

**47. Kann der Verkäufer dann, wenn in einem nach den Grund-
sätzen der Enteignung zu behandelnden Kaufvertrag der Kaufpreis
infolge ungenügender Berücksichtigung der Geldbewertung zu niedrig
bemessen worden ist, eine Nichtigstellung des Kaufpreises verlangen
oder nur die Umwertung des vereinbarten Kaufpreises nach den
für die Enteignungsschädigung geltenden Regeln?**

Preuß. Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 § 16.

VII. Zivilsenat. Urf. v. 25. Februar 1930 i. S. Stadtgemeinde
Frankfurt a. D. (Bekl.) w. Witwe Sch. (Kl.). VII 568/29.

I. Landgericht Frankfurt a. D.

II. Kammergericht Berlin.

Die Klägerin war Eigentümerin zweier Grundstücke in Frank-
furt a. D. Die Beklagte trat im Jahre 1919 an sie wegen des Verkaufs
beider Grundstücke heran, weil sie diese für die Weiterführung der
städtischen Güterbahn über die Oberstraße brauchte. Die Klägerin
machte ihr darauf am 5. Juni 1919 ein notarielles Verkaufsangebot
zum Preise von 85000 M. für beide Grundstücke, das aber die Be-
klagte innerhalb der ihr gestellten Frist nicht annahm. Auf Veranlas-
sung der Beklagten wiederholte die Klägerin am 7. Januar 1920 ihr
früheres Angebot, worauf am 28. Januar 1920 zum Preise von
85000 M. ein Kaufvertrag über die Grundstücke zwischen den Parteien
zustande kam. Auf den Kaufpreis wurden am 2. April 1920 der
Klägerin 3500 Papiermark bar gezahlt, der Betrag von 16500 M.
wurde durch die Übernahme einer gleich hohen Hypothek beglichen
und der Rest von 65000 Papiermark der Beklagten gestundet. Auf
Kündigung der Klägerin ist ihr dieser Restbetrag am 30. März 1922
zum Nennbetrag ausgezahlt worden. Die Beklagte hat dem Gläubiger
die übernommene Hypothek auf 4125 GM. aufgewertet.

Die Klägerin verlangte in erster Instanz Aufwertung des Kauf-
geldes auf 35000 RM. und erhielt vom Landgericht unter Berücksich-
tigung der empfangenen Zahlungen 11000 RM. zugesprochen. In
zweiter Instanz forderte sie mit der Behauptung, daß sie unter dem
Druck der ihr in Aussicht gestellten Enteignung zur Veräußerung der
Grundstücke bestimmt worden sei, Wertentschädigung nach den für
die Enteignungsschädigung maßgebenden Umwertungsgrundsätzen
in Höhe von 35000 RM.. Unter Einschluß des ihr in erster Instanz

zugesprochenen Betrags entsprach das Berufungsgericht ihrem Antrag. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Der erkennende Senat hat in der Entscheidung RGZ. Bd. 114 S. 185 ausgesprochen, daß, wenn ein Grundstück vom Eigentümer unter dem Zwang der drohenden Enteignung an den Unternehmer verkauft worden ist, der Verkauf lediglich als ein Ersatz für die durch ihn vermiedene Enteignung anzusehen ist, und daß deshalb die Kaufpreisforderung in Ansehung der Folgen der Geldbewertung keinen anderen Grundfäßen unterworfen ist als die Enteignungsent-schädigung. In dem dort entschiedenen Fall handelte es sich allerdings um einen Kaufvertrag, der nach bereits eingeleitetem Enteignungsverfahren gemäß § 16 des preuß. Enteignungsgesetzes zwischen dem Grundstückerwerbter und dem Unternehmer geschlossen worden war, während hier die Enteignung der Grundstücke noch nicht eingeleitet war, sondern nur in Aussicht stand. Das Berufungsgericht stellt jedoch beide Fälle gleich. Ob dem beizutreten wäre, bedarf nicht der Entscheidung, weil das Berufungsurteil auch dann, wenn man von dieser Gleichstellung ausgeht, nicht aufrecht-erhalten werden kann. Denn es ist rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht von dem Standpunkt aus, daß die Klägerin nach den Grund-fäßen der Enteignung zu entschädigen sei, zu dem Ergebnis kommt, daß ihr diejenige Summe zustehe, die sie bei Geltung der heutigen Währungsverhältnisse zur Zeit des Verkaufs als Enteignungsent-schädigung hätte erhalten müssen.

Es mag sein, daß der Klägerin, wenn sie nach den Regeln der Enteignung zu entschädigen war, richtig ein Kaufpreis entsprechend dem Betrag hätte bewilligt werden müssen, den sie im Falle der Enteignung bei entsprechender Berücksichtigung der Geldbewertung am Tage des Vertragschlusses als Enteignungsent-schädigung zu beanspruchen gehabt hätte. Aber unzutreffend ist es, wenn das Be-rufungsgericht bei Berechnung der von der Klägerin erhobenen Nach-forderung von dieser Entschädigungssumme ausgeht, obwohl der Kaufpreis für die überlassenen Grundstücke im Vertrag vom 28. Ja-nuar 1920 unter falscher Bezifferung ihres Wertes vereinbarungsgemäß nur auf 85000 Papiermark festgesetzt war. Denn wenn das Berufungsgericht auch in diesem Falle darauf abstellt, was der Klägerin

angesichts der Währungsverschlechterung nach dem Wert der Grundstücke zur Zeit des Verkaufs als Kaufpreis hätte zugestimmt werden müssen, so nimmt es eine Änderung des vereinbarten Kaufpreises vor, die unstatthaft ist, weil die Vergütung für die veräußerten Grundstücke und in Verbindung damit auch ihr für die Zeit des Vertragschlusses angenommener Wert durch die Kaufpreisvereinbarung maßgebend feststand und deshalb keine Möglichkeit mehr für eine davon abweichende Berechnung gegeben war. Dies auch dann nicht, wenn die Berechnung des Kaufpreises wegen der ungenügenden Veranschlagung der Geldbewertung fehlerhaft gewesen ist und darum dem wirklichen Wert der Grundstücke nicht entsprochen hat. Denn es liegt hier nicht anders als in den Fällen, wo auch die unrichtig berechnete Enteignungsschädigung nicht mehr geändert werden kann, weil sie bereits bindend festgestellt ist (RGZ. Bd. 112 S. 53; JW. 1929 S. 768; Urteil des erkennenden Senats vom 11. Juni 1929 VII 557/28). Eine abweichende Bestimmung des Kaufpreises durch das Gericht würde auch völlig aus dem Rahmen der vertraglichen Vereinbarung herausfallen.

Abweichendes ist auch in der Entscheidung RGZ. Bd. 114 S. 185 nicht ausgesprochen. Im dortigen Fall waren nach Einleitung des Enteignungsverfahrens dem preussischen Staat zu Eisenbahnzwecken durch Vertrag vom 24. Januar 1914 für einen Friedensmarkbetrag mehrere Grundstücke verkauft, die der Verkäufer nach eingetretener Geldbewertung dem Unternehmer zum Papiermarkennbetrag des Kaufpreises nicht auflassen wollte; vielmehr verlangte er eine andere Bezifferung des Kaufpreises unter Angleichung des vereinbarten Preises an die Geldbewertung. Mit diesem Verlangen erhob er aber nicht den Anspruch auf eine andere Bewertung der verkauften Grundstücke, sondern nur den Anspruch auf Umwertung des vereinbarten Kaufpreises, und lediglich dieser Anspruch wurde als berechtigt anerkannt. Darum kommt aber auch im vorliegenden Falle bestenfalls nur die Umrechnung des vereinbarten Kaufpreises in Betracht. Allerdings weicht der jetzige von dem vorher erwähnten Falle insofern ab, als hier der Kaufpreis in Papiermark und wegen unzureichender Beachtung der Marktbewertung nicht dem wirklichen Wert der Grundstücke entsprechend, also zu niedrig bemessen worden ist. Aber das ändert nichts an den Berechnungsgrundsätzen. Denn entscheidend ist allein, daß der vereinbarte Kaufpreis umzuwerten

ist, und hierfür kommt es nicht darauf an, ob er in vollwertigem Geld oder in bereits entwerteter Mark vereinbart war, da dies im Ergebnis nur die Höhe des festgesetzten Kaufpreises berührt.

Unterstellt man also, daß der streitige Kaufvertrag nach den Grundsätzen der Enteignung zu behandeln ist, dann hängt die Entscheidung über die Nachforderung der Klägerin lediglich davon ab, ob und inwieweit der Wert des im Kaufvertrag vom 28. Januar 1920 vereinbarten Kaufpreises von 85000 Papiermark durch die Leistungen der Beklagten und den der Klägerin bereits rechtskräftig zugesprochenen Betrag beglichen ist.

(Es wird berechnet, daß die Klägerin über den ihr in erster Instanz zuerkannten Betrag hinaus nichts mehr fordern kann. Hierbei ist angenommen, daß die Beklagte auch den Aufwertungsbetrag der übernommenen Hypothek mit 4125 Goldmark in Rechnung stellen kann, weil im Falle der Enteignung die Hypothek voraussichtlich aus der festgesetzten Entschädigungssumme bezahlt worden wäre und dann die Begleichung späterer Aufwertungsansprüche des Hypothekengläubigers Sache der Enteigneten gewesen wäre).