

**10. Kann der Verkäufer eines lastenfrei zu übereignenden Teilgrundstücks auch dann einen Ausgleichsanspruch gegen den Erwerber erheben, wenn die Hypothekengläubiger die abverkaufte Fläche aus der Pfandhaftung entlassen haben?**

BGB. § 242.

VI. Zivilsenat. Urtr. v. 13. Juni 1929 i. S. R. u. Gen. (Rl.) 10.  
D. (Befl.). VI 687/28.

- I. Landgericht München I.
- II. Oberlandesgericht bayernst.

Eingetragene Eigentümer eines Hausgrundstücks in M. waren die Kläger. Auf dem Grundstück ruhten eine Darlehenshypothek

von 125 000 M. und eine Restkaufgeldhypothek von 75 000 M. Am 4. Januar 1923 verkauften die Kläger von ihrem Grundstück den Hofraum und die Hintergebäude an die Beklagte zum Preise von 150 000 M., der sofort bar bezahlt wurde. Die Auflassung erfolgte am 4. Juli 1923 und die Eigentumseintragung der Beklagten am 30. Juli 1923. Diese ist noch jetzt Eigentümerin des Kaufgrundstücks. Nach § II des Vertrags waren die Kläger verpflichtet, die verkaufte Fläche sofort nach erfolgter Auflassung hypothekensfrei zu stellen. Dieser Pflicht kamen sie in der Weise nach, daß die beiden Hypothekengläubiger den verkauften Grundstücksanteil ohne Gegenleistung aus der Pfandhaft entließen. Insoweit ist der Sachverhalt unstrittig.

Die Kläger behaupten: Die Darlehenshypothek sei auf 28 217 G.M. aufgewertet worden und zur Abstoßung der Kaufgeldhypothek hätten sie 1115 G.M. aufgewendet. Nach dem sich aus den Steuerverwerten ergebenden Wertverhältnis der beiden Grundstücksanteile entfielen auf das abverkaufte Stück von der hypothekarischen Belastung rund  $\frac{5}{12}$ , mithin 11 755 RM. und 500 RM. Der Kaufpreis betrage nach der Tabelle zum Aufwertungsgefeß 700 G.M. Mithin würde auf das Grundstück der Beklagten eine Aufwertungslast von etwa 12 250 G.M. entfallen sein, wenn es nicht aus der Pfandhaft entlassen worden wäre. Diese Last treffe nunmehr die Kläger allein. Da diese nur 700 G.M. als Kaufpreis erhalten hätten, entspreche es der Billigkeit, daß die Beklagte ihnen zu der Aufwertungslast einen Beitrag von 8000 RM. leiste. Auf Zahlung dieses Betrages ist die Klage gerichtet.

Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab.

Die Revision hatte Erfolg.

#### Gründe:

Das Oberlandesgericht will der festen Rechtsprechung des Reichsgerichts keineswegs entgegentreten, wonach dem Veräußerer eines Grundstücks wegen der ihn treffenden Pflicht zur Aufwertung hypothekarisch gesicherter oder gesichert gewesener Forderungen unter Umständen ein Ausgleichsanspruch gegen den Grundstückserwerber zusteht (vgl. u. a. RGZ. Bd. 112 S. 329, Bd. 119 S. 133, Bd. 120 S. 288 und S. 292, Bd. 121 S. 56, 133, 330, Bd. 122 S. 149 und S. 383, Bd. 123 S. 166). Der Berufungsrichter meint jedoch, daß nach der be-

sonderen Lage des vorliegenden Falles den Klägern ein Ausgleichsanspruch nicht zugebilligt werden könne. Hierzu führt er im wesentlichen folgendes aus. Die Lastenfreiheit des von der Beklagten erworbenen Grundstücks sei nicht durch Papiermarkzahlung hergestellt worden und sie sei keine scheinbare, sondern kraft des Verzichtes der Gläubiger auf die Mithaftung eine endgültige. Durch das Aufwertungsgezet hätten deshalb die Hypotheken nicht wiederaufleben können, obwohl dem der § 20 das. wahrscheinlich nicht entgegengestanden hätte. Die Kläger würden als dingliche und persönliche Schuldner in Anspruch genommen unabhängig davon, daß die Hypotheken früher einmal auch auf dem in das Eigentum der Beklagten gelangten Grundstück gehaftet hätten. Die nach dem Aufwertungsgezet die Kläger treffenden Aufwendungen ständen außer jedem Zusammenhang mit ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Übereignung eines lastenfreien Grundstücks. Nicht einmal der Gesichtspunkt treffe zu, daß die Parteien bei Vertragsschluß davon ausgegangen seien, die Verkäufer würden außer der Übereignung des Grundstücks keine weiteren Aufwendungen nach dem Vertrag zu machen haben, sondern in den vollen Genuß des Kaufpreises kommen. In einer solchen Erwartung seien die Kläger hier gar nicht getäuscht worden. Denn die Aufwendungen, die sie jetzt nach dem Aufwertungsgezet umvorhergesehen träfen, seien von ihnen nicht vorzunehmen in Erfüllung des Kaufvertrags, sondern deshalb, weil sie die Hypotheken ausschließlich auf das ihnen verbliebene Restgrundstück übernommen hätten. Insofern lasse sich aus dem Vertrag nicht einmal das spekulative Moment völlig ausschalten. Der Berufungsrichter könne sich hiernach nicht entschließen, den weiteren Schritt zu tun und dem Verkäufer den Anspruch auf einen Beitrag des Käufers zu der diesem vertraglich fremden Hypothekenlast in einem Falle zu gewähren, in welchem der Zusammenhang zwischen der Aufwertungslast und der Freistellungspflicht des Verkäufers völlig ausgeschaltet erscheine. Durch die nicht vorausgesehene Aufwertungsgezetgebung sei hier die Erfüllung der Vertragspflicht zur Freistellung des verkauften Grundstücks von Hypotheken gar nicht berührt oder auch nur nachträglich in eine drückendere Last verwandelt worden, sondern es habe lediglich die von Anfang an irrtige Preisberechnung der Kläger eine weitere Verschlechterung erfahren. Wollte man deswegen den Ausgleichsanspruch einräumen, so hieße das, ein Abgehen vom

Vertrag wegen Irrtums des Verkäufers über den Wert der Geldleistung zulassen.

Mit Recht rügt die Revision Verletzung des § 242 BGB.

Der vorliegende Fall zeigt nur insofern eine Besonderheit, als die Kläger nicht auf dem sonst üblichen Wege, die Hypothekensforderungen zu bezahlen und sie so zur Löschung zu bringen, ihrer Vertragspflicht zur Gewährung eines hypothekensfreien Grundstücks nachgekommen sind, sondern Pfandentlassungserklärungen der Gläubiger beigebracht haben. Diese Besonderheit bietet aber entgegen den Ausführungen des Oberlandesgerichts — die im Grunde genommen darauf hinauslaufen, daß dem Grundstücksverkäufer ein Ausgleichsanspruch nicht oder doch nur ganz ausnahmsweise zu gewähren sei — keinen Anlaß zu einer abweichenden rechtlichen Beurteilung gegenüber den bisher in der reichsgerichtlichen Rechtsprechung entschiedenen Fällen. Denn der für die Zubilligung des Ausgleichsanspruchs leitende Rechtsgedanke ist, daß es bei erheblichem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gegen Treu und Glauben und damit gegen den das Recht der Schuldverhältnisse beherrschenden Grundsatz des § 242 BGB. verstieße, wenn der Erwerber des Grundstücks den Verkäufer an einem Vertrage festhalten wollte, der durch die Aufwertungsgegesetzgebung überholt ist. Wenn durch diese Gesetzgebung das Gleichwertigkeitsverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung und damit die Geschäftsgrundlage erheblich erschüttert ist, so muß sich der Erwerber zu einer Änderung des Inhalts des Vertrags gemäß § 242 BGB. bereit finden, den die Parteien unter der Herrschaft einer später von Grund aus geänderten Rechtslage im Vertrauen auf deren Fortbestand geschlossen hatten (vgl. auch RGZ. Bd. 121 S. 141).

Prüft man von dieser rechtlichen Grundlage aus den Sachverhalt, wie ihn die Kläger vortragen haben und wie er mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts für die Revisionsinstanz als richtig unterstellt werden muß, so ergibt sich folgendes. Bei Abschluß des Kaufvertrags, der zu einer Zeit zustande kam, als noch allgemein der Satz Mark gleich Mark in Geltung und von einer Aufwertung keine Rede war, gingen beide Vertragsteile davon aus, daß nicht nur der vereinbarte Kaufpreis von 1500000 M. zur Deckung der von den Klägern zur Alleinhaftung auf das ihnen verbleibende Restgrundstück übernommenen Hypothekensforderungen

von 200 000 M. ausreichen, sondern den Klägern noch ein Überschuß von 1300 000 M. verbleiben würde. Diese Geschäftsgrundlage ist durch das Aufwertungsgezet zerstört. Denn die Kläger behalten nunmehr nicht nur nichts von den empfangenen 1500 000 M. übrig und haben den Grundstüdtteil nicht nur umsonst hingegeben; sie müssen auch noch den ganzen Aufwertungsbeitrag von angeblich rund 29300 RM. aus dem Restgrundstüdt decken, während ihnen ohne den Kaufvertrag noch der Wert des Kaufgrundstüdt und damit nach ihrer Angabe  $\frac{5}{12}$  des Gesamtwerts beider Grundstüdt als Deckung zur Verfügung stehen würden. Danach müssen sie, die Richtigkeit ihrer Berechnung unterstellt, noch etwa 11500 RM. zuzahlen, um die Hypothekengläubiger insoweit zu befriedigen, als die Hypotheken nach Wertanteilen auf dem verkauften Teilstüdt belastet haben. Um diesen Betrag haben sie ihr Restgrundstüdt wertanteilmäßig höher belastet, als sie durch Herbeiführung der Pfandentlassungen die verkaufte Fläche hypothekensfrei gestellt haben. Das ist die vom Berufungsrichter zu Unrecht vermifste, im Vertrag nicht vorgefehene und damals nicht voraussehbare Mehrleistung der Kläger, welche die Geschäftsgrundlage erschüttert und ein unbilliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung herbeigeführt hat. Schon daraus ergibt sich, daß es für die Frage der Zubilligung des Ausgleichsanspruchs keinen Unterschied machen kann, auf welche Weise die bedungene Hypothekensfreiheit des Kaufgrundstüdt herbeigeführt worden ist, z. B. ob dies durch Auszahlung der Forderungen, durch Pfandauswechslung oder wie hier durch Pfandentlassung geschehen ist. Die Richtigkeit dieser Betrachtungsweise ergibt sich aber auch aus folgendem. Hätten die Kläger durch Barzahlung die beiden Hypotheken abgelöst, so ständen sie heute genau so, wie sie jetzt stehen, nachdem sie den Weg der Pfandentlassung gewählt haben. Denn auch im ersteren Falle hätten sie durch ihre Teilleistungen die Forderungen sachlich nicht zum Erlöschen gebracht, sondern wären persönliche Schuldner geblieben und hätten gemäß § 20 Abs. 1 AufwG. die Wiedereintragung der gelöschten Hypotheken auf dem Restgrundstüdt dulden müssen.

Erweist sich hiernach der wesentlichste Klageabweisungsgrund des Vorderrichters als rechtsirrig, so gilt das gleiche auch von seiner allerdings nur nebenher werteten Erwägung, auf seiten der Kläger habe dem Kaufvertrag ein spekulativer Einschlag angehaftet. In

dem Sinne, daß die Kläger mit der Aufgabe des Saßes Mark gleich Mark gerechnet hätten (RGZ. Bd. 112 S. 333, 335, Bd. 119 S. 136; JW. 1926 S. 2570 Nr. 4; Komm. v. RGR. 6. Aufl. Bd. 1 S. 378), kann hieron keine Rede sein, und inwiefern sie den Grundstücksverkauf als Spekulationsverkauf abgeschlossen haben sollten, ist nicht im mindesten ersichtlich.

(Es wird ausgeführt, daß die Sache noch nicht zu einer Entscheidung reif ist.)