

10. Zum Ausgleichsanspruch nach § 8 Abs. 2 der Aufwertungsnovelle vom 9. Juli 1927.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 15. Oktober 1931 i. S. W. u. Gen. (Bekl.)
w. S. (Rl.). VI 224/31.

- I. Landgericht Weimar.
- II. Oberlandesgericht Jena.

Der Kläger erwarb von der Rechtsvorgängerin der Beklagten durch notariellen Kaufvertrag vom 21. September 1925 ein Hausgrundstück in W. Auf den Kaufpreis von 40000 RM. wurden 2500 RM. bar gezahlt; für den Rest von 37500 RM. übernahm der Kläger Hypothekenschulden im gleichen Betrag. Auf dem Grundstück hatte eine Vorkriegs-Darlehenshypothek der Frankfurter Hypothekenbank von 39000 M. gelastet. Sie war zunächst, Anfang 1923, an die Stadtsparkasse in W. abgetreten, dann aber Ende 1923 ausgezahlt und am 17. April 1924 gelöscht worden. Nach Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes betrieb auch die ursprüngliche Gläubigerin, die Frankfurter Hypothekenbank, die Aufwertung kraft Rückwirkung. Als persönliche Schuldnerin nahm sie die Verkäuferin in Anspruch. Zugleich verlangte sie die dingliche Aufwertung gegen den Kläger. Die Aufwertungsstelle setzte zunächst die Aufwertung gegen beide auf 1400 G.M. fest. Die sofortige Beschwerde des Klägers wurde zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde der Gläubigerin wurde die Aufwertung gegen die Verkäuferin und den Kläger auf 1900 G.M. erhöht. Die Verkäuferin hatte sich insbesondere auf die Härtevorschriften in § 15 AufwG. berufen und damit insoweit Erfolg gehabt, als die Beschwerde der Gläubigerin, die eine Aufwertung auf 25%

mit 9730,73 G.M. begehrte, im übrigen zurückgewiesen wurde. Nachdem inzwischen die Aufwertungsnovelle vom 9. Juli 1927 ergangen war, hob das Oberlandesgericht, das auf die weitere Beschwerde der Gläubigerin mit der Sache befaßt war, die Aufwertungsentscheidungen der Vorinstanzen auf, setzte das Verfahren gegen die persönliche Schuldnerin (gemäß § 4 Abs. 3 AufwNov.) aus und verwies die Sache im übrigen an die Aufwertungsstelle zurück. Diese entschied am 21. Februar 1928 nur über die dingliche Aufwertung und setzte sie auf 9730,73 G.M. fest. Die sofortige Beschwerde des Klägers, mit der er nach §§ 15, 8 AufwG. eine niedrigere Aufwertung begehrte, blieb erfolglos, ebenso seine weitere Beschwerde. Auf Antrag der Gläubigerin wurde sodann der Aufwertungsbetrag nach §§ 4, 6 AufwNov. mit 9730,73 G.M. als Grundschuld eingetragen.

Der Kläger verlangt im Rechtsstreit Erstattung der von ihm an die Gläubigerin für die Zeit vom 1. April 1926 bis Ende 1930 gezahlten Aufwertungszinsen mit insgesamt 1970,59 RM. Die Beklagten bestreiten ihre Erstattungspflicht. Sie bitten widerklagend um Feststellung dahin, daß der Kläger aus der Aufwertung der nunmehr als Grundschuld eingetragenen Hypothek keine Ansprüche gegen sie habe.

Das Landgericht wies die Klage ab und gab der Widerklage statt. Das Oberlandesgericht erkannte umgekehrt. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Rechtlich zutreffend nimmt allerdings das Berufungsgericht an, daß an sich die Beklagten nach §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. dem Kläger zur Beseitigung der von diesem im Kaufvertrag nicht übernommenen dinglichen Aufwertungsbelastung verpflichtet sind. Nicht zu beanstanden ist auch seine Darlegung, daß den Beklagten aus etwaiger Inanspruchnahme mit einer persönlichen Aufwertungsforderung der Hypothekengläubigerin, die sich lediglich auf das Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 gründet, kein Ausgleichsanspruch (§ 242 BGB.) gegen den Kläger zustehen würde. Da der Kaufvertrag erst nach Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes, nämlich im September 1925, abgeschlossen ist, mußte die Verkäuferin, die Rechtsvorgängerin der Beklagten, mit der in diesem Gesetz angeordneten rückwirkenden Aufwertung rechnen. Die Folgen einer ihr in dieser Hinsicht bei Abschluß

des Vertrags zur Last fallenden Unachtsamkeit können nicht nachträglich auf den Kläger abgewälzt werden (RGZ. Bd. 121 S. 56). Damit würde an sich nicht nur die Widerklage der Beklagten hinfällig, mit der ganz allgemein die Feststellung begehrt wird, daß dem Kläger keinerlei Ansprüche aus jener dinglichen Aufwertungsbelastung gegen die Beklagten zustehen, sondern es würde auch der Klagenanspruch nach § 440 BGB. gerechtfertigt sein. Nicht berücksichtigt hat aber das Berufungsgericht, daß die dingliche Aufwertung, welche die Grundlage der Ansprüche des Klägers ist, nicht lediglich auf dem Aufwertungs-gesetz vom 16. Juli 1925 beruht, sondern auch auf den Vorschriften der Aufwertungs-Novelle vom 9. Juli 1927. Diese ist erst nach Vertrags-schluß (21. September 1925) ergangen. Das Berufungsgericht hätte daher weiter prüfen müssen, ob etwa durch eine auf Grund der Vorschriften der Aufwertungs-Novelle ergangene Festsetzung des Maßes der dinglichen Aufwertung eine solche Erschütterung der Grundlage des Kaufvertrags eingetreten ist (§ 242 BGB.), daß den Beklagten aus diesem Grunde die Beseitigung der dinglichen Aufwertungsbelastung zum mindesten teilweise nicht mehr zugemutet werden kann (RGZ. Bd. 132 S. 170). Eine solche rechtliche Möglichkeit ist in § 8 AufwNov. ausdrücklich vorgesehen.

Nach § 4 AufwG. bestimmte sich das Maß der dinglichen Aufwertung insofern nach der Höhe der Aufwertung der persönlichen Forderung, als das dingliche Recht nicht höher aufgewertet werden konnte als die persönliche Forderung. Insofern waren mithin auch für die dingliche Aufwertung die das Maß der Aufwertung der persönlichen Forderung mit beeinflussenden Verhältnisse des persönlichen Schuldners von Bedeutung. Hierin ist durch §§ 4 fsg. AufwNov. eine Änderung eingetreten. Dem Gläubiger ist die Möglichkeit eröffnet, eine höhere Aufwertung des dinglichen Rechts lediglich auf Grund der Verhältnisse des dinglichen Schuldners zu erwirken. Macht er von diesem Recht Gebrauch, so erlischt mit der Eintragung der nach diesen Vorschriften zulässigen Grundschuld (Zusatzgrundschuld) in Höhe des eingetragenen Aufwertungs-betrags die persönliche Forderung (§ 4 Abs. 2, § 5, § 6 AufwNov.). In § 8 Abs. 1 das. ist im Anschluß hieran bestimmt, daß sich eine etwaige Verpflichtung des persönlichen Schuldners gegenüber dem Eigentümer (dinglichen Schuldner), die aufgewertete Hypothek zu beseitigen, grundsätzlich auch auf die nach §§ 4 bis 6 AufwNov. eingetragenen Grundschulden erstreckt.

§ 8 Abs. 2 trägt jedoch der Möglichkeit Rechnung, daß diese Befreiungspflicht des persönlichen Schuldners infolge der Vorschriften der Novelle einen größeren Umfang hat, als es bei Anwendung lediglich der Vorschriften des Aufwertungsgesetzes der Fall wäre (Mügel Aufwertungsrecht 5. Aufl. Erl. 27 zu § 4 S. 435, 436). Deshalb bestimmt § 8 Abs. 2 AufwNov., daß bei Beurteilung der Frage, inwieweit der persönliche Schuldner im Einzelfalle nach Treu und Glauben von der Verpflichtung zur Befreiung des dinglichen Rechts befreit ist, auch die Umstände zu berücksichtigen sind, die der Schuldner mangels einer Umwandlung der Hypothek in eine Grundschuld zur Begründung eines Antrags auf Festsetzung einer geringeren Aufwertung der persönlichen Forderung hätte geltend machen können. Zur Prüfung des Sachverhalts nach dieser Richtung war das Berufungsgericht schon deshalb genötigt, weil hier keine Festsetzung der Aufwertung der persönlichen Forderung mehr stattgefunden hat, sondern das Verfahren gegen die persönliche Schuldnerin ausgesetzt und nach der auf Grund der §§ 4 bis 6 AufwNov. durchgeführten Erledigung der dinglichen Aufwertung nicht weiter betrieben wurde. Auf die hieraus sich ergebende Rechtslage hatten die Beklagten zudem unter Anführung von Tatsachen für die Abwägung nach § 242 BGB. ausdrücklich hingewiesen. Da dieses gesamte Vorbringen nicht gewürdigt worden ist, muß das angefochtene Urteil aufgehoben werden.