

14. Hat der Verkäufer eines Grundstücks gegen den Erwerber auch dann einen Ausgleichsanspruch wegen der beim Verkauf bereits gelöschten Hypothekenforderungen, wenn das Verkaufsangebot kurz vor der Erlassung des Aufwertungsgesetzes erklärt und der Vertrag später geschlossen worden ist?

BGB. §§ 434, 439, 242.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 16. April 1928 i. S. Eheleute G. (Verk.)
w. A. (Kl.). VI 422/27.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

In notarieller Urkunde vom 20. Februar 1925 boten die Beklagten dem Kläger ihr in Gh. gelegenes Hausgrundstück zum Preise von 58000 RM zum Kaufe an, wovon 30000 RM sofort bar bezahlt, der Rest aber gestundet wurde. Die Annahmefrist wurde auf den 15. Mai 1925 bestimmt und im Mai 1925 bis zum 16. November 1925 verlängert. Am 20. Februar 1925 war das Grundstück hypothekensfrei; später wurden zwei Hypotheken in Höhe von zusammen 65375 RM zur Aufwertung angemeldet. Zu notariellem Protokoll vom 16. November 1925 nahm der Kläger das Kaufangebot an

und die Parteien erklärten die Auflassung. Darauf erklärte der Kläger, daß er sich seine gesetzlichen Rechte gegen die Beklagten insoweit vorbehalte, als sie die Aufwertung von Hypotheken betrafen, die auf dem verkauften Grundstück eingetragen gewesen seien. Die Beklagten bestritten, daß derartige gesetzliche Rechte beständen.

Der Kläger verlangt mit der Klage, daß die Beklagten die auf dem Grundstück eingetragenen oder zur Eintragung gelangenden beiden Aufwertungshypotheken zu tilgen hätten. Das Landgericht erkannte nach diesem Antrag; das Kammergericht wies die Berufung zurück. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

... Eine weitere Revisionsrüge geht dahin, das Kammergericht habe die §§ 242, 157 BGB. verletzt. Denn es liege nichts dafür vor, daß nach den Parteiabsichten die Beklagten nur einen Kaufpreis von 58000 *RM* hätten erhalten, dafür aber Hypotheken von 65375 *RM* zur Tilgung bringen sollen; sie würden dann mehr aufzuwenden haben, als sie durch den Kaufvertrag erhielten. Der Revisionsangriff muß an den besonderen Umständen des Falles scheitern. Denn mit Recht weist das Kammergericht darauf hin, daß die Beklagten im Mai 1925, mithin zu einer Zeit, als die Aufwertung vorbehaltlos gelöschter Hypotheken bereits Gegenstand lebhafter Meinungsäußerungen — übrigens auch der Beratung der gesetzgebenden Faktoren (vgl. Mügel Aufwertung 5. Aufl. S. 6, 16) — war, die Frist für die Annahme des Kaufangebots bis zum 16. November 1925 verlängert haben, ohne daß sie zu einer entsprechenden Änderung ihres Angebots Anlaß genommen hätten. Ob man in dieser Unterlassung die Übernahme des Aufwertungsrisikos (vgl. RGUrt. bei Zeiler Aufwertungsfälle Nr. 642 und in *FZB.* 1927 S. 1412) oder ein Verschulden beim Vertragsschluß zu finden hat, mag dahinstehen. Jedenfalls können sich aber die Beklagten nicht auf § 242 BGB., die gesetzliche Grundlage der Aufwertung und der aus ihr erwachsenden Ausgleichsansprüche, berufen; denn es würde den Grundsätzen von Treu und Glauben im Verkehr nicht entsprechen, vielmehr widersprechen, wenn es den Beklagten gestattet würde, die Folgen ihrer eigenen Unachtsamkeit auf den Kläger abzuwälzen. Dies muß, wiewohl die Beklagten im Auslande leben, jedenfalls deshalb gelten, weil sie von dem

Bürovorsteher eines Berliner Notars vertreten waren, ihnen also eine Person zur Seite stand, die mit Aufwertungsfragen vertraut war oder Bescheid wissen mußte (§§ 166, 278 BGB.). Die Fälle, in denen das Reichsgericht eine Verpflichtung des Grundstückskäufers, zu den Aufwertungskosten des Verkäufers beizutragen, anerkannt hat (RGZ. Bd. 112 S. 329, Bd. 119 S. 133), lagen in einem entscheidenden Punkte anders. Denn in allen diesen Fällen waren die Kaufverträge zu einer Zeit abgeschlossen worden, als noch nicht mit einer rückwirkenden Aufwertungsgesetzgebung zu rechnen war (WarnRspr. 1926 Nr. 74, 75, 132; Ring AufwRspr. 1927 Nr. 2; Zeiler Aufwertungsfälle Nr. 450, 451, 511, 632; Komm. v. RWK. 6. Aufl. Bd. 1 S. 378; Mügel a. a. O. Anm. 22ffg. zu § 6 S. 485ffg. nebst Nachweisungen; vgl. auch § 8 Abs. 2 der Novelle zum AufwG. vom 9. Juli 1927 RGBl. I S. 171). Nur unter der Voraussetzung, daß der Kaufvertrag zu einer Zeit abgeschlossen worden ist, als der Verkäufer noch auf die Nichtaufwertung vorbehaltlos gelöschter Hypotheken vertrauen durfte, kann ihm ein Ausgleichanspruch gegen den Käufer wegen der Aufwertungskosten zugebilligt werden. Die Zuhilligung dieses Ausnahmerechts für die Beklagten kann im vorliegenden Falle umsoweniger in Frage kommen, als ihr Bevollmächtigter sogar nach dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes und nach Erörterung der durch dieses Gesetz für die Rückwirkungshypotheken geschaffenen Rechtslage die Auflassung erklärt und dadurch das Kaufangebot vom 20. Februar 1925 in ausgeprägtester Form aufrechterhalten und bestätigt hat. Diese Tatsache würde noch mehr zuungunsten der Beklagten ins Gewicht fallen, wenn die Angabe der Beklagten richtig sein sollte, daß am 16. November 1925 ein formgerechtes, sie bindendes Angebot nicht mehr vorgelegen habe. Die Erklärung ihres Bevollmächtigten, er bestreite das Bestehen der vom Kläger erhobenen Ansprüche auf Befreiung von den Aufwertungsforderungen, war, wie das Kammergericht mit Recht ausführt, gegenüber der Aufrechterhaltung des Kaufangebots und der Abgabe der Auflassungserklärung ohne jede Bedeutung.