

**54. Kann der Grundstücksverkäufer einen Ausgleichsanspruch gegen den Käufer damit begründen, daß sein Rechtsvorgänger als persönlicher Schuldner einer gelöschten Hypothek kraft Rückwirkung auf Aufwertung in Anspruch genommen werde?**

BGB. § 242.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 2. Juni 1930 i. S. S. er Sparkasse (R.)  
w. J. u. Gen. (Bekl.). VI 454/29.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

In dem Grundbuch zweier Grundstücke in E. war für die Klägerin eine Hypothek von 30000 M. eingetragen. Der Grundstückseigentümer und persönliche Schuldner der Hypothek, R., dem die Grundstücke

am 18. Mai 1923 aufgelassen worden waren, zahlte die Hypothek aus; diese wurde gelöscht. Die Klägerin meldete 7494,39 RM. zur Aufwertung an. R. berief sich auf § 15 AufwG. und machte geltend, daß er vermögenslos sei. Am 4. Februar 1924 ließ er beide Grundstücke je zur Hälfte an K. und B. zufolge eines Kaufvertrags auf, in dem der Kaufpreis auf 11500 GM. vereinbart wurde. Die Erwerber verkauften die Grundstücke im Juni 1924, und zwar wurde das eine Grundstück für 7000 GM. an den Erstbeklagten, das andere für 9000 GM. an den Zweitbeklagten verkauft. Die Auflassung der Grundstücke erfolgte im Juli und August 1924.

Die Klägerin behauptet, daß den Verkäufern K. und B. oder dem R. Ausgleichsansprüche gegen die Beklagten zuständen, da der Wert der Grundstücke jetzt je 30000 RM. betrage. Sowohl R. als auch K. und B. haben ihre Ansprüche an die Klägerin abgetreten. Sie verlangt die Feststellung, daß die Beklagten zu einer Ausgleichung in Höhe von 20 v. H. der Friedenshypothek von 30000 M. verpflichtet seien. Hißweise beantragt sie, die Beklagten zu verurteilen, den sich auf Grund der Ausgleichspflicht ergebenden Betrag am 1. Januar 1932 zu zahlen.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht wies die Berufung zurück. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht geht im wesentlichen von folgenden Erwägungen aus: Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts sei bei der Prüfung der Frage, ob dem persönlichen Schuldner einer durch Hypothek gesicherten Forderung die volle gesetzliche Aufwertung obliege oder ob diese auf Grund des § 15 AufwG. ganz oder zum Teil weg falle, auch zu berücksichtigen, ob der persönliche Schuldner von seinem Käufer eine Nachzahlung auf den Kaufpreis verlangen könne. Treffe dies zu und sei ihm unter Hinzurechnung der Nachzahlung die Aufwertung zuzumuten, dann werde ihm insoweit die Berufung auf die Härteklausel des § 15 nicht gestattet. Noch nicht entschieden sei aber die Frage, ob auch der zweite Käufer hafte, an den der Verkäufer des persönlichen Schuldners das Grundstück weiter verkauft habe. Einen eigenen unmittelbaren Anspruch gegen den Verkäufer seines Käufers habe der persönliche Schuldner nicht. Die Grundlage der Ausgleichspflicht des ersten Käufers gegenüber dem persönlichen Schuldner sei der zwischen diesen geschlossene Kauf-

vertrag. Eine Zahlungsverpflichtung des zweiten Käufers könne sich nur aus seinem Kaufvertrage mit dem ersten Käufer ergeben. Eine Ausgleichspflicht des zweiten Käufers sei daher nur denkbar, wenn der erste Käufer zur Zahlung an den persönlichen Schuldner verpflichtet sei. Könne er nach Prüfung seiner Verhältnisse nicht als dazu verpflichtet gelten, so frage es sich, ob eine solche Verpflichtung des ersten Käufers gegenüber dem persönlichen Schuldner sich daraus herleiten lasse, daß auch er von dem zweiten Käufer eine Nachzahlung auf den Kaufpreis verlangen könne. Das Berufungsgericht kommt sodann unter Vergleichung der Kaufpreise, die K. und B. gezahlt haben, und derjenigen, die sie beim Weiterkauf erhalten haben, und unter Berücksichtigung der Unkosten und der geringen Einnahmen zu dem Schluß, daß dem K. und dem B. keine Ausgleichspflicht obliege. Sie könnten aber auch von den Beklagten eine Nachzahlung nicht verlangen. Voraussetzung einer Verpflichtung des zweiten Käufers zur Nachzahlung sei die Verpflichtung des ersten Käufers zur Nachzahlung auf Grund seines Kaufvertrags mit dem persönlichen Schuldner. Man könne aber nicht sagen, weil der zweite Käufer eine Nachzahlung leisten müsse, sei auch der erste zu einer Zahlung verpflichtet, zu der er ohne die Nachzahlungspflicht des zweiten Käufers nicht verpflichtet wäre. Mit dieser Begründung könnte auch ein dritter oder vierter Käufer zur Nachzahlung angehalten werden, obwohl sie das Grundstück zu einem der Marktlage entsprechenden Preise gekauft hätten.

Die Revision führt hiergegen aus, die Entscheidung des Rechtsstreits hänge in der That davon ab, ob etwa der Ausgleichsanspruch bei dem ersten Käufer Halt mache oder ob auch der zweite Käufer von seinem Verkäufer auf Ausgleichung haftbar gemacht werden könne. Das Berufungsgericht verkenne nicht, daß letztere Frage an sich bejaht werden müsse, verneine sie aber, weil davon eine Erschütterung des Wirtschaftslebens zu befürchten sei. Dieser Grund sei nicht schlüssig. Er würde gegen die ganze Aufwertungsgesetzgebung sprechen, die ihrerseits keine Erschütterung des Rechts- und Wirtschaftslebens, sondern eine Wiederherstellung von Treu und Glauben im Rechtsverkehr bedeute. Die Beklagten hätten Grundstücke erworben, die, wie sie aus dem Grundbuch hätten ersehen können, zur Zeit des stärksten Währungsverfalls hypothekensfrei gemacht worden seien. Es sei nicht unbillig, wenn das nach dem Erwerb

ihrer Rechte erlassene Aufwertungsgeſetz mit ſeiner rückwirkenden Kraft auf ſie Anwendung finde.

(Im folgenden werden die drei nacheinander in Frage kommenden Grundſtückseigentümer mit A., B. und C. bezeichnet, und zwar der perſönliche Schuldner des Hypothekengläubigers mit A., der Rechtsnachfolger des A. mit B. und der Rechtsnachfolger des B. mit C.).

Die Reviſion iſt nicht begründet. Der aus § 242 BGB. hergeleitete Ausgleichsanspruch des Verkäufers eines Grundſtücks gegen ſeinen Käufer iſt in der Rechtsprechung des Reichsgerichts zugelassen worden, wenn eine nachträgliche Änderung der Geſetzgebung die Geſchäftsgrundlage, auf welcher der Vertrag zuſtande gekommen iſt, durch Aufhebung des Gleichgewichts zwiſchen den beiderſeitigen Leiſtungen weſentlich erſchüttert hat (RGZ. Bd. 119 S. 133, Bd. 120 S. 292, Bd. 121 S. 130, 141, 330, Bd. 123 S. 166, Bd. 125 S. 37). Dabei tritt als entſcheidend der Rechtsgedanke hervor, daß es wegen des erheblichen Mißverhältniſſes zwiſchen Leiſtung und Gegenleiſtung gegen Treu und Glauben und damit gegen den das Recht der Schuldverhältniſſe beherrſchenden Grundſatz des § 242 BGB. verstoßen würde, wenn der Erwerber den Verkäufer an einem Vertrage feſthalten wollte, der durch eine rückwirkende Veränderung der Geſetzgebung überholt iſt. In allen Fällen handelte es ſich um eine Verſchiebung des urſprünglich wenigſtens als beſtehend angenommenen Gleichgewichts von Leiſtungen im Rahmen von vertraglichen Beziehungen zwiſchen zwei beſtimmten Perſonen, und zwar kam als Urfache dieſer Verſchiebung die nach Abſchluß des Vertrags mit rückwirkender Kraft erfolgte Änderung der Geſetzgebung in Betracht, mit der die Vertragſchließenden nicht hatten rechnen können. Um einen ganz anderen Tatbeſtand handelt es ſich im gegenwärtigen Rechtsſtreit. Die Reviſion bekämpft nicht die Ausführung des Berufungsgerichts, daß bei Gegenüberſtellung des Kaufpreiſes, den B. an A. gezahlt hat, und des Kaufpreiſes, den B. von C. erhalten hat, dem B. eine Ausgleichspflicht gegenüber dem A. nicht zugemutet werden könne; ſie macht aber geltend, daß B. gegen C. mit Rückſicht auf die Steigerung des Grundſtückswerts einen Ausgleichsanspruch habe, der dem A. in ſeiner Beziehung zu B. zugute komme. Für einen Ausgleichsanspruch des B. gegen C. mit ſolcher Begründung fehlt die rechtliche Grundlage. Die Leiſtung und die Gegenleiſtung ſind durch einen Vertrag

in ein Abhängigkeitsverhältnis gebracht worden. Soll die das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung störende Wirkung einer nachträglichen Gesetzgebung beseitigt werden, so ergibt sich daraus zwangsläufig, daß sich die Prüfung auf diesen Vertrag beschränken muß; wird für ihn festgestellt, daß kein Anlaß gegeben ist, aus § 242 BGB. einer Störung dieses Gleichgewichts rechtliche Bedeutung beizulegen, so muß die Störung rechtlich als nicht vorhanden gelten. Es ist nicht angängig, diese Frage mit der Beurteilung eines anderen, rechtlich und wirtschaftlich völlig selbständigen, von jenem Vertrag unabhängigen Rechtsgeschäfts zu verquiden, das hinsichtlich einer etwaigen Störung seiner Geschäftsgrundlage nur wieder für sich allein geprüft werden kann. Der Verkäufer B. kann also nicht schon deshalb einen Ausgleichsanspruch gegen C. geltend machen, weil gegen A. Aufwertungsansprüche erhoben werden, A. das Grundstück an B. verkauft und demnächst das Grundstück im Besitze des C. eine Wertsteigerung erfahren hat (vgl. RGUrt. vom 17. Oktober 1929 VI 774/28 in DZB. 1930 Sp. 431 = JW. 1930 S. 818 Nr. 17; anderseits Neukirch in JW. 1930 S. 1299). Eine andere Beurteilung der Sachlage würde jeden festen Rechtsboden verlassen und eine Unsicherheit des Rechtsverkehrs hervorrufen, die für das wirtschaftliche Leben unerträglich wäre.