

42. Hat auch derjenige Grundstücksverkäufer Anspruch auf die höhere Aufwertung nach § 10 Nr. 5 des Aufwertungsgeſetzes, der eingewilligt hat, daß die für ihn auf dem verkauften Grundstück eingetragene Kaufgeldforderung dort gelöſcht und dafür auf anderem Grundbeſitz des Käufers eingetragen wurde?

AufwG. § 10 Nr. 5.

VI. Zivilſenat. Urtr. v. 21. Mai 1928 i. S. C. (M.) w. F. (Wett.).
VI 505/27.

I. Landgericht Bremen.

II. Oberlandesgericht Hamburg.

Am 25. März 1918 verkaufte der Kläger an den Beklagten ſein in G. gelegenes Grundstück; das Reſtaufgeld von 150000 M wurde am 25. Oktober 1918 auf das verkaufte Grundstück hypothekaſiſch eingetragen. Nachdem der Beklagte am 1. April 1919 abſchlägig 25000 M gezahlt hatte, trat er im Frühjahr 1921, da er das Grundstück weiterverkaufen wollte, an den Kläger mit dem Vorſchlag heran, für das bisher auf dem Grundstück in G. eingetragene Reſtaufgeld dem Kläger eine Hypothek auf das Grundstück des Beklagten in L. eintragen zu laſſen. Der Kläger ging hierauf unter der Bedingung ein, daß ihm 25000 M abgezahlt würden. Dies geſchah im Dezember 1921. Darauf wurde im ſelben Monat auf das Grundstück in L. für den Kläger eine Darlehenshypothek von 100000 M eingetragen. Dieſe 100000 M wurden dem Kläger am 6. Januar 1923 gezahlt.

Der Kläger meldete bei der Aufwertungsstelle seinen Aufwertungsanspruch wegen der Forderung von 100000 *M* an und verlangte, da er die Forderung als Restkaufgeld ansieht, Aufwertung in Höhe von 100%. Im Aufwertungsverfahren bestritt der Beklagte, daß es sich um eine Kaufgeldforderung handle. Die Aufwertungsstelle setzte daher das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Rechtsnatur der Forderung aus. Der Kläger hat Klage erhoben mit dem Antrag, festzustellen, daß die auf dem Grundstück des Beklagten in *V.* eingetragen gewesene Forderung von 100000 *M* eine Restkaufgeldforderung sei. Das Landgericht gab der Klage statt; das Oberlandesgericht wies sie ab. Die Revision des Klägers blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung darauf gegründet, daß die Vorschrift des § 10 Nr. 5 AufwG. auf den Fall der Pfandauswechslung keine Anwendung finden könne. Dieser Auffassung ist beizutreten.

Nach der bezeichneten Vorschrift ist eine höhere Aufwertung der persönlichen Forderung nach allgemeinen Grundsätzen unter Abweichung von dem normalen Höchstfuß zulässig,

„wenn es sich um eine Kaufgeldforderung (Kaufgeld für den Erwerb des mit der Hypothek belasteten Grundstücks) handelt, die nach dem 31. Dezember 1908 begründet worden ist“.

Hiernach ist eine Kaufgeldforderung im Sinne dieser Vorschrift eine solche, die für den Erwerb „des mit der Hypothek belasteten Grundstücks“ geschuldet wird. Die Vorschrift ist klar und eindeutig. Solange die Hypothek auf dem verkauften Grundstück ruht, wird die Kaufgeldforderung vom Gesetz als solche anerkannt; in dem Augenblick, da die auf dem Kaufgrundstück eingetragene Hypothek gelöscht wird, erlischt der Zusammenhang der Forderung mit dem verkauften Grundstück und die Forderung verliert den Charakter der Kaufgeldforderung im Sinne des § 10 Nr. 5. Ob die Forderung gleichzeitig mit der Löschung auf dem Kaufgrundstück auf ein anderes Grundstück des Käufers eingetragen wird, begründet rechtlich keinen Unterschied. Denn dieses Falles ist in dem als Ausnahmevorschrift streng auszulegenden § 10 AufwG. nicht gedacht, und daß insofern eine Lücke im Gesetz vorhanden ist, zu deren Aus-

füllung der Richter berufen wäre, kann nicht anerkannt werden. Auch für die Annahme eines Versehens des Gesetzgebers liegt — anders als bei der in RÖZ. Bd. 115 S. 16 entschiedenen Zweifelsfrage — hier nicht das mindeste vor. Zu prüfen bleibt nur, ob andere Vorschriften des Aufwertungsgesetzes eine ausdehnende Auslegung des Begriffs der Kaufgeldforderung auf den Fall der Pfandauswechslung als geboten oder wenigstens zulässig erscheinen lassen. Das ist aber nicht der Fall. In Frage können nur § 5 Abs. 2 S. 2 Halbs. 2 und § 57 Abs. 1 S. 2 AufwG. kommen. Allein erstere Vorschrift bestimmt, daß in Ansehung des dinglichen Rechts für die Berechnung des Goldmarkbetrags eine Auswechslung des belasteten Grundstücks außer Betracht bleiben soll, und letztere Vorschrift ordnet an, daß im Falle der Überweisung eines Sparkassenguthabens an eine andere Sparkasse der Goldmarkbetrag nach der Zeit der Einzahlung bei der ersten Sparkasse zu berechnen ist. Eine entsprechende Anwendung dieser Sondervorschriften auf den vorliegenden Fall verbietet sich schon deswegen, weil es sich hier nicht um die Frage der Berechnung des Goldmarkbetrags der dinglichen Forderung, sondern darum handelt, ob nach der Auffassung des Gesetzgebers eine persönliche Forderung noch ihre ursprüngliche Eigenschaft als Kaufgeldforderung bewahrt oder ob sie die Eigenschaft einer Vermögensanlage angenommen hat, deren Aufwertung nach allgemeinen Grundsätzen und nicht mit der Vergünstigung des § 10 Nr. 5 AufwG. vorzunehmen ist. Der Gesetzgeber hat, wie § 5 Abs. 2 S. 2 Halbs. 2 AufwG. erkennen läßt, den Fall der Pfandauswechslung in den Kreis seiner Erwägungen gezogen; es hätte daher nahe gelegen, diesen Fall auch in § 10 Nr. 5 zu regeln, wenn nach dem Willen des Gesetzgebers eine Pfandauswechslung ohne Einfluß auf den Begriff der Kaufgeldforderung sein sollte. Dies ist aber weder in der ursprünglichen Fassung des Aufwertungsgesetzes geschehen, noch hat die Gesetzgebung bei Erlassung der Novelle vom 9. Juli 1927 zu einer Änderung des § 10 Nr. 5 Anlaß genommen. Dieser Umstand muß um so mehr ins Gewicht fallen, als die juristische Arbeitsgemeinschaft in ihrem in der DZS. 1927 Sp. 257 veröffentlichten Entwurf zur Abänderung des Aufwertungsgesetzes die Streichung der Begriffsbestimmung der Kaufgeldforderung (eingeklammelter Satz in § 10 Nr. 5) vorgeschlagen hatte.

Es kann allerdings nicht verkannt werden, daß es für den Gläubiger eine erhebliche Härte bedeutet, wenn er infolge der Pfandauswechslung auf den Aufwertungsfuß von 25% seiner persönlichen Forderung beſchränkt wird; namentlich wenn die Auswechslung, wie es die Regel ſein wird und auch im vorliegenden Falle zutrifft, auf Bitten des Schuldners zur Ermöglichung des Weiterverkaufs des Grundstücks vorgenommen worden iſt. Allein einmal iſt, zumal bei dem vielfach zu Härten führenden Aufwertungsgeſetz, nicht die Rechtsprechung, ſondern die Geſetzgebung, berufen, Unbilligkeiten zu befeitigen. Denn auch das etwa für fehlerhaft zu erachtende Geſetz iſt Geſetz und als ſolches verbindlich. Die Geſetzgebung aber hat, wie gezeigt, keinen Anlaß zur Abänderung des § 10 Nr. 5 AufwG. genommen. Sodann iſt aber auch nicht einzusehen, inwiefern es weniger hart für den Gläubiger ſein ſollte, wenn er der Aufwertung ſeines Kaufgeldanspruchs über 25% deſhalb verluſtig geht, weil er von vornherein auf Bitten des Käufers in die Eintragung ſeiner Forderung auf ein anderes Grundſtück ſtatt auf das verkaufte gewilligt hat, zumal wenn zunächſt die hypothekeariſche Sicherſtellung auf dem Kaufgrundſtück in Ausſicht genommen war. Auch dieſe Fälle müßten billigerweiſe mit dem Falle der Pfandauswechslung gleich behandelt werden.

Das Reichsgericht hat, ſoweit erſichtlich, zu der Frage noch keine Stellung genommen. Von den Oberlandesgerichten ſteht, ſoweit bekannt geworden, das Oberlandesgericht Jena auf dem hier vertretenen Standpunkt (Ring AufwRipr. 1926 S. 277 Nr. 133). Dagegen hat das Kammergericht in einem vor Erlaſſung der Novelle vom 9. Juli 1927 ergangenen Beſchluß (Ring a. a. O. 1926 S. 415 Nr. 202 = JW. 1926 S. 1463 Nr. 2) gegenteilig entſchieden. Auch das Kammergericht (Ring 1926 S. 446 Nr. 217 = JW. 1926 S. 2091 Nr. 5) und ebenſo das Oberlandesgericht Dresden (Ring 1927 S. 166) erkennen jedoch an, daß eine höhere Aufwertung dann nicht ſtattzufinden hat, wenn die Hypothek von vornherein auf einem anderen Grundſtück eingetragen war, und daß dieſes ſogar dann zu gelten hat, wenn zunächſt die Eintragung auf das Kaufgrundſtück in Ausſicht genommen war (JW. 1927 S. 803 Nr. 3). Der in JW. 1928 Nr. 1006 mitgeteilte Beſchluß des Oberlandesgerichts Stuttgart betrifft inſofern einen anders liegenden Fall, als dort nicht der urſprüngliche Käufer, ſondern erſt deſſen Abkäufer auf

einem Teil der Kaufgrundstücke für den ersten Verkäufer eine Restkaufgeldhypothek hatte eintragen lassen. Im Schrifttum wird überwiegend die vom Reichsgericht vertretene Meinung gebilligt (Mügel Aufwertung 5. Aufl. S. 605/606 Anm. 7 zu § 10; Neukirch AufwG. S. 218; von Rarger AufwG. S. 71 Anm. 8; Quassowski AufwG. 5. Aufl. S. 192; a. M. Schlegelberger-Harmening AufwG. 5. Aufl. S. 261).