

65. Kann der Verkäufer eines Grundstücks, das zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags nach dem Inhalt des Grundbuchs lastenfrei war, vom gutgläubigen Erwerber Ausgleich verlangen, wenn er auf Aufwertung der persönlichen Schuld aus der gelöschten Hypothek in Anspruch genommen wird?

BGB. § 242. AufwG. §§ 15, 20.

V. Zivilsenat. Urf. v. 10. März 1928 i. S. G. u. Gen. (R.) w. Sch. u. Gen. (Besl.). V 250/27.

I. Landgericht Heidelberg.

Durch notariellen Vertrag vom 19. Juli 1921 verkaufte eine Frau St. ihr Anwesen in B. an die Kläger zum Preise von 200000 M. Die Hälfte des Kaufpreises wurde alsbald bezahlt; für den gestundeten Rest von 100000 M wurde eine Sicherungshypothek zugunsten der Verkäuferin auf den verkauften Grundstücken eingetragen. Die Eintragung der Eigentumsänderung und der Sicherungshypothek geschah am 23. August 1921. Die Kläger zahlten das Restkaufgeld von 100000 M kurz nach dem 15. Juni 1922 an Frau St., die am 10. August 1922 Löschungsbewilligung erteilte. Die Sicherungshypothek wurde dann am 26. September 1922 gelöscht.

Laut den notariellen Urkunden vom 21. Dezember 1922 und 13. Januar 1923 verkauften die Kläger die erwähnten Grundstücke für 3500000 M an die Beklagten. In der Urkunde vom 13. Januar 1923 erteilten die Kläger Quittung über die Zahlung des Kaufpreises. Am 22. Mai 1923 wurden die Beklagten als Eigentümer eingetragen.

Frau St. hat nun die persönliche Forderung aus dem Restkaufpreis von 100000 M gegen die Kläger bei der Aufwertungsstelle zur Aufwertung angemeldet. Sie berechnet den Aufwertungsbetrag auf 6250 R.M. Hierbon bringt sie die gezahlten 100000 M

mit 488 *R.M.* in Abzug, sodaß 5762 *R.M.* verbleiben. Die Aufwertungsstelle hat noch nicht entschieden. Die Kläger verlangen im Rechtsstreit in erster Linie Rückauslassung der Grundstücke, hilfsweise Zahlung von 5762 *R.M.* oder eines vom Gericht festzusetzenden Betrags. In letzter Linie begehren sie Verurteilung der Beklagten dahin, daß diese den Klägern gegenüber die von der Aufwertungsstelle als Aufwertungsschuld der Kläger festzustellenden Leistungen an Kapital, Zinsen und Teilzahlungen zu übernehmen und die Kläger von diesen Leistungen zu befreien hätten.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die von den Klägern unmittelbar beim Reichsgericht eingelegte Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung aus folgenden

Gründen:

Das Landgericht führt aus: Der Klagenspruch werde unter Berufung auf *R.G.B.* Bd. 112 S. 329 aus § 242 *B.G.B.* abgeleitet. Aber der dort behandelte Fall weiche vom vorliegenden gerade im entscheidenden Punkte ab. Dort habe es sich um eine Hypothek gehandelt, die zur Zeit des Kaufabschlusses und der Auflassung noch eingetragen und laut Kaufvertrag vom Verkäufer zu löschen gewesen sei. Die Hypothek sei also Gegenstand des Kaufvertrags gewesen und die hieraus sich ergebende Vertragspflicht des Verkäufers habe der Regelung nach Treu und Glauben unterlegen; auch seien die vom Verkäufer für die Löschung aufzuwendenden Beträge Bestandteil der Geschäftsgrundlage, nämlich des von den Parteien gewollten Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung gewesen. Hier aber sei die Hypothek lange vor dem Kaufvertrag und ohne jeden Zusammenhang mit ihm gelöscht worden. Wenn die der Löschung zugrundeliegende Zahlung der 100000 *M.* an Frau St. nur als Teilzahlung zu gelten habe, so sei das Grundbuch durch die Löschung unrichtig geworden. Aber dadurch, daß die Beklagten die Grundstücke gutgläubig erworben hätten, sei die Hypothek endgültig erloschen und das Grundbuch richtig geworden (§ 20 *Aufw.G.*). Die Beklagten hätten die Grundstücke frei von Hypotheken gekauft und erhalten. Die Geschäftsgrundlage habe sich nicht geändert. Die Leistung der Kläger habe in der Übereignung der hypothekensfreien Grundstücke bestanden, und nach dieser Leistung, die auch vollständig vollzogen worden sei, hätten beide Teile den Kaufpreis bemessen. Die lediglich persönliche

Verpflichtung der Kläger gegenüber der Frau St. hänge mit den Grundstücken nicht mehr zusammen und berühre die Beklagten nicht. Die gegenteilige Auffassung würde den im § 20 AufwG. gewährleisteten Schutz des gutgläubigen Erwerbers wirtschaftlich wertlos machen; denn dem Käufer werde nicht geholfen, wenn er beim Erwerb eines grundbuchmäßig und materiellrechtlich lastenfreien Grundstücks nur dinglich, nicht aber persönlich geschützt werde. Es sei ein Unterschied, ob jemand ein lastenfreies oder ein vom Verkäufer erst lastenfrei zu machendes Grundstück kaufe. Gerade auf den vorliegenden Fall beziehe sich auch § 15 Nr. 2 AufwG., der dem persönlichen Schuldner nach Maßgabe des beim Weiterverkauf erzielten Erlöses die Härteklauseel zubillige.

Die Revision macht geltend, die Parteien hätten den Kaufvertrag in dem Glauben geschlossen, daß die Grundstücke von der Hypothek endgültig befreit seien. Diese beiderseitige Annahme sei auch für die Beurteilung dessen maßgebend, was sie nach Treu und Glauben sich zu leisten hätten. Beide Teile hätten angenommen, daß durch Hingabe des Sachwertes dem Verkäufer der volle Kaufpreis als Gegenleistung zugutekomme. Statt dessen müsse nun der Verkäufer auf Grund des Aufwertungsgesetzes nicht nur den Kaufpreis zu 100% der früheren Hypothekengläubigerin auszahlen, sondern darüber hinaus noch eine weitere Zahlung leisten. Das widerspreche dem Grundsatz von Treu und Glauben, dem gegenüber man sich auch nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen könne. Dieser schütze nur gegen Ansprüche Dritter, habe aber mit den Vertrags- und gegenseitigen Treupflichten nichts zu tun.

Der Revisionsangriff ist begründet. Die Ansicht des Landgerichts, daß auf einen Fall der hier vorliegenden Art das in RGZ. Bd. 112 S. 329 Ausgeführte keine Anwendung finden könne, ist nicht zu billigen. Wie der VI. Zivilsenat des Reichsgerichts im Urteil vom 30. Januar 1928 (RGZ. Bd. 119 S. 133) ausgesprochen hat, kann auch dann eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage mit den aus RGZ. Bd. 112 S. 329 sich ergebenden Folgen eintreten, wenn der Verkäufer eines zur Zeit des Vertragschlusses lastenfreien Grundstücks nach Löschung einer Hypothek wegen der Aufwertung der persönlichen Forderung in Anspruch genommen wird, weil nach § 20 AufwG. die dingliche Aufwertung am gutgläubigen Erwerb des Käufers scheitert. Der Entscheidung des VI. Zivilsenats ist im wesentlichen beizutreten.

Auch der Verkäufer eines bei Vertragsabschluß lastenfreien Grundstücks haftet nach § 434 BGB. ohne besondere Abmachung dafür, daß das Grundstück zur Zeit der Übereignung (RdZ. Bd. 83 S. 215) frei von Rechten ist, die von einem Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können. Im vorliegenden Falle waren die Grundstücke infolge der entwerteten Papiermarkzahlung des Verkäufers trotz der darauf erfolgten Löschung der Hypothek zur Zeit des Übergangs des Eigentums auf die Beklagten nur scheinbar lastenfrei. Durch das Aufwertungsgezet ist die Hypothek wieder aufgelebt, wenngleich nicht in vollem Umfang, da § 20 AufwG. der Wiedereintragung des dinglichen Rechts entgegensteht. Die Aufwertung der persönlichen Forderung gegen den Verkäufer auf Grund des Aufwertungsgezetes kommt aber nur deshalb in Frage, weil diese Forderung durch die Hypothek gesichert war. Die etwaige Aufwertungspflicht des Verkäufers wegen der persönlichen Forderung steht daher mit der Hypothek in untrennbarem Zusammenhang. Für diese Instanz ist zu unterstellen, daß die Parteien bei Abschluß des Kaufvertrags davon ausgegangen sind, der Verkäufer werde außer der Übereignung der Grundstücke keine anderen mit diesen zusammenhängenden Aufwendungen zu machen haben, sondern in den vollen Genuß des Kaufpreises kommen, und daß unter diesem Gesichtspunkt auch der Kaufpreis bemessen worden ist. Muß nunmehr der Verkäufer die persönliche Schuld aus der Hypothek aufwerten, so kann allerdings, je nach Lage der Umstände, ein solches Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eintreten, daß die Geschäftsgrundlage völlig verschoben ist und es gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn der Käufer den Verkäufer unter den alten Bedingungen am Vertrag festhalten wollte. Die Anwendung des § 242 BGB. wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß das Geschäft vollständig abgewickelt sein soll. Denn, wie sich nachträglich herausgestellt hat, war dies tatsächlich nicht der Fall, weil der Verkäufer, wenn seine Aufwertungspflicht für die persönliche Forderung festgestellt wird, noch zu Aufwendungen gezwungen ist, die mit seiner vertraglichen Verpflichtung auf Übereignung eines lastenfreien Grundstücks untrennbar zusammenhängen. Mit Recht hebt der VI. Zivilsenat in der erwähnten Entscheidung hervor, daß der Verkäufer nicht wohl deshalb ungünstiger gestellt sein kann, weil er die gesetzliche Verpflichtung zur Gewährung eines lastenfreien Grund-

stücks schon zur Zeit des Vertragsabschlusses — wenigstens äußerlich — erfüllt hatte, anstatt die Erfüllung dieser Pflicht auf eine Zeit zu verschieben, in der das mit der Hypothek noch belastete Eigentum bereits auf den Erwerber übergegangen und daher ein gutgläubiger Erwerb nach § 20 AufwG. ausgeschlossen war. Denn wenn im letzteren Falle der Käufer nach RRG. Bd. 112 S. 329 dem Verkäufer einen Ausgleich zu der dinglichen Aufwertung gewähren muß, so wird dadurch zugleich auch die persönliche Aufwertungslast des Verkäufers erleichtert.

Endlich kann dem Landgericht nicht zugegeben werden, daß durch die Zulassung eines Ausgleichsanspruchs für Fälle der vorliegenden Art der im § 20 AufwG. gewährleistete Schutz des gutgläubigen Erwerbers wirtschaftlich wertlos gemacht werde. Denn die grundsätzliche Bejahung der Möglichkeit der Ausgleichspflicht bedeutet keineswegs, daß nunmehr der Verkäufer die gesamte Aufwertungslast ohne weiteres auf den Käufer abwälzen kann. Es bedarf vielmehr unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände, namentlich auch der in RRG. Bd. 112 S. 334 angeführten, einer sorgfältigen Prüfung, ob dem Verkäufer bei Abwägung der beiderseitigen Interessen überhaupt ein Ausgleichsanspruch zuzubilligen sei, gegebenenfalls in welchem Umfang. In diesem Zusammenhang ist auf einen Gesichtspunkt hinzuweisen, den der Senat schon im Urteil vom 14. Mai 1927 V 235/26 hervorgehoben hat. Ehe die Frage spruchreif werden kann, ob durch die von den Klägern zur Erfüllung des Aufwertungsanspruchs der früheren Hypothekengläubigerin etwa aufzuwendenden Beträge eine Erschütterung der Vertragsgrundlage eingetreten sei, und bevor die Kläger deswegen eine Ausgleichsforderung gegen die Beklagten erheben können, muß hinreichende Gewißheit darüber bestehen, ob die Kläger ihrerseits dem Aufwertungsbegehren der früheren Hypothekengläubigerin entsprechen müssen oder ob ihnen gemäß § 15 Nr. 2 AufwG. ein Recht auf Wegfall oder Minderung der rückwirkenden Aufwertung zusteht. Das Landgericht wird daher zu erwägen haben, ob der Rechtsstreit auszusetzen ist, bis die Aufwertungsstelle über den von der früheren Hypothekengläubigerin angemeldeten Aufwertungsanspruch entschieden hat.