

32. Ist ein Ausgleichsanspruch auf Grund der Aufwertungs-Novelle vom 9. Juli 1927 zulässig, wenn die in der Inflationszeit begründete Verpflichtung des Verkäufers eines Grundstücks, für Hypothekensfreiheit einzustehen, nach Inkrafttreten des Aufwertungs-Gesetzes vom 16. Juli 1925 vergleichsweise geregelt wurde?
 BGB. § 242.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 8. Dezember 1930 i. S. Wwe. G. u. Gen.
 (Befl.) w. L. (Rf.). VI 116/30.

I. Landgericht Kassel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger kaufte durch Vertrag vom 7. Juli 1921 von den Erben des Viehhändlers Heinrich E. zwei Hausgrundstücke in K. gegen teilweise Barzahlung sowie gegen Übernahme einer auf beiden Grundstücken eingetragenen Vorkriegs-Darlehenshypothek und unter Stundung des Restbetrags des Kaufpreises, für den vereinbarungsgemäß am 18. März 1922 zwei Hypotheken auf beiden Grundstücken eingetragen wurden. Sodann verkaufte er das eine Grundstück, und zwar lastenfrei, an den Gastwirt Karl G. und dessen Ehefrau, die Erstbeklagte, durch Angebot vom 22. November 1921 und Annahme vom 13. Januar 1922. Der Kaufpreis sollte bei der Auflassung bar gezahlt werden. Die Eheleute G. zahlten einen Teil, verweigerten dann aber trotz Auflassung vom 9. Februar 1922 und Eintragung vom 3. Mai 1922 die Zahlung des Restbetrags von 73000 M., weil das Grundstück noch nicht lastenfrei gestellt war. In der Folgezeit verlangte der Kläger

Zahlung dieses Betrags mit 1868 G.M. Zug um Zug gegen Löschung der noch eingetragenen Hypotheken. Die Erstbeklagte, die mit den beiden anderen Beklagten Erbin ihres inzwischen verstorbenen Ehemanns geworden war, erklärte sich hierzu bereit, wenn sie die Sicherheit habe, daß damit die Angelegenheit endgültig aus der Welt geschafft sei und von keiner Seite Nachforderungen erhoben würden. Am 19. März 1926 erklärte ihr der Kläger, daß er die löschungsfähige Quittung in den nächsten Tagen übersenden werde. Er lehnte dann aber mit Schreiben vom 28. Mai 1926 die Herbeiführung der Löschung gegen Zahlung der 1868 RM. ab und erhob Klage gegen die Erstbeklagte auf Zahlung einer Aufwertungssumme von 10000 RM., indem er seine Erklärung vom 19. März 1926 mit der Begründung anfocht, er habe sich über den Tag des Vertragsschlusses und über die Frage der dinglichen Sicherung seiner Forderung im Irrtum befunden. Er wurde in allen drei Instanzen mit seiner über 1868 RM. hinausgehenden Forderung abgewiesen, und die Erstbeklagte wurde entsprechend ihrem Sachantrag nur zur Zahlung dieser 1868 RM. Zug um Zug gegen Erteilung der Löschungsabwilligungen über die drei Hypotheken verurteilt, und zwar auf Grund der Feststellung, daß der Kläger vergleichsweise auf alle weitergehenden Ansprüche verzichtet habe, seine Anfechtung des Vergleichs aber unbegründet sei. Die Aufwertung der Vorkriegshypothek war inzwischen auf 4604 G.M. festgesetzt worden. Mit den Erben E. hatte der Kläger eine Aufwertung ihrer beiden Hypothekenforderungen auf 6000 G.M. vereinbart. Infolge der (nach Verkündung des Berufungsurteils in dem genannten Rechtsstreit erlassenen) Aufwertungs-Novelle vom 9. Juli 1927 verlangten die Erben E. erhöhte Aufwertung der persönlichen Kaufpreisforderung, und am 13. Oktober 1927 schloß der Kläger mit ihnen vor der Aufwertungsstelle einen Vergleich, wonach die gesamte Aufwertung, einschließlich der ursprünglich vereinbarten 6000 G.M., auf 15000 G.M. festgesetzt wurde. Auf Grund dieser Gesamtaufwertung verlangt der Kläger nunmehr von den drei ersten Beklagten als Gesamtschuldnern die Zahlung eines Betrags von 12000 RM. nebst 5% Zinsen seit 1. Januar 1928 als Ausgleich und vom Viertbeklagten Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut der Drittbeklagten, seiner Ehefrau.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht dagegen erklärte den Klagenanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und teils zur Zurückweisung der Berufung des Klägers, teils zur Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist für den Verkäufer bei nachträglicher Belastung mit Aufwertungsverpflichtungen ein Ausgleichsanspruch gegeben, wenn die Vereinbarungen über Haftung des Verkäufers für Freiheit des Grundstücks von Hypotheken in einer Zeit getroffen wurden, als der Verkäufer noch auf die Nichtaufwertung vorbehaltlos gelöschter Hypotheken vertrauen durfte (RGZ. Bd. 121 S. 56/58). Diese Voraussetzung trifft zwar auf den ursprünglichen Kaufvertrag vom 22. November 1921/13. Januar 1922 zu, aber jedenfalls nicht mehr in vollem Umfang auf die Vereinbarungen in dem Vergleich, der nach der Feststellung des Berufungsgerichts im März 1926 geschlossen worden ist. In diesem Zeitpunkt war die rückwirkende Aufwertung vorbehaltlos gelöschter Hypotheken schon seit längerer Zeit infolge des Aufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1925 in Kraft. Objektiv waren mithin die Voraussetzungen eines Ausgleichsanspruchs des Klägers bereits soweit gegeben, als seine Aufwertungsbelastung aus der Vorkriegshypothek und aus den Restkaufgeldhypotheken der Erben E., bei letzteren in den Grenzen des § 10 Abs. 1 Nr. 5 und des § 10 Abs. 3 AufwG. mit der Höchstgrenze von 100% für die persönliche Forderung in Betracht kam. Wenn der Kläger dennoch in dem Vergleich gemäß dem Verlangen der Erstbeklagten gegen Zahlung von 1868 RM. auf eine endgültige Regelung in Ansehung dieser drei Hypotheken dahin einging, daß er deren Löschung und den Ausschluß jeder weiteren Nachforderung versprach, so ging er damit seines Ausgleichsanspruchs verlustig, jedenfalls soweit dieser schon damals hätte geltend gemacht werden können. Das gilt auch dann, wenn er sich dieses Anspruchs — wie das Berufungsgericht annimmt — nicht bewußt war. Denn es widerprüche dem Grundsatz von Treu und Glauben, wenn ihm gestattet würde, die Folgen seiner eigenen Unachtsamkeit auf die Beklagten abzuwälzen (RGZ. Bd. 121 S. 56/57). Damit scheiden die Beträge von 4604 RM. aus der Vorkriegshypothek und von 6000 RM. aus den

beiden Hypotheken der Erben E. als Grundlage des geltend gemachten Ausgleichsanspruchs ohne weiteres völlig aus, und es kann sich nur noch fragen, ob die weitere Aufwertungsbelastung des Klägers mit 9000 RM. aus den Hypothekenforderungen der Erben E. einen Ausgleichsanspruch für ihn zu begründen vermag.

Diese Aufwertungsbelastung des Klägers beruht auf der Aufwertungsnovelle vom 9. Juli 1927, die erst längere Zeit nach Abschluß des Vergleichs ergangen ist und in § 15 die Höchstgrenze für die Aufwertung der persönlichen Forderung aus dem am 7. Juli 1921 abgeschlossenen Kaufvertrag mit 400% vorsieht statt der bis dahin geltenden Höchstgrenze von 100%. Die rechtliche Möglichkeit, daß durch diese nachträgliche höhere Aufwertungsbelastung des Klägers ein Ausgleichsanspruch gegen die Beklagten begründet wird, kann grundsätzlich nicht verneint werden (RGZ. Bd. 119 S. 133/136), da immerhin die besonderen Umstände des Falles die Zubilligung eines solchen Anspruchs nach Treu und Glauben (§ 242 BGB.) mit Rücksicht auf eine etwa durch die Aufwertungs- novelle bedingte erhebliche Erschütterung der Geschäftsgrundlage (RGZ. Bd. 129 S. 276/279) als geboten erscheinen lassen können. Diese Geschäftsgrundlage ist hier der Vergleich vom März 1926, der unter der Herrschaft des Aufwertungsgesetzes abgeschlossen worden ist und jedenfalls, wie bereits dargelegt, die nach diesem Gesetz sich ergebende Aufwertungsbelastung des Klägers als Grundlage des Ausgleichsanspruchs ausschloß. Das Berufungsgericht wird jedoch in erster Linie auch weiter zu prüfen haben, ob etwa die Vergleichsparteien mit dem Abschluß des Vergleichs die Angelegenheit unter allen Umständen endgültig erledigen wollten, auch für den Fall, daß durch die Gesetzgebung neue Ansprüche geschaffen werden sollten. In diesem Falle könnte der Kläger, da er dann die Gefahr übernommen hätte, nach Treu und Glauben keinen Ausgleichsanspruch geltend machen (RGZ. Bd. 112 S. 329). Soweit jedoch die erneute Verhandlung zu der Annahme führen sollte, daß beide Vergleichsparteien erkennbar damit rechneten, das im Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 festgelegte Maß der Aufwertung stelle eine endgültige Regelung dar, wäre unter besonders sorgfältiger Berücksichtigung aller Umstände des Falles (RGZ. Bd. 112 S. 329/334, Bd. 122 S. 378/383) zu prüfen, ob die Belastung des Klägers mit dem aus der Aufwertungs- novelle

sich ergebenden Aufwertungsbetrag eine derartige Erhöhung der Vergleichsgrundlage bedeutet, daß grundsätzlich ein Aufwertungsanspruch des Klägers anzuerkennen ist.

Hieraus ergibt sich die Aufhebung des Berufungsurteils. In Höhe von 3000 RM., dem Betrage, der die nachträgliche Aufwertungslast des Klägers übersteigt, ist nach dem Ausgeführten die Klage unter allen Umständen unbegründet, sodaß insoweit nach § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO. die Zurückweisung der Berufung des Klägers auszusprechen ist. Im übrigen ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.