

38. Bemessung und Aufwertung des Wiederkaufpreises bei dem sog. Ulmer Wiederkaufvertrag.

RGB. § 497 Abs. 2, §§ 501, 242.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 1. Dezember 1927 i. S. L. (M.) w. Stadtgemeinde G. (Bef.). VI 161/27.

I. Landgericht Görlitz.

Durch Vertrag vom 9. Februar 1922 verkaufte die Beklagte an den Kläger ein ihr gehöriges Grundstück in Größe von 1100 qm zum Preise von 5500 M. Der Kläger übernahm die Verpflichtung, bis zum 1. Oktober 1922 auf dem Grundstück ein Wohngebäude herzustellen, wogegen die Beklagte ein Baudarlehen in Höhe von 650 M für jeden Quadratmeter nutzbarer Wohnungsfläche zusagte. Der Preis für das der Beklagten eingeräumte Wiederkaufrecht sollte nach § 9 durch Sachverständige festgesetzt werden. § 10 lautet:

„Die Sachverständigen haben bei der Festsetzung des Wiederkaufpreises folgende Grundsätze zu beachten:

1. a) Als Bauaufwand werden gerechnet die nachgewiesenen Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen
- b) Zu dem nach Ziffer 1a sich ergebenden Betrage werden 5500 M als Kaufpreis für den Grund und Boden und ferner die vom Käufer nach § 13 des Vertrags aufgewendeten Kosten hinzugerechnet

3. Verbesserungen der Gebäude und Anlagen sowie des Grundstücks werden nur dann berücksichtigt, wenn die Verkäuferin diese genehmigt hat . . .“

Der Kläger ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Das Wohngebäude wurde von ihm auf dem Grundstück errichtet, und zwar im wesentlichen mit Hilfe des ihm von der Beklagten gewährten Baudarlehens. Der Kaufpreis wurde bezahlt und das Baudarlehen zurückerstattet. Insgesamt hat der Kläger für das Grundstück 328904 *M* aufgewendet, die nach der Reichsrichtzahl umgerechnet 915,91 *R.M.* entsprechen. Während die Parteien darüber einig sind, daß die Beklagte ihr Wiederkaufrecht zu Recht ausgeübt hat, streiten sie über die Höhe des Wiederkaufpreises. Der Kläger verlangt 8800 *R.M.*, was unstreitig dem heutigen Wert des Grundstücks entspricht; die Beklagte will nur 915,91 *R.M.* zahlen. In ersterem Betrag sind 357 *R.M.* enthalten, die der Kläger außer dem erwähnten Papiermarkbetrag ohne Genehmigung der Beklagten für Verbesserungen aufgewendet hat. Die Parteien haben vereinbart, daß unter Aufhebung des § 9 des Vertrags über die Höhe des Wiederkaufpreises die Gerichte entscheiden sollen, die jedoch ihrer Entscheidung den § 10 des Vertrags zugrunde legen sollen. Der Kläger hat daher Klage auf Zahlung von 8800 *R.M.* erhoben.

Das Landgericht hat die Beklagte entsprechend ihrem Erkenntnis zur Zahlung von 915,91 *R.M.* verurteilt, im übrigen aber die Klage abgewiesen.

Die hiergegen unmittelbar eingelegte Revision ist zurückgewiesen worden.

Gründe:

Die Revision rügt zunächst, daß das Landgericht unter Verletzung des § 157 BGB. den § 10 des Vertrags rechtsirrig ausgelegt habe, da hier nichts darüber gesagt sei, daß als Wiederkaufpreis nur der Bauaufwand zu erstatten sei. Diese Rüge ist un begründet. Wie die § 497 Abs. 2, § 501 BGB. ergeben, unterliegt die Bemessung des Wiederkaufpreises der freien Vereinbarung der Parteien. Eine solche Vereinbarung liegt hier vor. Zwar sollen nach dem Wortlaut des Vertrags die gemäß § 9 daselbst beauftragten Sachverständigen an die in § 10 aufgestellten Grundsätze über die Preisfestsetzung gebunden sein. Allein es unterliegt keinem

rechtlichen Bedenken, wird auch von der Revision nicht bemängelt, daß das Landgericht die Bemessung des Wiederkaufpreises gemäß § 10 des Vertrags vorgenommen hat, um so weniger, als der Kläger selbst un widersprochen vorgetragen hatte, daß nach der Vereinbarung der Parteien zwar unter Aufhebung des § 9 die Gerichte den Preis festsetzen, aber auch diese hierbei von § 10 ausgehen sollten. Die Auslegung des Landgerichts, daß der Kläger nach § 10 nur das als Wiederkaufpreis erhalten sollte, was er selbst für das Grundstück aufgewendet hatte, daß also nicht etwa der gegenwärtige Wert des Grundstücks als Wiederkaufpreis in Frage komme, entspricht dem Wortlaut des § 10 und auch dem Sinn und Zweck des ganzen, von bodenreformerischen Anschauungen beherrschten Siedelungsvertrags, der in Ansehung des Wiederkaufrechts dem sog. Ulmer Vertrag (vgl. Wagner, Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge, Ulm 1903, und Eichmüller, Grundstücksmarkt und städtische Bodenpolitik in Ulm, in den Tübinger Staatswissenschaftlichen Abhandlungen N. F. Heft 9, Stuttgart 1915) nachgebildet ist. Nach dem Ulmer Vertrag soll jede Möglichkeit einer Gewinnerzielung bei Veräußerung des Grundstücks durch den Siedler ausgeschlossen werden. Zum mindesten aber läßt die Auslegung des Landgerichts keinen rechtlichen Verstoß erkennen.

In zweiter Linie wendet sich die Revision dagegen, daß das Landgericht die Aufwendungskosten des Klägers von 328904 M und damit den Wiederkaufpreis ausschließlich unter Berücksichtigung der Ziffer für den Lebenshaltungszuwachs aufgewertet hat. Nach Ansicht der Revision hätten für die Höhe der Aufwertung einmal die vom Kläger vorgenommenen, wenn auch von der Beklagten nicht genehmigten Verbesserungen, ferner die gerade auf dem Gebiete des Baumarktes erheblich höhere Kaufkraft der Mark, endlich auch der jetzige Wert des Grundstücks Berücksichtigung finden müssen. Auch diese Rüge geht fehl.

Für die Aufwertung vereinbarter Wiederkaufpreise gilt nichts anderes als für die Kaufpreise beim gewöhnlichen Kaufvertrag (Urteil des RG. vom 24. April 1926 V 439/25, abgedruckt bei Zeiler Aufwertungsfälle 2. Aufl. S. 98 Nr. 132 und in Warrspr. 1926 Nr. 97; RGK. Komm. Erl. 6 zu § 497). Es ist also regelmäßig davon auszugehen, daß der Wiederkäufer einen angemessenen Gegenwert für die Rückübereignung gewähren soll (RG. in LZ.

1925 S. 711). Anders ist jedoch die Frage der Aufwertung des Wiederkaufpreises dann zu behandeln, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Parteien die Anwendung der allgemeinen Aufwertungsgrundsätze auf die Festsetzung des Wiederkaufpreises überhaupt oder in einzelnen Punkten haben ausschließen wollen (vgl. RG. vom 29. Mai 1926 V 512/25, teilweise abgedruckt bei Zeiler a. a. O. Nr. 593, und vom 15. Januar 1927 V 286/26, teilweise abgedruckt bei Zeiler a. a. O. Nr. 579 und in JW. 1927 S. 1082). Solche Anhaltspunkte liegen hier nach der Richtung vor, daß, wie offenbar auch das Landgericht annimmt, der gegenwärtige Grundstückswert außer Betracht bleiben soll. Denn sonst würde auf dem Umweg über die Aufwertung doch eben das wieder herbeigeführt, was der hier zu beurteilende Vertrag gerade verhindern will, daß nämlich der Siedler an der Wertsteigerung von Grund und Boden, sowie des darauf errichteten Gebäudes teil hat. Übrigens wird in der reichsgerichtlichen Rechtsprechung die Auffassung, daß bei der Bemessung der Höhe der Aufwertung von Grundstückskaufpreisen auch der gegenwärtige Grundstückswert mitzuberocksichtigen sei, daraus abgeleitet, daß dieser Wert einen Rückschluß auf die Kaufkraft der Mark im Grundstücksverkehr gestatte. Die Mitberücksichtigung dieses Gesichtspunktes aber würde, selbst wenn sie entgegen den vertraglichen Abmachungen der Parteien an sich zulässig wäre, doch hier deshalb ausgeschlossen sein, weil der Kläger ohne die ihm aus öffentlichen Mitteln zur Verfügung gestellten Baugelder und ohne daß ihm Siedelungsland zu billigem Preise übergeben wurde, gar nicht in der Lage gewesen wäre, den geringfügigen Betrag, den er aus seinem Vermögen zum Ankauf und Bau seines Hausgrundstücks verwendet hat, in Grundstückspreisen anzulegen (vgl. Urteil des RG. vom 19. Februar 1927 V 265/26; Zeiler Aufwertungsfälle Nr. 633, auch JW. 1927 S. 1631 Nr. 3). Aus dem gleichen Grunde müßte der Umstand außer Betracht bleiben, daß die Mark auf dem Bauplatz eine höhere Kaufkraft gehabt haben mag, als es der Reichsrichtzahl entsprechen würde. Die für die Ausführung von Verbesserungen aufgewendeten 357 R. M. sind durch Parteivereinbarung (§ 10 Nr. 3 des Vertrags) von der Berücksichtigung ausgeschlossen, wie das Landgericht zutreffend annimmt; dabei kann hier die Frage offen bleiben ob der Kläger zur Wegnahme dieser Verbesserungen unter Wiederherstellung des

früheren Zustands besugt und in der Lage ist. Dafür, daß die persönlichen Verhältnisse der Parteien, insbesondere ihre Vermögensverhältnisse, oder sonstige Umstände eine besonders hoch zu bemessende Aufwertung rechtfertigen könnten, hat der Kläger nichts vorgetragen; es wäre aber auch wenn der Kläger sich in ungünstigen Vermögensverhältnissen befinden sollte, anderseits nicht außer acht zu lassen, daß die im gemeinwirtschaftlichen Interesse tätig werdenden öffentlichen Siedelungsunternehmen wie die Beklagte erfahrungsgemäß nicht mit Gewinn, sondern mit Verlust arbeiten. Besonders muß endlich darauf hingewiesen werden, daß die Beklagte durch den Wiederkauf nur den Grund und Boden wieder erhält, der früher ihr Eigentum war und den sie zu Siedelungszwecken für einen sehr niedrig bemessenen Preis dem Kläger überlassen hatte, und ferner darauf, daß das Gebäude, das sie zurückerhält, im wesentlichen aus einem Bauzuschußdarlehen errichtet worden ist, das sie dem Kläger gewährt und durch das sie überhaupt erst den Kläger zur Errichtung des Hauses instand gesetzt hatte. Sie hat den Kläger auf diese Weise in die Lage gebracht, die kleinen Beträge, die er aus seinem Vermögen in das Grundstück gesteckt hat und die er sonst gespart oder für Lebensbedürfnisse ausgegeben hätte, wertbeständig anzulegen.

Überblickt man alle Umstände des Falles, unter deren Berücksichtigung nach der reichsgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. insbesondere JW. 1925 S. 2241) ein billiger Ausgleich bei der Bemessung der Aufwertung gefunden werden soll, so ist es gerade vom Standpunkt des Klägers aus rechtlich keineswegs zu beanstanden, daß das Landgericht nicht den weniger günstigen Dollarkurs oder die Tabelle zum Aufwertungsgefeß, sondern ausschließlich die Reichsrichtzahl zugrunde gelegt und dem Kläger überdies, entsprechend dem Anerkenntnis der Beklagten, ohne Berücksichtigung des sog. Verarmungsfaktors den vollen Betrag zugesprochen hat, der sich aus der Umrechnung der vom Kläger aufgewendeten Markbeträge ergab. Den weitergehenden Anspruch des Klägers hat das Landgericht hiernach mit Recht abgewiesen.