

7. Kann der Verkäufer eines Grundstücks vom Erwerber Ausgleich verlangen, wenn ihn infolge einer nach Vertragsschluß eingetretenen Änderung der Rechtsprechung eine nicht vorausgesehene Aufwertungsspflicht trifft?

BGB. § 242. AufwG. §§ 17ffg.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 17. März 1932 i. S. Ehef. Sch. (Bekl.)
w. Wwe. B. (Kl.). VI 486/31.

- I. Landgericht Frankfurt a. D.
- II. Kammergericht Berlin.

Durch Vertrag vom 30. Januar 1926 verkaufte die Klägerin ihr Gut in L. an die verklagte Ehefrau und gleichzeitig der verklagte Ehemann sein Hausgrundstück in F. an die Klägerin. Auf letzterem lasteten u. a. Darlehenshypotheken von zusammen 40000 M. aus der Vorkriegszeit. Sie waren am 2. Juni 1922 infolge Abtretung durch die damalige Gläubigerin, die Kreisparlatte in Schw., auf die Stadtparlatte in F. umgeschrieben worden. Das Abtretungsentgelt war erst nach dem 14. Juni 1922 gezahlt worden. Im Kaufvertrag der Parteien wurde bestimmt, daß die Klägerin diese Hypotheken und eine weitere im Jahre 1921 eingetragene Hypothek bis zum Aufwertungsbetrage von 504 RM. übernehme, der verklagte

Chemann aber für den überschießenden Betrag weiterhin verhaftet bleibe, auch der Klägerin hafte, falls sie auf ihn in Anspruch genommen werden sollte. Die Grundstücke wurden vereinbarungsgemäß übergeben. Übereignet ist bisher nur das an die Klägerin verkaufte Hausgrundstück, das diese im Laufe des Rechtsstreits weiterveräußert hat. Aus den darauf eingetragenen Hypotheken von 40000 M. erhob die frühere Gläubigerin Aufwertungsansprüche nach § 17 AufwG., und zwar auch dinglicher Art. Sie stützte sich dabei auf den Beschluß des Reichsgerichts, V. Zivilsenat, vom 9. Mai 1927 (RGZ. Bd. 116 S. 177). Die Klägerin, die eine Umbeleiung des Grundstücks durchführte, zahlte zwecks Freistellung des Grundbuchs den Aufwertungsbetrag an die frühere Gläubigerin aus. Im Rechtsstreit fordert sie auf Grund des Vertrages von beiden Beklagten Erstattung des von ihr über 504 RM. hinaus gezahlten Betrages mit 9109,29 RM. nebst Zinsen. Die Beklagten machen demgegenüber einen Ausgleichsanspruch geltend. Sie bringen vor, bei Abschluß des Vertrages sei von den Parteien mit der Möglichkeit einer dinglichen Aufwertung für die frühere Gläubigerin nicht gerechnet worden. Dem habe auch die bis dahin geltende Rechtsprechung entgegengestanden, die eine solche Aufwertung nach § 20 AufwG. stets abgelehnt habe. Durch die erwähnte Entscheidung des Reichsgerichts sei darin eine Änderung eingetreten; erst durch sie sei der dingliche Aufwertungsanspruch der früheren Gläubigerin geschaffen worden. In einem solchen Falle müsse auch ein Ausgleichsanspruch zugebilligt werden. Die Klägerin ist dieser Auffassung entgegengetreten.

Beide Vorinstanzen haben dem Erstattungsanspruch der Klägerin stattgegeben. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Urteils und zur Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

... Falls mit dem Berufungsgericht grundsätzlich ein Ausgleichsanspruch der Beklagten anzuerkennen ist, so muß der Revision allerdings zugegeben werden, daß die Verneinung dieses Anspruchs, wie sie der Berufungsrichter den besonderen Umständen des Falles entnommen hat, der rechtmäßigen Nachprüfung nicht standzuhalten vermag. . . (Wird näher begründet.) Demnach ist das Berufungsurteil zu erneuter Prüfung des Ausgleichsanspruchs aufzuheben,

wenn im vorliegenden Fall die Grundsätze über die Ausgleichspflicht einer Vertragspartei bei unvorhergesehen eintretenden Aufwertungsbelastungen anzuwenden sind, welche das Reichsgericht aus § 242 BGB. entwickelt und in ständiger Rechtsprechung festgehalten hat.

Bisher hat das Reichsgericht den Ausgleichsanspruch nur dann zugebilligt, wenn der Vertrag der Parteien, durch den die Haftung für hypothekarische Belastungen geregelt war, vor dem Inkrafttreten des die nachträgliche Aufwertungsbelastung bedingenden Gesetzes — sei es die Dritte Steuernotverordnung, sei es das Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 oder endlich die Aufwertungs-Novelle vom 9. Juli 1927 — abgeschlossen war. Die Grundlage des Ausgleichsanspruchs war mithin eine nachträgliche, unvorhergesehene Gesetzesänderung. Um eine solche nachträgliche Gesetzesänderung handelt es sich vorliegend aber nicht.

Die Besonderheit des Falles liegt hier zunächst darin, daß der Vertrag, nach dem die Beklagten für die Lastenfreiheit des Grundstücks in dem vereinbarten Umfang einzustehen haben, längere Zeit nach Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1925 geschlossen worden ist, nämlich am 30. Januar 1926. Bei Abschluß des Vertrages lagen mithin bereits die gesetzlichen Bestimmungen vor, die für die Aufwertung der im Vertrage erörterten Hypotheken von 40000 M. in Betracht kommen. In dem Gesetz war insbesondere an sich auch die Frage, ob und inwieweit im Falle einer Abtretung von Hypotheken der frühere Gläubiger eine Aufwertung fordern kann, sowohl nach der persönlichen wie nach der dinglichen Seite geregelt (§§ 17 bis 24 AufwG.). Diese gesetzlichen Bestimmungen sind seitdem nicht geändert worden, sondern das Aufwertungsverlangen der Kreisparkasse als der früheren Hypothekengläubigerin beruhte auf Vorschriften, die bereits beim Abschluß des Vertrages am 30. Januar 1926 in Geltung waren. Jedoch ist nach diesem Zeitpunkt eine Änderung eingetreten in der Beurteilung der rechtlichen Tragweite der gesetzlichen Bestimmungen für die Aufwertung des dinglichen Rechts des früheren Hypothekengläubigers. In der Rechtsprechung war zunächst überwiegend angenommen worden, daß die dingliche Aufwertung auch im Falle des § 17 AufwG. einer Beschränkung nach dem Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gemäß §§ 20flg. AufwG. unter-

liege, und diese Rechtsauffassung war auch noch am 30. Januar 1926 die herrschende. Erst durch den oben genannten Beschluß des V. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 9. Mai 1927 trat hierin eine gewisse Änderung ein. Das Reichsgericht erklärte in dieser Entscheidung die Vorschriften in §§ 20 f. g. AufwG. für nicht anwendbar gegenüber dem auf § 17 daf. gestützten dinglichen Aufwertungsbegehren des früheren Gläubigers für den Fall, daß die Hypothek beim Erwerb des Grundstücks durch den neuen Eigentümer nicht gelöscht worden war, sondern für den neuen Gläubiger eingetragen stand. An dieser Auffassung hat das Reichsgericht seitdem festgehalten (RGZ. Bd. 126 S. 89 [93]). Nur diese dingliche Seite der Aufwertung — und das ist die weitere Besonderheit des vorliegenden Falles — ist von den Vorinstanzen geprüft und zur Grundlage ihrer Entscheidungen gemacht worden. Die Frage der persönlichen Aufwertung für den früheren Gläubiger, deren Zulässigkeit bereits bei Abschluß des Vertrages unzweifelhaft war, haben sie nicht erörtert. Insbesondere ist nicht festgestellt worden, ob und inwieweit etwa der verklagte Themann auf Grund des Vertrages mit seinem Verkäufer H. persönlicher Schuldner der Hypothekenschuld von 40000 M. oder etwa H. gegenüber Erfüllungsübernehmer (§ 415 Abs. 3 BGB.) geworden und somit entweder unmittelbar der früheren Gläubigerin oder dem H. gegenüber gemäß § 17 AufwG. auf alle Fälle zur Tragung der persönlichen Aufwertungslast verpflichtet war. Ebenso fehlt es an einer Feststellung, inwieweit etwa die Klägerin der früheren Hypothekengläubigerin gegenüber persönliche Schuldnerin geworden war. Aus dem Vertrage selbst ist nur zu entnehmen, daß die Klägerin gegenüber ihrem Vertragsgegner verpflichtet sein sollte, den Aufwertungsbeitrag dieser Hypothek und einer weiteren Hypothek bis zu einem Gesamtbetrage von 504 RM. zu tragen, daß darüber hinaus aber die Beklagten ihr gegenüber zur Tragung der Aufwertungslast verpflichtet sein sollten. Die aus einer etwaigen persönlichen Schuldnerschaft des verklagten Themannes sich ergebenden weiteren rechtlichen Möglichkeiten für das Verhältnis der Parteien zueinander müssen daher bei der Nachprüfung des Berufungsurteils zunächst jedenfalls außer Betracht bleiben.

Das Berufungsgericht meint nun, der Ausgleichsanspruch, den das Reichsgericht bei einer durch einen Eingriff der Gesetzgebung unvorhergesehen geschaffenen Aufwertungsbelastung anerkannt habe,

müsse wegen der Ähnlichkeit des Sachverhalts unter den im übrigen gleichen Voraussetzungen auch dann anerkannt werden, wenn durch eine nicht vorhergesehene Änderung der Rechtsprechung eine unerwartete Aufwertungsbelastung aus bereits beim Vertragschluß bestehenden Gesetzesbestimmungen eintrete. Es nimmt an, daß das hier zutreffe; denn die Parteien hätten beim Vertragschluß damit, daß auch die Kreissparkasse die rechtliche Möglichkeit einer Inanspruchnahme der Klägerin habe, nicht gerechnet und nach der damals herrschenden Rechtsprechung auch nicht rechnen können.

Der Senat trägt Bedenken, diesen Ausführungen des Berufungsgerichts, wenigstens in solcher Allgemeinheit, zuzustimmen. Für die Anwendung der Vorschrift in § 779 BGB. über die Unwirksamkeit eines Vergleichs hat bereits der VIII. Zivilsenat des Reichsgerichts in der Entscheidung vom 1. Dezember 1930 (Zeiler Aufschr. Nr. 2303) ausgesprochen, daß eine unerwartete Entwicklung der Rechtsprechung nicht schlechthin einem Wegfall der Geschäftsgrundlage gleichzustellen sei. Ob eine andere grundsätzliche Beurteilung für den aus § 242 BGB. abgeleiteten Ausgleichsanspruch möglich wäre, erscheint zum mindesten zweifelhaft. Es mag dazu auf die Gefährdung der Rechtssicherheit hingewiesen werden, die bei abermaliger — immerhin nicht von vornherein auszuschließender — Änderung der Rechtsprechung zur gleichen Rechtsfrage für die Beziehungen von Vertragsparteien herbeigeführt werden könnte. Jedenfalls würde angesichts der in dieser Hinsicht nicht übersehbaren Tragweite einer Änderung der Rechtsprechung besondere Vorsicht geboten sein. Indes bedarf es im vorliegenden Falle keiner Stellungnahme in so allgemeiner Weise, wie sie in dem angefochtenen Urteil zum Ausdruck kommt. Denn die besonderen Umstände des Falles rechtfertigen es, auch hier die Ausgleichsgrundsätze anzuwenden, die bei nachträglicher Änderung der Gesetzgebung anerkannt sind. Zur Zeit des Vertragschlusses bestand über die gesetzlich keineswegs eindeutig geregelte Frage der dinglichen Aufwertung für den früheren Gläubiger eine vom Kammergericht als der für ganz Preußen letzten Instanz (§ 74 Abs. 1 Satz 5 AufwG.; § 199 FGG.; preuß. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über das Beschwerdegericht für Entscheidungen der Aufwertungsstellen vom 27. August 1925, GS. S. 109) entwickelte und festgehaltene Rechtsprechung. Wenn diese von den Vertragsparteien zur ausdrücklichen Grundlage

ihrer vertraglichen Beziehungen gemachte Rechtsprechung nachträglich durch die entgegengesetzte Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 116 S. 177) in einer alle Oberlandesgerichte bindenden Weise (§ 74 Abs. 1 Satz 5 AufwG.; § 28 Abs. 3 FGG.; vgl. § 79 Abs. 3 GBD.) abgeändert und ersetzt wurde, so erscheint es gerechtfertigt, diese Änderung der Rechtsprechung für die Beziehungen der Parteien aus dem Gesichtspunkt des Ausgleichsanspruchs nicht anders zu beurteilen als eine nachträgliche Gesetzesänderung. Danach ergibt sich die Aufhebung des angefochtenen Urteils wegen der oben erörterten rechtsirrigen Anwendung der Grundsätze, die für den Ausgleichsanspruch gelten. In der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht zugleich Gelegenheit haben, folgende Punkte weiter aufzuklären:

Das Berufungsgericht beschränkt sich auf die kurze Bemerkung, die Parteien hätten beim Abschluß des Vertrages mit Aufwertungsansprüchen der Kreisparaffine nicht gerechnet. Es erscheint zweifelhaft, ob dabei der Inhalt des Vertrages insoweit ausreichend beachtet ist, als es sich um die vertragliche Regelung der Aufwertungsgefahr handelt. Der Ausgleichsanspruch ist in der Rechtsprechung des Reichsgerichts dann versagt worden, wenn und soweit die Vertragsparteien selbst diese Frage geregelt und damit in das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung einbezogen haben (AufwRspr. Bd. 6 S. 434 Nr. 156 C mit weiteren Nachweisen). Die Entscheidung ist hierbei rechtlich darauf abzustellen, welche Vorstellung die Vertragsschließenden von dem Maß derjenigen Aufwertungsgefahr, die der eine Teil übernimmt, hatten, bei vernünftiger Würdigung der Sachlage auch haben konnten und damit zur Grundlage der vereinbarten Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung gemacht haben. Denn die Übernahme der Gefahr setzt auch für das Maß der Aufwertung das Bewußtsein einer Gefahr voraus (RG. in DZB. 1927 Sp. 229 und 1926 Sp. 1493; RGUrt. vom 4. Januar 1932 VI 422/31; vgl. auch RGZ. Bd. 119 S. 137). In dieser Richtung wird das Berufungsgericht die Vereinbarung der Parteien auszulegen haben, nach der die Klägerin die Aufwertung nur bis zum Betrage von 504 RM, der verklagte Ehemann aber eine etwaige höhere Aufwertung tragen sollte (§§ 133, 157 BGB.). Dabei wird auch die Möglichkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung (über ihr Verhältnis zum Ausgleichsanspruch vgl. RGZ. Bd. 134 S. 249) in Be-

tracht zu ziehen sein. Ob etwa dem Umstand, daß die Beklagten erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich am 9. März 1927, den Vertrag durch Erklärung der Auflassung auch dinglich vollzogen haben, in diesem Zusammenhang Bedeutung beizulegen zukommen kann (vgl. RGZ. Bd. 121 S. 56), weil sie inzwischen von dem Aufwertungsbegehren der früheren Gläubigerin Kenntnis erlangt hatten, muß zunächst der Prüfung des Berufungsgerichts überlassen bleiben. Sollte sich ergeben, daß der Ausgleichsanspruch zu versagen ist, so wird weiterhin zu prüfen sein, inwieweit etwa aus dem Gesichtspunkt des beiderseitigen Irrtums (vgl. Zeiler AufwF. Nr. 2325) eine anderweitige Beurteilung des Klagenpruchs geboten sein könnte.