

32. 1. Zur Frage des Vorzuges mit der Aufwertung des Restkaufpreises.

2. Unter welchen Voraussetzungen kann der Grundstücksverkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten, weil der Käufer die Ausgleichung für aufgewertete frühere Hypotheken ablehnt?

BGB. §§ 242, 326.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 7. Mai 1928 i. S. S. (M.) w. F. (Bekl.).  
VI 340/27.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 29. Juni 1922 verkaufte der Kläger sein in B.-W. gelegenes Hausgrundstück für den auf 785000 M angegebenen Preis an den Beklagten. Dieser übernahm die für die Versicherungsgesellschaft A. eingetragene Hypothek von 340000 M und zahlte den Rest des Kaufpreises bar aus. Die Auflassung erfolgte unmittelbar im Anschluß an den Kaufvertrag, die Eintragung des Beklagten im Grundbuch am 6. November 1922. Die für die A. eingetragene Hypothek wurde am 3. August 1922 zurückgezahlt und am 29. August 1922 gelöscht. Außer dieser Hypothek war seit dem 3. März 1920 noch eine Restkaufgelbhypothek von 90000 M

für den Verkäufer des Klägers, B., eingetragen, und ferner für denselben Gläubiger eine Sicherungshypothek. Diese Hypotheken, über die der Kaufvertrag der Parteien keine Bestimmung enthält, sind am 19. Oktober 1922 durch den Kläger bezahlt und an demselben Tage gelöscht worden. Der Kläger behauptet, daß nach dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes beide Gläubiger ihn wegen der Hypothekenschulden von 340000 M und 90000 M als persönlichen Schuldner für einen Aufwertungsbetrag von mehr als 75000 RM in Anspruch genommen hätten und daß der Beklagte die Aufforderung des Klägers, ihn von diesen Schulden zu befreien, wie auch jeden Beitrag dazu abgelehnt habe. Mit der am 4. Juni 1926 zugestellten Klage hat der Kläger deswegen seinen Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und die Auflassung des Grundstücks oder die Einwilligung verlangt, daß er wieder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werde. Im zweiten Rechtszug hat er dann noch geltend gemacht: Der Beklagte habe den Kaufpreis verspätet gezahlt und müsse ihn daher aufwerten, habe das aber trotz der Aufforderung im zweiten Rechtszug abgelehnt. Der Beklagte hat die Behauptungen des Klägers über seine Weigerung, den Aufwertungsbetrag der A.-Hypothek zu übernehmen, bestritten, ferner seine Verpflichtung, für den Aufwertungsbetrag der B.-schen Hypothek einzustehen, bestritten und Abweisung der Klage beantragt.

Landgericht und Kammergericht haben die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

#### Gründe:

... Die Revision wendet sich gegen das Berufungsurteil insoweit, als es verneint, daß der Kläger mit Recht vom Vertrage zurückgetreten sei. Dieses Rücktrittsrecht war vom Kläger vor dem Berufungsgericht mit zwei verschiedenen Tatsachen begründet worden, nämlich einmal mit der Weigerung des Beklagten, den bar gezahlten Kaufpreis aufzuwerten, und dann damit, daß der Beklagte die Übernahme der Aufwertungslast der für A. und B. eingetragenen Hypotheken, sowie jede Beitragsleistung dazu abgelehnt habe. Zum ersten Punkt hat das Berufungsgericht erwohnen: Der Kläger habe nicht behauptet, daß die Voraussetzungen des § 326 BGB. über den Verzug des Beklagten nach ordnungsmäßiger Fristsetzung vorlägen, auch nicht angegeben, weshalb eine solche Fristsetzung nicht erforderlich gewesen sei. ... Der Rücktritt auf Grund Verzuges setzt nach der

ausdrücklichen Vorschrift des § 326 BGB. eine Fristsetzung mit der Androhung der Verweigerung der Erfüllungsannahme voraus. Nur in Ausnahmefällen kann hiervon abgesehen werden, nämlich dann, wenn es klar ist, daß der Schuldner die Erfüllung ernstlich und endgültig verweigert und daß auch die Fristsetzung ohne jeden Erfolg bleiben würde, also eine bloße Form wäre (RGZ. Bd. 66 S. 421, Bd. 90 S. 317). Daß aber hier die Sache so gelegen hätte, ist aus den Behauptungen des Klägers nicht zu entnehmen. Die Frage der Aufwertung des Kaufpreises ist bis zum Schriftsatz des Klägers vom 10. Juni 1927, der im (einzigsten) Verhandlungstermin vor dem Berufungsgericht überreicht worden ist, im ganzen Rechtsstreit niemals zur Sprache gebracht worden. Der Kläger hat auch nicht behauptet, daß er jemals vor dem 3. Mai 1927 eine solche Aufwertung vom Beklagten verlangt habe. Wenn dann der Beklagte eine — nach einer Reihe von Jahren und langer Dauer des Rechtsstreits — überraschend an ihn gekommene Aufforderung zur Aufwertung schroff ablehnte, so kann darin noch keine wohl überlegte, ernstliche und endgültige Weigerung gefunden werden. Er kam ja erst in Verzug, wenn er trotz Aufforderung nicht aufwertete. Daß der Kläger ihn etwa auf seine Verpflichtung zur Aufwertung hingewiesen und ihm die Gründe dafür angegeben, sowie ihn auf die ernststen Folgen der Weigerung hingewiesen hätte, ist nicht behauptet worden. Es hätte also der Fristsetzung nach § 326 BGB. bedurft und auch eine solche ist nicht behauptet worden. . . .

Wegen der B'schen Hypothek hat das Berufungsgericht ausgeführt: Nach dem Aufwertungsgezet sei sie entsprechend dem Goldmarkwert zur Zeit ihrer Entstehung und dem Wert der darauf geleisteten Zahlung höchstens auf 4234,50 RM durch den Kläger als persönlichen Schuldner aufzuwerten. Zwar sei dem Verkäufer für den Fall, daß der Wert des erhaltenen Kaufpreises in einem übermäßigen Mißverhältnis zu seinen Aufwertungsverpflichtungen stehe, ein Ausgleichsanspruch gegen den Käufer einzuräumen, und wenn sich der Käufer entschieden weigere, das Recht zum Rücktritt vom Vertrage zuzuerkennen. Doch könne dahingestellt bleiben, ob ein solches Mißverhältnis hier vorliege. Denn zu der Begründung, daß die Geschäftsgrundlage völlig verändert und deshalb der Rücktritt gerechtfertigt sei, gehöre auch die Darlegung, inwieweit oder weshalb nicht Milderungen in der Aufwertung nach § 15 AufwG. zu erzielen

feien. Da der Kläger einen Antrag aus § 15 bei der Aufwertungsstelle nicht gestellt oder jedenfalls einen darauf ergangenen Bescheid nicht vorgelegt habe, fehle die Möglichkeit, die Voraussetzungen des Rücktrittsrechts zu prüfen. Demgegenüber macht die Revision geltend: Wenn der Kläger vom Beklagten Befreiung von der Aufwertungslast verlangen könne, brauche er nicht nach § 15 AufwG. zu verfahren. Die Aufwertungsstellen ließen unter solchen Umständen die Berufung auf § 15 auch gar nicht zu. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Standpunkt des Berufungsgerichts oder derjenige der Revision richtig ist, oder ob ein anderer, vermittelnder Standpunkt einzunehmen wäre. Denn jedenfalls erweist sich das vom Berufungsgericht gewonnene Ergebnis aus anderen Erwägungen als zutreffend.

Mit Recht geht das Berufungsurteil im Anschluß an die Rechtsprechung des Reichsgerichts davon aus, daß der Verkäufer, der eine zur Zeit der Veräußerung eingetragene Hypothek nach ausdrücklicher Vereinbarung oder gesetzlicher Vorschrift in der Inflationszeit zur Löschung zu bringen hatte und gebracht hat und sie später auf Grund des Aufwertungsgesetzes aufwerten muß, einen Ausgleichungsanspruch gegen den Käufer insoweit hat, als ihn diese Aufwertungspflicht bei Berücksichtigung aller Verhältnisse, insbesondere des Wertes des empfangenen Kaufpreises, übermäßig belasten würde (RGZ. Bd. 112 S. 329). Hier war zur Zeit des Verkaufes und der Auflassung die B. sche Hypothek eingetragen und nicht übernommen. Man würde zu demselben Ergebnis kommen, wenn man als maßgebenden Zeitpunkt die Eintragung des Beklagten im Grundbuch ansehen wollte, bei der die Hypothek bereits gelöscht war (RGZ. Bd. 119 S. 133). Es wird in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts dem Verkäufer auch dann ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag gewährt werden müssen, wenn der Käufer die Ausgleichung ernstlich und endgültig ablehnt. Der Grund dafür wird aber nicht in der dadurch herbeigeführten Veränderung der Geschäftsgrundlage zu erblicken sein. Denn eine solche Anschauung läßt sich nicht rechtfertigen, nachdem die Rechtsprechung dem Verkäufer einen Rechtsanspruch auf Ausgleich gegeben hat. Die Sache liegt hier ähnlich wie bei der auf dem Währungsverfall beruhenden Wertlosigkeit des gezahlten Kaufpreises. Man half sich dort zunächst mit einem Recht auf Rücktritt wegen veränderter Geschäftsgrundlage (*clausula rebus sic stantibus*),

versagte aber dieses Recht dann, als man einen Aufwertungsanspruch gab. Vielmehr kam und kommt auch hier nur ein Rücktritt auf Grund des § 326 BGB. in Frage. Der Kläger hat im Schreiben vom 15. Juni 1926 den Beklagten unter Setzung einer Frist und Androhung des Rücktritts aufgefordert, ihn von der Aufwertungslast aus der B. schen Hypothek zu befreien. Der Beklagte ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen. Es fragt sich daher, ob er mit einer etwa bestehenden Ausgleichungspflicht in Verzug gekommen war, ob er es also schuldhaft unterlassen hat, den Kläger von der Aufwertungslast zu befreien. Ein schuldhaftes Verhalten des Beklagten ist jedoch nicht dargetan, ganz abgesehen von der Frage, ob der Kläger durch ein und dasselbe Schreiben den Beklagten in Verzug setzen und ihm eine Frist setzen konnte. Der Beklagte durfte ohne Verschulden annehmen, er sei, da er die ganze Aufwertung der großen A.-Hypothek zu tragen habe, nicht verpflichtet, dem Kläger die Aufwertungslast der B. schen Hypothek abzunehmen, zumal da dieser nach seiner Ansicht jede oder doch zum mindesten eine erhebliche Aufwertung dem Gläubiger gegenüber aus § 15 AufwG. ablehnen könnte. Die Aufwertungslast ist aber auch gegenüber den übrigen Vertragsleistungen des Beklagten verhältnismäßig so geringfügig, daß ihretwegen dem Kläger unter Berücksichtigung aller Umstände kein Rücktrittsrecht einzuräumen wäre. Es muß dem Kläger überlassen bleiben, gegen den Beklagten auf Ausgleichung oder, falls er einen solchen Anspruch durchsetzen zu können glaubt, auf Aufwertung des Kaufpreises zu klagen. Ein Rücktrittsrecht ist ihm jedenfalls mit Recht versagt worden.