

**12. Sind für die Preisvereinbarung in einem Grundstückskaufvertrag, der unter dem Druck drohender Enteignung zustande kam, wegen der Folgen der Geldentwertung die für die rechtskräftig festgesetzte Enteignungsentfädigung geltenden Umwertungsgrundsätze auch dann maßgebend, wenn das Enteignungsverfahren noch nicht eingeleitet war?**

Preuß. Enteignungsgesetz v. 11. Juni 1874 § 16.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 26. September 1930 i. S. Deutsches Reich (Bekl.) w. S. (Kl.). VII 66/30.

I. Landgericht Wiesbaden.

II. Oberlandesgericht Frankfurt a. M.

Im Jahre 1921 verlangte die französische Besatzungsbehörde vom Deutschen Reich den Bau von Kasernen in Ech. und suchte sich hierzu ein Gelände aus, zu dem auch Grundstücke des Klägers gehörten. Demzufolge trat die Reichsvermögensverwaltung an den Kläger heran wegen des Verkaufs seiner Grundstücke. Dieser und auch andere in gleicher Lage befindliche Grundbesitzer zeigten sich dem Verkauf ihrer Grundstücke zunächst nicht geneigt und wollten sie höchstens im Tausch gegen andere Grundstücke hergeben, wobei sie besonders auf preußische Domänengüter hinviesen. Der Vertreter der Reichsvermögensverwaltung erklärte aber einen solchen Austausch für unmöglich und stellte den Grundbesitzern in Aussicht, daß ihre Grundstücke enteignet würden, wenn sie sich nicht zum Verkauf entschließen. Darauf kamen am 23. Dezember 1921 zwischen dem Reich und den beteiligten Grundstücksseigentümern Kaufverträge zustande, in denen ein Kaufpreis von 1000 M. für die Rute Land vereinbart wurde; auf die Grundstücke des Klägers entfiel ein Betrag von 176172,50 M. Das Reich nahm noch vor der ministeriellen Genehmigung der Verträge die Grundstücke des Klägers in Besitz und begann Ende Februar 1922 mit dem Bau der Kasernen.

Nachdem am 22. Juni 1922 der Minister seine Genehmigung erteilt hatte, wurden dem Kläger am 23. Juni 1922 auf den vereinbarten Kaufpreis 120000 M. ausgezahlt, die restlichen 56172,50 M. der Vergütung wurden ihm erst am 14. November 1922 gezahlt. Diese Hinauszziehung war darauf zurückzuführen, daß der Kläger die Auflassung der verkauften Grundstücke verweigerte, weil er wegen der inzwischen fortgeschrittenen Geldentwertung eine anderweitige Festsetzung des Kaufpreises beanspruchen zu können glaubte. Ein gleiches Verlangen stellten auch die anderen Verkäufer an das Reich. Nach längeren Verhandlungen, bei denen nach der Behauptung des Beklagten die sämtlichen Verkäufer durch den Bürodirektor R. vertreten gewesen sein sollen, kam schließlich im Oktober 1923 zwischen R. und dem Vertreter der Reichsvermögensverwaltung eine Einigung dahin zustande, daß das Reich die Geldentwertung auf Dollargrundlage mit dem 1. März 1922 als Stichtag zu zwei Dritteln übernehmen und daß auf dieser Grundlage die Auflassung der Grundstücke erklärt werden sollte. Darauf wurden am 19. November 1923 die Grundstücke des Klägers an das Reich aufgelassen. Hierbei trat als Bevollmächtigter des Klägers auf Grund einer Vollmacht vom 24. Mai 1923, die sich schon bei den Grundakten befand, der Ortsgerichtsvorsteher S. auf, der mit Rücksicht auf diese Vollmacht an Stelle des Klägers zum Auflassungstermin geladen worden war. Vorher hatte der Sekretär des Klägers, D., auf der Geschäftsstelle der Reichsvermögensverwaltung für Rechnung des Klägers einen Reichsbankcheck über 17 Billionen 773234 Millionen Mark zur Deckung der Vergleichssumme vom Oberverwaltungssekretär B. ausgehändigt erhalten und über den Empfang „als Entschädigung für Geldentwertung infolge verzögerter Zahlung des Kaufpreises für die dem Reich überlassenen Grundstücke“ quittiert.

Der Kläger hält sich durch die vom Beklagten empfangenen Beträge wegen seiner Ansprüche nicht für befriedigt. Er ist der Meinung, daß er nach den für die Enteignungsentanschädigung geltenden Grundsätzen abzufinden gewesen sei und deshalb Bezahlung des vollen Wertes der Grundstücke verlangen könne, der zur Zeit 30000 RM. betrage. Davon fordert er mit der Klage unter dem Vorbehalt der Geltendmachung eines weiteren Betrags 15000 RM. nebst 9% Zinsen seit dem 1. Januar 1924. Der Beklagte hält die Anwendung der sich aus der Geldentwertung für die Enteignungs-

entschädigung ergebenden Berechnungssätze nicht für gerechtfertigt, hält aber die Nachforderung des Klägers auch wegen des im Oktober 1923 geschlossenen Vergleichs und der danach erfolgten Auflassung und Zahlung für unbegründet. Der Kläger erklärt, er habe von den über den Ausgleich der Geldentwertung gepflogenen Verhandlungen keine Kenntnis gehabt, und bestreitet auch, daß K. zum Abschluß irgendwelcher Vereinbarungen von ihm Vollmacht gehabt habe. Die Auflassung der Grundstücke sowie die Annahme des Schecks und die Ausstellung der Quittung durch den Sekretär D. stehen nach seiner Auffassung den weiteren Ansprüchen nicht entgegen, zumal da — wie er behauptet — auch D. über den Inhalt des geschlossenen Vergleichs gar nicht unterrichtet worden sei.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten zur Zahlung von 8000 RM. nebst Zinsen und wies die weitergehenden Ansprüche des Klägers ab. Beide Parteien legten Berufung ein. Das Oberlandesgericht wies die Berufung des Beklagten zurück und erhöhte auf die Berufung des Klägers die Urteilssumme auf 14077,48 RM. Die Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

1. Das angefochtene Urteil stellt fest, der Kläger habe sich, ebenso wie die anderen beteiligten Grundstückseigentümer, nur deshalb zum Abschluß des Vertrags vom 23. Dezember 1921 bereit gefunden, weil Regierungsrat W. als Verhandlungsführer der Reichsvermögensverwaltung ihnen erklärte, sie hätten für den Fall, daß sie den Verkauf ihrer Grundstücke verweigerten, deren Beschlagnahme durch die Besatzungsbehörde und die Enteignung zu gewärtigen. Auf Grund dieser Feststellung gelangt der Berufungsrichter zu dem Ergebnis, daß der Verkauf der Grundstücke kein freiwilliger gewesen sei, sondern unter dem Druck der drohenden Enteignung stattgefunden habe. Deshalb läßt er die für die Umwertung einer Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze auch für die Angleichung des Kaufpreises an die Geldentwertung maßgebend sein. Damit befindet er sich in Übereinstimmung mit dem Standpunkt, den der erkennende Senat in RGZ. Bd. 114 S. 185 eingenommen hat, wo ausgesprochen ist, daß, wenn ein Grundstück vom Eigentümer unter dem Zwang der Enteignung an den Unternehmer verkauft wurde, der Verkauf lediglich als ein Ersatz für die durch ihn vermiedene Enteignung

zu betrachten und demgemäß auch die Kaufpreisforderung in Ansehung der Folgen der Geldentwertung keinen anderen Grundsätzen unterworfen ist als die Enteignungsschädigung. In jener Sache handelte es sich allerdings um einen Kaufvertrag, der nach der Einleitung des Enteignungsverfahrens zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Unternehmer geschlossen worden war (§ 16 des preuß. Enteignungsgesetzes), während hier das Verfahren noch nicht eingeleitet war. Ob beide Fälle gleichzustellen sind, hat der erkennende Senat in *RGZ. Bd. 127 S. 266* unentschieden gelassen, weil es nach den Umständen dort der Entscheidung dieser Frage nicht bedurfte. Hier ist aber ihre Beantwortung geboten.

Die vom Berufungsgericht bejahte Gleichstellung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Da es darauf ankommt, daß der Kaufvertrag, für den die Folgen der Geldentwertung in Frage stehen, nicht freiwillig, sondern unter dem Druck der drohenden Enteignung abgeschlossen worden ist, so kann es keinen Unterschied machen, ob die Enteignung schon eingeleitet oder ob dieses Verfahren nur zu besorgen war. Der Umstand, daß im einen Fall die Durchführung des angeordneten Enteignungsverfahrens, im anderen die Einleitung eines solchen durch den Abschluß des Kaufvertrags vermieden werden sollte, rechtfertigt keine verschiedene Behandlung, weil beide Male gleichmäßig die zwangmäßige Wegnahme des für das Unternehmen benötigten Grundstücks im Wege des weitläufigen Enteignungsverfahrens ausgeschlossen werden sollte (vgl. auch *Levin in JW. 1930 S. 1299*). Das Interesse an dieser Regelung ist für die Beteiligten in beiden Fällen gleich. Allerdings kann von einem Druck der drohenden Einleitung des Enteignungsverfahrens nicht gesprochen werden, wenn diese Besorgnis keine festen Anhaltspunkte hat, sondern nur auf unsicheren Vermutungen beruht. Denn dann fehlt es an einer hinreichenden Unterlage dafür, daß der Verkäufer wirklich an eine bevorstehende Enteignung geglaubt hat und mit Grund auch glauben durfte, was in subjektiver Voraussetzung ist, um ihn gleich einem Enteigneten zu behandeln. Hier aber hat das Berufungsgericht auf Grund des unstreitigen Sachverhalts und der Zeugenaussage des Regierungskommissars W. bestimmte Tatsachen festgestellt, aus denen entnommen werden konnte, daß im Falle des Nichtverkaufs der Grundstücke die Enteignung zu erwarten sei. Sie lag beim Mangel einer gültlichen

Einigung auch nahe. Denn wenn die Besatzungsbehörde die Grundstücke für ihre Kasernenbauten vom Reich verlangte, so war nach den obwaltenden Verhältnissen kaum anzunehmen, daß sie von diesem Verlangen abgehen werde, sondern es war mit ziemlicher Gewißheit die Beschlagnahme der Grundstücke zu besorgen, falls letztere ihr nicht verschafft wurden. Dann blieb aber dem Reich nur der Weg der Enteignung übrig, um die Grundstücke zu erlangen. Wurden zur Vermeidung der Enteignung Kaufverhandlungen mit den Grundstückeigentümern angebahnt, so erscheint es ausgeschlossen, daß diese ihre Grundstücke zu ungünstigeren Bedingungen hergeben sollten und wollten, als sie im Falle der Enteignung für sie zu erwarten waren. Dazu hätten sie in den mit dem Beklagten geschlossenen Kaufverträgen auch verabreden können, daß die Kaufpreisschuld eine Wertschuld sein sollte. Dies mag deshalb unterblieben sein, weil damals dieser Begriff noch nicht geläufig und vor allem seine Bedeutung für die Folgen der Geldentwertung noch nicht genügend erkannt war. Wenn jedoch davon auszugehen ist, daß die unter dem Druck einer Enteignung abgeschlossenen Kaufverträge als Ersatz der Enteignung zu gelten haben, so dürfen die sich daraus ergebenden Folgerungen auch ohne eine solche Vereinbarung gezogen werden.

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht auch angenommen, daß hierbei nur eine Umwertung der im Kaufvertrag vom 23. Dezember 1921 vereinbarten Vergütung und nicht eine neue Wert- und Kaufpreissetzung der verkauften Grundstücke für den Tag des Vertragsschlusses in Frage kommen kann. Denn das Gegenteil würde eine Änderung des vereinbarten Kaufpreises bedeuten, wie schon in RÖZ. Bd. 127 S. 266 ausgeführt ist. Eine solche wäre aber unstatthaft, weil die Vergütung für die veräußerten Grundstücke und demgemäß auch ihr für die Zeit des Vertragsschlusses von den Parteien angenommener Wert durch die Kaufpreisvereinbarung maßgebend festgelegt ist und deshalb für eine andere Festsetzung keine Möglichkeit mehr besteht, überdies aber auch eine gerichtliche Neufestsetzung des Kaufpreises die durch den Vertrag bedingte Natur der rechtsgeschäftlichen Kaufpreisvereinbarung gänzlich auslöschen würde. Mit Recht setzt sonach das Berufungsgericht die Kaufpreisvereinbarung der rechtskräftig festgesetzten Enteignungsentschädigung gleich, da auch mit dieser der Wert des Grundstücks

am maßgebenden Stichtag bindend festgelegt ist (Urt. des erkennenden Senats vom 11. Juni 1929 VII 557/28).

2. Nach alledem kann es sich nur noch darum handeln, ob der Kläger deshalb keine Nachforderungen mehr erheben kann, weil diesen der im Oktober 1923 zwischen K. und dem Vertreter des Reichsvermögensamts geschlossene Vergleich entgegensteht. Das ist aber zu verneinen, weil der Kläger diesen Vergleich nicht gegen sich gelten zu lassen braucht. Denn der Berufsrichter stellt fest, daß weder K. noch sonst jemand vom Kläger zu irgendwelchen Verhandlungen und Vereinbarungen mit der Reichsvermögensverwaltung bevollmächtigt war oder bei solchen auch nur als Vertreter des Klägers aufgetreten ist. Er hält auch für erwiesen, daß K. vor dem Abschluß der im Oktober 1923 getroffenen Vereinbarungen ausdrücklich erklärt hat, er habe von keinem der Grundstückseigentümer Vollmacht, und daß der Kläger auch von keiner Seite Mitteilung über den Gang der Verhandlungen und den Inhalt der von K. getroffenen Vereinbarung erhalten hat. Wenn aber der Vergleich ohne Vollmacht und ohne nachträgliche Genehmigung des Klägers abgeschlossen wurde, so ist auch die Annahme des Berufsgerichts, daß er dem Kläger gegenüber keine Wirksamkeit habe, rechtlich nicht zu beanstanden. An diesem Ergebnis ändert auch nichts die zufolge des Vergleichs geschenehe Auflassung der dem Kläger gehörigen Grundstücke und die Annahme des über 17 Billionen 773234 Millionen Papiermark ausgestellten Schecks durch seinen Sekretär sowie dessen Quittung. Denn ebensowenig, wie es die Nachforderung des Klägers ausgeschlossen hätte, wenn die Grundstücke alsbald nach der ministeriellen Genehmigung des Kaufvertrags und gegen Empfangnahme des Nennbetrags des dort vereinbarten Preises an das Reich aufgelassen worden wären, konnten die Umwertungsansprüche des Klägers durch die Auflassung und die Annahme des Schecks hinfällig werden. Beide Umstände würden vielmehr den Klagerspruch nur dann als unbegründet erscheinen lassen, wenn aus ihnen eine Billigung des Vergleichs durch den Kläger zu entnehmen wäre. Eine solche Billigung setzt aber voraus, daß er von dem Vergleich gewußt oder daß sein Sekretär diese Kenntnis gehabt und dem Vergleich mit Vollmacht des Klägers zugestimmt hat, als er den Scheck erhob und die Quittung ausstellte. Beides trifft nach den Feststellungen

des Berufungsgerichts nicht zu. Denn auch D. ist bei der Empfangnahme des Schecks vom Verwaltungsekretär B. über die Sachlage nicht näher unterrichtet worden. Da jede weitere Zahlung im Interesse des Klägers lag, so bestand kein Grund, die Annahme des Schecks abzulehnen. Dieses Interesse kann auch erklären, weshalb sich der Kläger zur Auflassung verstand. Beide Vorgänge bedeuten dann aber noch keine Zustimmung zu dem Vergleich. Unter diesen Umständen kommt es nicht darauf an, ob etwa S. bei der Auflassung in Überschreitung der ihm vom Kläger lange vorher und unter anderen Voraussetzungen erteilten Vollmacht gehandelt hat und ob die Auflassung den Kläger auch aus diesem Grunde nicht binden würde. Der Ansicht der Revision, daß der Kläger die Vollmacht hätte widerrufen müssen, kann schon darum nicht beigetreten werden, weil er zu diesem Widerruf keinen Anlaß hatte, solange er von der durch den Vergleich geschaffenen Sachlage nichts wußte. . . .