

78. Hat die Aufwertungsstelle bei der Entscheidung über die Einwendungen des persönlichen Schuldners aus § 15 Satz 2 AufwG. die Möglichkeit eines Ausgleichsanspruchs des Schuldners gegenüber dem Grundstückserwerber zu berücksichtigen?

AufwG. § 15 Satz 2.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 27. Juni 1928 in einer Aufwertungs-
sache. VB 31/28.

I. Aufwertungsstelle Altona.

II. Landgericht baselst.

Die Antragstellerin war Gläubigerin zweier Darlehenshypo-
theken von je 5000 M; diese wurden ihr am 17. Februar 1923 vom
Antraggegner, der damals Eigentümer des belasteten Grundstücks
und persönlicher Schuldner war, zurückgezahlt, worauf die Löschung
erfolgte. Der Antraggegner veräußerte das Grundstück im August
1924. Die Antragstellerin betreibt nur die Aufwertung der persön-

lichen Forderung und zwar gegen den Veräußerer. Dieser wendete ein, er sei jetzt völlig vermögenslos und müsse deshalb mit jeder Aufwertung verschont werden. Die Aufwertungsstelle setzte den Aufwertungsbetrag auf Null G.M. fest. Das Landgericht wies die sofortige Beschwerde zurück, weil der Antragsgegner völlig verarmt sei, auch seinen Abkäufer wegen der Aufwertungsspflicht nicht in Anspruch nehmen könne. Das Kammergericht möchte der sofortigen weiteren Beschwerde stattgeben und die Sache an das Landgericht zurückverweisen, weil dieses rechtsirrig die rechtliche Möglichkeit eines Ausgleichsanspruchs des Antragsgegners gegenüber seinem Abkäufer verneint habe. Das Kammergericht¹⁾ glaubt aber daran gehindert zu sein durch das Urteil des V. Zivilsenats vom 10. März 1928 (RGZ. Bb. 120 S. 292) und namentlich den darin enthaltenen Satz:

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 Abs. 1 Nr. 2 AufwG. ein Recht auf Wegfall oder Minderung der rückwirkenden Aufwertung zusteht.

Dieses Urteil sehe also, meint das Kammergericht, nicht schon darin die Erschütterung der Grundlage des Kaufvertrags und den rechtfertigenden Grund für den Ausgleichsanspruch, daß das Aufwertungsgesetz einen Anspruch auf rückwirkende Aufwertung geschaffen habe, sondern erst in der Feststellung eines Aufwertungsanspruchs, die zeitlich dem Rechtsstreit über den Ausgleichsanspruch vorausgehen und unabhängig von der Frage eines Ausgleichsanspruchs getroffen werden müsse. Das Kammergericht hält diese Auffassung, die übrigens auch dem Standpunkt des VI. Zivilsenats in RGZ. Bb. 119 S. 133 widerspreche, für unrichtig; sie führe wirtschaftlich zu einem Ergebnis, das gerade durch die Zubilligung des Ausgleichsanspruchs vermieden werden sollte, nämlich dazu, daß der Erwerber eines

¹⁾ Vorlegungsbeschuß vom 3. Mai 1928, abgedruckt in AufwMstr. 1928 Seite 409.

früher hypothekarisch belasteten Grundstücks mühelos einen großen Gewinn einstreiche, während der Veräußerer und seine Gläubiger sich empfindliche Vermögensseinbußen gefallen lassen müßten.

Es beruht indessen auf einem Mißverständnis, wenn das Kammergericht meint, es sei durch das Urteil vom 10. März 1928 gehindert, dem Landgericht aufzugeben, daß es vor neuer Entscheidung über den auf § 15 Satz 2 AufwG. gestützten Herabsetzungsantrag des Antragseigners zu erörtern habe, ob diesem etwa ein Ausgleichsanspruch gegen seinen Abkäufer zustehe. Der dort entschiedene Fall lag wie folgt: Die Kläger hatten Ende 1922 oder Anfang 1923 ein Grundstück, das damals lastenfrei war, an den gutgläubigen Beklagten verkauft. Auf Grund des § 15 AufwG. hatte ein früherer Hypothekengläubiger von den Klägern Aufwertung auf noch 5762 *GM* verlangt. Die Kläger nahmen darauf den Beklagten auf Zahlung dieser 5762 *GM* und hilfsweise auf Befreiung von der Aufwertungs-schuld in Anspruch. Das klageabweisende Urteil der Vorinstanz wurde aufgehoben, weil es entgegen der vom Senat gebilligten Rechtsprechung des VI. Zivilsenats die rechtliche Möglichkeit eines Ausgleichsanspruchs verneint hatte. Dem Berufungsgericht wurde dabei aufgegeben, unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden, namentlich der in dem grundlegenden Urteil RGZ. Bd. 112 S. 329 angeführten Umstände sorgfältig zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Ausgleichsanspruch bestehe. Die Entscheidung darüber hänge aber wesentlich von der — nur von der Aufwertungsstelle endgültig zu entscheidenden — Frage ab, ob etwa nach § 15 Satz 2 Nr. 2 der Aufwertungsanspruch zu mindern oder womöglich ganz zu versagen sei, und das Berufungsgericht müsse daher erwägen, ob es sich nicht empfehle, die Entscheidung der Aufwertungsstelle abzuwarten. Damit ist allerdings gesagt — und daran muß auch jetzt festgehalten werden —, daß der Verkäufer dann nicht von einer durch das Aufwertungsgesetz verursachten Erschütterung der Grundlage seines Verkaufs sprechen und hierwegen von seinem Abkäufer eine über den Vertragsinhalt hinausgehende Leistung verlangen kann, wenn trotz dem nicht erwarteten Eingreifen des Aufwertungsgesetzes und seines § 15 Satz 1 sich seine eigene Leistung tatsächlich überhaupt nicht oder doch nur unerheblich erhöht hat, etwa weil er auf Grund der Härtekaufeln des § 15 Satz 2 ganz oder bis auf einen unerheblichen Betrag von seiner nach Satz 1 gegebenen Aufwertungs-

pfllicht zu befreien ist. So hat auch schon das Urteil RGZ. Bd. 112 S. 331 den Ausgleichsanspruch auf die Fälle eingeschränkt, in denen nicht nach § 15 Nr. 1 bis 3 eine Aufwertung ausgeschlossen ist. Mit dem vom Kammergericht hervorgehobenen Satz ist aber nicht gesagt, daß die Aufwertungsstelle ohne Rücksicht auf die Möglichkeit eines Ausgleichsanspruchs über die Einwendungen des Schuldners aus § 15 Satz 2 entscheiden müßte. Was namentlich die Frage betrifft, ob der Schuldner wegen geringen Verkaufserlöses ganz oder teilweise von der Aufwertungspflicht zu befreien sei, so ist in jenem Urteil nicht gesagt, sie müsse ohne Rücksicht darauf beantwortet werden, daß sich möglicherweise dieser Verkaufserlös erhöhe infolge eines Nachforderungsanspruchs des Verkäufers, nämlich des auf die unerwartete Aufwertungspflicht gestützten Ausgleichsanspruchs. Solche Ansicht stände, wie das Kammergericht zutreffend bemerkt hat, in unvereinbarem Widerspruch zu der im Urteil RGZ. Bd. 112 S. 329 angestellten und auch vom V. Zivilsenat gebilligten Erwägung, daß eine Herabsetzung der Aufwertungsansprüche der früheren Hypothekengläubiger solange und soweit nicht angängig sei, als die Möglichkeit bestehe, die wirtschaftliche Lage des Aufwertungsschuldners durch die Zubilligung eines Rücktrittsrechts gegen seinen Abkäufer zu bessern. Daraus folgt mit Notwendigkeit, daß bei der Entscheidung über die vom Schuldner auf Grund des § 15 Satz 2 geltend gemachten Einwendungen berücksichtigt werden muß, ob ihm ein Ausgleichsanspruch gegen seinen Abkäufer zusteht.

Etwas Abweichendes ergibt sich auch nicht aus der im Urteil vom 10. März 1928 angezogenen Entscheidung vom 14. Mai 1927 V 235/26: Dort hatte sich der auf Erfüllung des Kaufvertrags belangte Grundstücksverkäufer vom Vertrag lossagen wollen, weil er auf Grund des § 15 AufwG. nachträglich auf Aufwertung in Höhe von 18000 und 24750 GM in Anspruch genommen worden war. Das Reichsgericht hat das Rücktrittsrecht deshalb verweigert, weil der Beklagte (Verkäufer und Aufwertungsschuldner) sich zur Zeit seiner Rücktrittserklärung überhaupt noch nicht mit seinen Gläubigern über den Aufwertungsanspruch und namentlich über die Möglichkeit einer Herabsetzung auf Grund des § 15 Satz 2 auseinandergesetzt hatte. Ehe über das Vorhandensein einer — den Rücktritt etwa rechtfertigenden — Erfüllung der Vertragsgrundlage entschieden werden könne, müsse zum mindesten ausreichende Gewißheit über

die in Betracht kommenden Beträge bestehen, d. h. über die vom Verkäufer auf Grund des § 15 AufwG. an die früheren Hypothekengläubiger tatsächlich zu leistenden Summen. Auch damit ist weder gesagt, daß, ehe über das Bestehen eines Ausgleichsanspruchs befunden werden könne, die endgültig geschuldeten Beträge durch die Aufwertungsstelle rechtskräftig festgesetzt sein müßten, noch auch, daß die Aufwertungsstelle bei ihrer Festsetzung keine Rücksicht darauf nehmen dürfte, ob sich der Kaufvertrag wegen der nachträglich entstandenen Aufwertungspflichten des Verkäufers ändere.

Die vom Kammergericht dem Urteil vom 10. März 1928 untergelegte Rechtsansicht folgt aber auch nicht aus der Begründung, die das Urteil für den Ausgleichsanspruch gibt. Es sagt, wenn der Verkäufer nachträglich die Forderungen der früheren Hypothekengläubiger aufwerten müsse, „könne je nach Lage der gesamten Umstände, namentlich der im Urteil RGZ. Bd. 112 S. 329 angeführten, ein solches Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eintreten, daß die Geschäftsgrundlage völlig verschoben sei und es gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn der Käufer den Verkäufer unter den alten Bedingungen am Vertrag festhalten wollte“. Auch hier wird allerdings vorausgesetzt, daß die tatsächliche Leistungspflicht des Verkäufers aus der rückwirkenden Aufwertung als bestimmter Rechnungsposten in die den Wert von Leistung und Gegenleistung vergleichende Rechnung eingestellt werden kann. Das ist aber nicht immer schon dann unmöglich, wenn die Aufwertungsstelle noch nicht gesprochen hat. Das Prozeßgericht ist weder verfahrensrechtlich noch begrifflich gehindert, diese Vorfrage selbst zu entscheiden; es wird sich nur fragen, ob das zweckmäßig ist, weil die Möglichkeit besteht, daß die Aufwertungsstelle anders entscheidet. Aus jenem Satz folgt aber auch keineswegs, daß der Aufwertungsbetrag zunächst ohne Rücksicht auf einen Ausgleichsanspruch festgesetzt werden müßte, der etwa dem Aufwertungsschuldner aus dem Kaufvertrag — in der ihm infolge der neuentstandenen Aufwertungspflichten gegebenen Gestaltung — zusteht. Vielmehr steht auch der V. Zivilsenat auf dem Standpunkt — und das ergibt sich auch aus dem Urteil vom 10. März 1928 —, daß von einer unbilligen Härte im Sinn des § 15 Satz 2 AufwG. keine Rede sein kann, soweit der Aufwertungsschuldner ein Rückgriffsrecht gegen seinen Verkäufer hat. Das Vorhandensein eines Ausgleichsanspruchs bildet daher ebenso

eine Vorfrage für die zur Entscheidung über den Härteeinwand berufene Aufwertungsstelle, wie das ordentliche Gericht bei der Entscheidung über den Ausgleichsanspruch zunächst fragen muß, welcher Betrag für die Aufwertung in Betracht kommt, ob und wie weit der normale Aufwertungsfuß etwa nach § 15 Satz 2 AufwG. zu mindern ist. In beiden Fällen ist es nur Frage der Zweckmäßigkeit, wie die eine oder die andere Stelle vorgehen will, ob sie die Vorfrage selbst beantworten will auf die Gefahr, daß die zur unmittelbaren Entscheidung zuständige Stelle anders urteilt, oder ob sie deren Entscheidung abwarten will.

Sonach besteht weder zwischen dem VI. und dem V. Zivilsenat des Reichsgerichts noch zwischen dem letzteren und dem Kammergericht über die im Vorlegungsbeschluß gestellte Frage eine Meinungsverschiedenheit.