und Käufer gelten. Denn der Dritte, der auf Grund des ersten Kaufs das Eigentum am Grundstück erlangt hat und die Zustimmung zur Eintragung des Eigentums des Vorkaufsberechtigten erteilen, das Grundstück auch herausgeben muß, steht dem Vorkaufsberechtigten nicht als Verkäufer gegenüber; er ist vielmehr nur verpflichtet, die Rechtsstellung, die er erlangt hat, mit Rücksicht auf das stärkere Recht des Vorkaufsberechtigten zu räumen. Dabei sind ihm aber von diesem keine aufgewendeten Gegenleistungen zu erstatten. Der Dritte soll nur dasjenige wieder erhalten, was er dem Verkäufer gezahlt hat. Ist diese Ersatzforderung von dem inzwischen eingetretenen Währungsverfall betroffen, so muß sie entsprechend aufgewertet werden. Mag es hierbei auch nicht auf den Dollarstand oder die Reichsteuerungszahlen allein ankommen, sondern (da der Beklagte G., wie der von ihm mit den Eheleuten H. abgeschlossene Kaufvertrag zeigt, sein Geld in Grundstückswerten anlegte) auch die damalige innere Kaufkraft der Mark auf dem Grundstücksmarkt in Betracht zu ziehen sein, so darf doch keinesfalls der gegenwärtige Wert des der Klägerin aufzulassenden Grundstücks berücksichtigt werden. Denn zwischen der Klägerin und dem Beklagten G. hat, wie die Revision mit Recht hervorhebt, keine Gleichgewichtsherstellung zwischen Leistung und Gegenleistung stattzufinden, weil sie nicht die Kauf-

parteien sind. Die Ausglei chung zwischen dem Wert der Kaufsache und dem in Papiermark vereinbarten, inzwischen entwerteten Kaufpreis hat vielmehr, nachdem die Klägerin in den Vertrag eingetreten ist, zwischen ihr und den Verkäufern, den Beklagten Eheleuten G., zu erfolgen. Diese haben, wenn zwischen dem Tag des Vertragschlusses und dem der Zahlung der ersten Kaufpreishälfte schon eine starke Geldentwertung eingetreten war, unter Umständen Anspruch auf Aufwertung gegenüber der Klägerin und zwar nach den Grundsätzen über die Aufwertung von Grundstückskaufpreisen, also auch unter Berücksichtigung des Grundstückswertes. Wollte man dem Beklagten G. einen derartigen Aufwertungsanspruch zubilligen, so würde ihm ein ganz unverdienter Gewinn in den Schoß fallen. Denn obwohl seine Zahlung von 500000 P.M. am 3. Januar 1923 bei Umrechnung nach dem Dollarstand oder nach dem Lebenshaltungsindex nur einen Wert von einigen hundert Goldmark hatte, und obwohl sich dieser Wert nur bei Zugrundelegung der inneren Kaufkraft der Mark auf dem Grundstücksmarkt vielleicht nicht unbeträchtlich erhöhte, würde der Beklagte G. nach dem vom Berufungsgericht angelegten Aufwertungsmaßstab 10000 G.M., also einige Tausende von Goldmark mehr erhalten, als er aufgewendet hatte. Für die Erzielung eines derartigen Gewinns fehlt es ihm an jeder Berechtigung, da er mit Rücksicht auf das bestehende Vorkaufrecht von vornherein nur eine begrenzte Rechtsstellung hatte, aus der er von der Klägerin bei Ausübung ihres Vorkaufrechts alsbald wieder verdrängt werden konnte. Die vorübergehende Einnahme der Stellung des Grundstückseigentümers verleiht ihm keinen Anspruch auf einen solchen Gewinn. Denn im Verhältnis zur Klägerin wird er, wie dargelegt, durch den Eigentumserwerb nicht Verkäufer des Grundstücks, sondern er bleibt immer dessen Käufer. Zu einem Gewinn soll aber die Aufwertung nicht führen. Mit Unrecht beruft sich das Oberlandesgericht für seine gegenteilige Auffassung auf die Entscheidung des erkennenden Senats in RGZ. Bd. 109 S. 158. Allerdings hatte auch dort der Käufer schon etwa die Hälfte des Kaufpreises an den Verkäufer bar bezahlt und das Eigentum am Grundstück erlangt, als der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufrecht ausübte, und auch damals drehte sich der Streit nur um die Art und Weise der Aufwertung des Kaufpreises. Im übrigen handelte es sich aber dort um die Aufwertung des Kaufpreises sowohl dem

Verkäufer wie auch dem ersten Käufer gegenüber. Ersterer sollte auch damals die Auflassung, letzterer die Zustimmung dazu erklären. In jenem Fall verlangten aber alle beide die Aufwertung, sodaß es sich damals auch um die Aufwertung des Kaufpreises gegenüber dem Verkäufer handelte, die hier nicht in Betracht kommt. Deshalb wurden in jenem Rechtsstreit die Grundsätze über die Aufwertung von Grundstückskaufpreisen angewandt und wurde auch die Berücksichtigung des Wertes des Grundstücks zugelassen. Da damals der Verkäufer und der Käufer des Grundstücks Hand in Hand gingen und die Leistung des aufgewerteten Kaufpreises ungetrennt an sie beide Zug um Zug gegen Abgabe ihrer Auflassungs- und Zustimmungserklärung verlangten, also die Verteilung des Kaufpreises unter sich offenbar selbst vornehmen wollten, bestand kein Anlaß, einen Unterschied zu machen zwischen dem Teil des Kaufpreises, der dem Verkäufer aufzuwerten war, und dem Teil, der dem Käufer in aufgewertetem Betrag erstattet werden mußte. Rechtlich bestand aber dieser Unterschied in jenem Falle ebenso wie hier.

Die Begründung des angefochtenen Urteils ergibt, daß das Berufungsgericht gerade auf den gegenwärtigen Grundstückswert ausschlaggebendes Gewicht gelegt hat und daß die Bemessung des Aufwertungsbetrags hierdurch wesentlich beeinflusst worden ist. Demnach unterlag das angefochtene Urteil der Aufhebung.