

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2356 029 *A*

Gesetz: VHG §§ 2 u 3 Abs 2

Rechtssatz: Die Berücksichtigung des Ranges bei der Herabsetzung einer dinglich gesicherten Verbindlichkeit setzt voraus, daß mehrere durch Grundpfandrechte gesicherte Verbindlichkeiten bestehen, die den Vorschriften des Vertragshilfegesetzes unterliegen.

Nach der Währungsreform eingetragene verzinssliche Belastungen stehen der Herabsetzung der Zinsen einer vor diesem Zeitpunkt begründeten, dinglich gesicherten Verbindlichkeit nicht entgegen.

Aktenzeichen: V ZB 18/56

Beschluß des BGH vom 26. April 1957

LG Berlin
KG Berlin

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

1. des Oberlandesgerichtspräsidenten Dr. Fritz Georg K[REDACTED] in N[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Arztes Horst F[REDACTED] in W[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED],

beide als Testamentsvollstrecker für den Nachlaß des
am 18. August 1936 verstorbenen Kaufmanns Felix S[REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdeführer
und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in
[REDACTED], [REDACTED],

gegen

die V[REDACTED] zu B[REDACTED], A[REDACTED] V[REDACTED]-A[REDACTED]
Gesellschaft in B[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED], vertre-
ten durch ihren Vorstand,

Antragsgegnerin, Beschwerdegegnerin
und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in
[REDACTED], [REDACTED],

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 26. April 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Au-
gustin, Dr. Oechßler und Dr. Piepenbrock

beschlossen:

Auf die sofortigen weiteren Beschwerden der An-
tragsteller und der Antragsgegnerin wird der Beschluß
des Zivilsenats 1 a des Kammergerichts vom 14. April
1956 - mit Ausnahme der Wertfestsetzung - aufgehoben.
Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung
an das Kammergericht zurückverwiesen.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwer-
de wird für das Rechtsmittel der Antragsteller auf
2 400 - 2 500 DM und für das Rechtsmittel der Antrags-
gegnerin auf 10 000 - 10 100 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Witwe Rosalie S. [REDACTED] geb. St. [REDACTED] in M. [REDACTED] (Australien) ist Eigentümerin des in B. [REDACTED], A. [REDACTED]-straße [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts T. [REDACTED] von K. [REDACTED] T. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] verzeichneten Grundstücks. Dieses gehört zum Nachlaß ihres am 18. August 1936 verstorbenen Ehemanns Felix S. [REDACTED]. Die Witwe Rosalie S. [REDACTED] ist befreite Vorerbin; Nacherben sind ihr Sohn und ihre beiden Töchter. Die Antragsteller sind die Testamentsvollstrecker für diesen Nachlaß.

Auf dem Grundstück A. [REDACTED]straße [REDACTED] befand sich ein vierstöckiges, industriellen Zwecken dienendes Gebäude, das durch Kriegseinwirkung zum größten Teil zerstört ist, wodurch der Ertrag des Grundstücks um rund 90 % zurückgegangen ist; nur ein Teil der Räume im Erdgeschoß ist noch benutzbar. Der Einheitswert des Grundstücks betrug am 1. Januar 1935 311 200 RM und ist per 1. Januar 1946 auf 81 000 RM fortgeschrieben worden. Das Grundstück ist am 1. Mai 1953 im Wege der Rückerstattung wieder in den Besitz der Witwe S. [REDACTED] gekommen. Die Parterreräume des Grundstücks sind vermietet; der jährliche Mietzins beläuft sich auf 6 600 DM. Das Grundstück hat vor der Zerstörung einen Mietertrag von 65 321,92 RM erbracht.

Im Grundbuch des Grundstücks ist in Abteilung III unter Nr 11 für die Antragsgegnerin eine Darlehenshypothek von 300 000 GM eingetragen, die auf 30 000 DM umgestellt ist. Unter Nr 11 a ist ferner für die Witwe S. [REDACTED] eine Eigentümergrundschild von 200 000 DM verzeichnet. Das Grundstück ist außerdem unter Nr 13 mit einem Rückgewähr-



entgelt von 25 018,58 DM für die Ko [REDACTED] GmbH in B [REDACTED], die Rückerstattungspflichtige, belastet. Diese Belastung ist auf Grund des Rückerstattungsbeschlusses eingetragen worden, ist mit 4 % zu verzinsen und mit einem Betrage von je 5 000 DM jeweils am 30. April der Jahre 1955 bis 1958 zu tilgen; der Restbetrag von 5 018,58 DM ist am 30. April 1959 zu zahlen.

Vor der Rückerstattung hat das Grundstück bis zum 1. Mai 1953 unter der Verwaltung eines Treuhänders gestanden.

Die Zinsen für die Hypothek Nr 11 sind zunächst überhaupt nicht und seit Mai 1953 von den Testamentsvollstreckern nur in Höhe von 10 % des geschuldeten Betrages entrichtet worden. Dadurch sind bis zum 31. Dezember 1953 Zinsrückstände in Höhe von 10 991,25 DM entstanden.

Die Antragsteller haben beantragt, entsprechend dem Rückgang des Grundstücksertrages die bis zum 31. Mai 1954 entstandenen und für die Zukunft fällig werdenden Zinsen der Hypothek Nr 11 auf 0 DM herabzusetzen, soweit sie 10 % der Zinsforderung übersteigen. Zur Begründung dieses Antrages haben sie vorgetragen: Der Nachlaß sei nicht in der Lage, die Zinsen der Hypothek Nr 11, soweit sie 10 % überstiegen, zu tragen. Im Herbst 1953 habe mit einem Kostenaufwand von rund 27 000 DM ein Notdach errichtet werden müssen, um einen weiteren Verfall des Gebäudes A [REDACTED]straße [REDACTED] zu verhindern und die Vermietung der restlichen Parterreräume zu ermöglichen. In der Zeit vom 1. Mai 1953 bis zum 30. März 1954 hätten die Ausgaben

die Einnahmen um 21 334,26 DM überstiegen. Die Bezahlung der 27 000 DM sei aus den angesammelten und laufenden Überschüssen des zu 3/4 zum Nachlaß gehörenden Hausgrundstücks in B [REDACTED], Au [REDACTED] Straße [REDACTED], vorgenommen worden. Dieses Grundstück sei zu 55 % zerstört, werfe aber durch die Vermietung der erhalten gebliebenen Läden einen Überschuß ab, der noch für längere Zeit zur Substanzerhaltung dieses Gebäudes benötigt werde. Angesichts des geringen Ertrages des Grundstücks A [REDACTED]straße [REDACTED] müßten die Zinsen für die zurückliegende Zeit und vorerst auch für die Zukunft in Höhe von 9/10 gestrichen werden. Der Grundstückseigentümerin stehe im übrigen auch die Härteklausele des § 3 Abs 3 VHG zur Seite. Die Witwe S [REDACTED], die 1939 ein Millionenvermögen besessen habe, habe dieses Vermögen durch die Gesetzgebung der nationalsozialistischen Regierung und den Krieg mit seinen Folgen fast restlos verloren. Sie sei im Jahre 1939 ausgewandert, habe sich zunächst als Hausangestellte betätigen müssen und sei späterhin von ihrem ebenfalls ausgewanderten Sohn unterhalten worden. Sie sei über 70 Jahre alt, lebe in ärmlichen Verhältnissen und müsse jetzt noch ihren kranken Sohn unterhalten. An sie seien in den Jahren 1952 bis 1954 nur rund 18 000 DM abgeführt worden. Zu dem Nachlaß gehörten außer den Grundstücken A [REDACTED]straße [REDACTED] und Au [REDACTED] Straße [REDACTED] die Grundstücke B [REDACTED] Straße [REDACTED] und Bu [REDACTED]straße [REDACTED], deren Gebäude völlig zerstört seien, und verschiedene Grundstücke im Ostsektor Berlins, deren Gebäulichkeiten ebenfalls vernichtet seien. Ferner sei die auf dem strittigen Grundstück betriebene G [REDACTED] & Sp [REDACTED] GmbH Bestandteil des Nachlasses, die auch unter Treuhandschaft gestanden habe und, wie sich bei der Rückerstattung der GmbH-Anteile herausgestellt habe, überschuldet sei, so daß sie nicht einmal

habe veräußert werden können. Sonstiges Vermögen besitze die Witwe S [REDACTED] nicht. Die Zinsen seien nach alledem schon deshalb in dem beantragten Umfang zu streichen, weil das Grundstück A [REDACTED] straße [REDACTED] keinen Reinertrag abwerfe. Hiervon abgesehen würde es für die Witwe S [REDACTED] auch eine ihr nicht zumutbare Härte bedeuten, wenn sie bei ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen die Zinsforderung der Antragsgegnerin begleichen müßte, zumal da der Schuldner gerade nicht genötigt werden solle, Zinsen aus der Substanz des Grundbesitzes zu begleichen. Die Antragsgegnerin könne andererseits die Ausnahmegvorschrift des § 3 Abs 3 VHG nicht für sich in Anspruch nehmen, da sie keinesfalls bedürftig sei.

Die Antragsgegnerin hat um Zurückweisung des Vertragshilfeantrages gebeten und geltend gemacht: Das Grundstück A [REDACTED] straße [REDACTED] erbringe einen jährlichen Überschuß von rund 4 000 DM, dem die Jahreszinsen der Hypothek Nr 11 mit nur 1 350 DM gegenüberständen, so daß die laufenden Zinsen ohne weiteres aus dem Reinertrag gedeckt werden könnten. Die Summe der rückständigen Zinsen rechtfertige den Antrag der Antragsteller ebenfalls nicht; denn das Grundstück Au [REDACTED] Straße [REDACTED] werfe so erhebliche Überschüsse ab, daß mit ihnen sämtliche Verbindlichkeiten aus dem [REDACTED] Grundbesitz der Witwe S [REDACTED] und die Kosten etwa dringend erforderlicher Schadensbeseitigung an dem Grundstück A [REDACTED] straße bestritten werden könnten. Die Dacharbeiten könnten daher den Vertragshilfeantrag auch nicht rechtfertigen, zumal da sie als Gläubigerin nicht verpflichtet sei, indirekt zum Wiederaufbau des beschädigten Gebäudes Beiträge zu leisten. Entscheidend müßten die wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners sein,

die hier so gut seien, daß die Streichung der Zinsen eine ihr (Antragsgegnerin) nicht zumutbare Härte darstellen würde. Die Antragsteller könnten sich auch nicht mit Erfolg auf ihre durch die Eintragung der Rückerstattungshypothek entstandenen Verbindlichkeiten berufen, da diese ihrer Hypothek im Range nachgehe und die Witwe S. [REDACTED] nicht genötigt gewesen sei, diese Verpflichtungen einzugehen. Der Herabsetzungsantrag könne danach nicht auf die Zahlungsverpflichtungen aus der Hypothek Nr 13 gestützt werden.

Das Landgericht hat den Vertragshilfeantrag zurückgewiesen. Es hat ausgeführt: Die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 VHG seien zwar gegeben, weil der Ertrag des Grundstücks nach der Zerstörung des Gebäudes um mehr als 25 % zurückgegangen sei. Der Rohertrag des Grundstücks, auf den es ankomme, habe indessen die jährliche Zinsverbindlichkeit von 1 350 DM stets überstiegen. Die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG seien nicht dargetan. In dem schlechten baulichen Zustand des Gebäudes könne zwar ein besonderer Grund im Sinne dieser Vorschrift gefunden werden. Es lasse sich indessen nicht feststellen, daß die Verpflichtung zur Entrichtung der strittigen Zinsen zu einer der Schuldnerin nicht zumutbaren Härte führen würde, auf deren wirtschaftliche Verhältnisse es entscheidend ankomme. Die Antragsteller hätten die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Schuldnerin nicht hinreichend offenbart, insbesondere keine Angaben über die Erträge des Grundstücks Au. [REDACTED] Straße 37 gemacht, obwohl die Antragsgegnerin gerade auf diese Einnahmen besonderen Wert gelegt habe und den Antragstellern die vollständige Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Schuldnerin und die Glaubhaftmachung

ihrer Angaben aufgegeben worden sei. Da sie dem nicht nachgekommen seien, habe es weiterer Ermittlungen seitens des Gerichts nicht bedurft.

Die Antragsteller haben ihren bisherigen Antrag mit der sofortigen Beschwerde weiter verfolgt und zu seiner Begründung noch vorgetragen: Das Landgericht sei rechtsirrig von dem Rohertrag des Grundstücks ausgegangen, während es auf den Reinertrag ankomme, und auch sonst der gegebenen Sachlage nicht gerecht geworden. Das Grundstück sei dem Nachlaß 1940 entzogen worden und habe von 1945 ab bis zum 1. Mai 1953 der Verwaltung eines Treuhänders unterstanden. Der Nachlaß habe während dieser Zeitspanne von dem Treuhänder nur 1308,96 DM erhalten. Für diesen Zeitraum fordere die Antragsgegnerin allein rückständige Zinsen in Höhe von 10 080 DM. Bis zum 1. Mai 1953 könne die Antragsgegnerin daher äußerstenfalls den Betrag von 1 308,96 DM beanspruchen.

Das Landgericht habe auch das Vorliegen der Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG zu Unrecht als nicht dargetan angesehen. Zu dem Vermögen, das durch die Abrisierung verloren gegangen sei, hätten neben dem Grundbesitz Wertpapiere, Beteiligungen und zwei gutgehende Glasfirmen, die Firmen G. [REDACTED] & Sp. [REDACTED] GmbH und J. S. [REDACTED], gehört. Die beiden Glasfirmen seien bei der Rückerstattung überschuldet gewesen und deshalb auf den langjährigen Werkmeister S. [REDACTED] ^{um schlicht} schlicht/übertragen worden, der die Betriebe in den Parterreräumen des Grundstücks A. [REDACTED] -straße [REDACTED] fortführe, aber die Errichtung eines Notdaches zur Bedingung gemacht habe. Bei der Herstellung dieses Daches habe es sich nicht um einen Wiederaufbau

gehandelt, vielmehr habe nur der völlige Verfall des Mauerwerks verhindert und die Vermietung der Parterreräume erreicht werden sollen. Die Aufrechterhaltung des Rückerstattungsverlangens habe auf der damaligen gesetzlichen Regelung beruht, nach der nur 1/10 der Zinsen zu zahlen gewesen sei.

Die Vorerbin habe bisher keinerlei Entschädigungszahlungen von der öffentlichen Hand erhalten und müsse mit ihrem kranken Sohn von dem Ertrag des Grundstücks Au[REDACTED] Straße [REDACTED] leben, von dem ihr nur 3/4 zuständen, da ihr 1/4 dieses Grundstücks persönlich gehört und sie diesen Anteil im Jahre 1951 ihrem Sohn geschenkt habe. Es seien zwar zahlreiche Entschädigungsansprüche angemeldet worden, doch habe die Witwe S[REDACTED] irgendwelche Zahlungen bisher nicht erhalten. Bei der geschilderten Sachlage würde es eine unzumutbare Härte bedeuten, wenn die Witwe die Zinsforderungen der Antragsgegnerin erfüllen müßte.

Die Antragsgegnerin hat um Zurückweisung der Beschwerde gebeten. Sie hat eingeräumt, daß die Witwe S[REDACTED] erhebliche Vermögensverluste erlitten habe, hält aber gleichwohl den Vertragshilfeantrag für unbegründet und macht geltend:

Der Ertrag des Grundstücks A[REDACTED] Straße [REDACTED] hätte zur Begleichung ihrer Zinsforderungen selbst dann ausgereicht, wenn man den Reinertrag zugrunde lege. Die Voraussetzungen des § 3 Abs 2 VHG seien danach nicht gegeben.

Auf § 3 Abs 3 VHG könne sich die Witwe S[REDACTED] auch nicht mit Erfolg berufen. Es müsse berücksichtigt werden,

daß diese ihren Anteil von 1/4 an dem Grundstück Au [REDACTED] Straße [REDACTED] verschenkt habe, das in der Zeit vom 1. Januar 1951 bis Mitte 1954 nach den eigenen Angaben der Antragsteller einen Reinertrag von 68 513,64 DM erbracht habe. Auch die beiden Glasfirmen seien offenbar verschenkt worden; denn wenn diese völlig wertlos gewesen wären, sei es verständlich, daß Sc [REDACTED] aus diesen Betrieben soviel erwirtschaften könne, daß er in der Lage sei, eine monatliche Miete von 500 DM zu zahlen, die Löhne und Gehälter der Arbeiter und Angestellten zu begleichen und seinen eigenen Lebensunterhalt zu bestreiten. Die Witwe habe zudem erhebliche Entschädigungsansprüche, vor allem auf Grund der Judenvermögensabgabe und der Reichsfluchtsteuer. Hinzu komme ein Rückerstattungsanspruch aus dem Verkauf von 400 000 RM Aktien der D [REDACTED] G [REDACTED]-AG, der einen Wert von weit mehr als 100 000 DM haben dürfte. Nach alledem könne von einer unzumutbaren Härte für die Schuldnerin nicht die Rede sein.

Das Kammergericht hat die Zinsen der Hypothek Nr 11 soweit sie bis zum 31. Dezember 1955 entstanden sind, auf 2 489,92 DM herabgesetzt und im übrigen die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Diese Entscheidung haben beide Parteien mit der sofortigen weiteren Beschwerde angegriffen. Die Antragsgegnerin erstrebt die gänzliche Zurückweisung des Vertragshilfeantrages der Antragsteller, während diese den Erlaß auch der der Antragsgegnerin zugesprochenen Zinsen begehren. Beide Parteien bitten um Zurückweisung der weiteren Beschwerde des Gegners.

II.

Die sofortigen weiteren Beschwerden sind nach § 18 Abs 3 VHG zulässig und auch begründet.

Das Kammergericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht eine Ertragsminderung um mehr als 25 % bejaht und weiter ausgeführt: Bis zum Übergang der Verwaltung auf den Treuhänder Ende Juni 1950 habe das Grundstück keinen Ertrag gebracht. Während der Treuhandschaft habe sich ein Überschuß von 2 789,92 DM ergeben, von dem 1 308,96 DM an die Antragsteller und 1 480,96 DM an die Ko [REDACTED] GmbH abgeführt worden seien. Letzteres sei zwecks Verrechnung mit dem Zinszahlungsanspruch der Rückerstattungsverpflichteten geschehen. Wirtschaftlich sei danach auch der Teilbetrag von 1 408,96 DM den Antragstellern zugute gekommen, die von dem Gesamtertrag von 2 789,92 DM einen Betrag von 300 DM für die Kosten einer Schuttbeseitigung hätten aufwenden müssen, die während der Treuhandschaft vorgenommen worden sei, so daß als Ertrag aus der Zeit der Treuhandschaft eine Summe von 2 489,92 DM übrig bleibe.

Für die Zeit nach der Beendigung der Treuhandschaft ist das Kammergericht von den Angaben der Antragsteller über die das Grundstück A [REDACTED] straße [REDACTED] betreffenden Einnahmen und Ausgaben ausgegangen. Es hat dementsprechend für die Zeit vom 1. Mai 1953 bis zum 31. Dezember 1955 Einnahmen von insgesamt 17 554,80 DM und Ausgaben in Höhe von 39 476,77 DM und damit einen Fehlbetrag von 21 931,97 DM als dargetan angesehen, da gegen die Ordnungsmäßigkeit der Berechnung der Ausgaben keine Bedenken beständen, wenn man davon absehe, daß die Ausgaben im Monat April

1954 nicht angegeben seien. Das Kammergericht hat von den Ausgaben lediglich die an die Ko[REDACTED]gesellschaft gezahlten Zinsen in Höhe von jährlich 969,48 DM abgesetzt, weil es sich bei diesen Zahlungen nicht um notwendige Bewirtschaftungskosten gehandelt habe. Es hat dieser Korrektur indessen keine entscheidende Bedeutung zugunsten der Antragsgegnerin beigemessen, weil auch nach diesem Abzug immer noch ein Fehlbetrag von rund 20 000 DM bestehe. Das Kammergericht hat weiter ausgeführt: Dieser Fehlbetrag sei auf die Errichtung des Notdaches zurückzuführen, die zur Erzielung weiterer Mieteinnahmen notwendig gewesen sei und deren Kosten, da sie provisorischen Charakter trage und keine Wiederaufbaumaßnahme darstelle, als Bewirtschaftungskosten angesehen werden müßten, danach also bei der Ertragsberechnung des Grundstücks zu berücksichtigen seien. Der Auffassung der Antragsgegnerin, daß es auf die reinen Mieteinnahmen ankomme, vermöge das Gericht nicht zu folgen. Unter dem Ertrag im Sinne des § 3 Abs 2 VHG sei nämlich der Reinertrag, d.h. das Mietaufkommen vermindert um die notwendigen Bewirtschaftungskosten zu verstehen. Der Bundesgerichtshof halte zwar den Rohertrag für maßgebend, habe aber offenbar nicht berücksichtigt, daß der Bundestagsausschuß für Rechtswesen und Verfassungsrecht in seiner Sitzung vom 21. Februar 1952 bei der Beratung der Bestimmungen des jetzigen § 3 VHG von dem Reinertrag ausgegangen sei. Auch seien die Darlegungen des Bundesgerichtshofs nicht überzeugend. Das Beschwerdegericht halte deshalb an seiner Auffassung fest, daß im Falle des § 3 Abs 2 VHG der Reinertrag maßgebend sei.

Das Kammergericht hat seiner Entscheidung zugrunde gelegt, daß das Grundstück bis Ende Juni 1950 keinen Ertrag

gebracht, sein Ertrag in der Zeit von Juli 1950 bis Ende April 1953 2 489,92 DM betragen habe und es für die Zeit vom Mai 1953 bis zum 31. Dezember 1955 wiederum an einem Ertrag fehle. Es hat aus Billigkeitsgründen als gerechtfertigt angesehen, die verschiedenen Verwaltungsabschnitte getrennt zu berücksichtigen und den sich aus der Zeit der Treuhandverwaltung ergebenden Reinertrag von 2 489,92 DM der Gläubigerin zur Verfügung zu stellen. Es hat dementsprechend die Zinsrückstände bis zum 31. Dezember 1955 auf diesen Betrag herabgesetzt, der über den 10 % der Zinsrückstände liege, welche die Antragsteller zu zahlen bereit seien.

Das Kammergericht hat sich weiter dahin ausgesprochen, es lägen keine besonderen Gründe vor, die bei der vorgenommenen Herabsetzung der Zinsen auf Seiten der Schuldnerin oder der Gläubigerin zu einer unzumutbaren Härte führen könnten. Es hat ausgeführt: Die Witwe S. [REDACTED] habe nach den getroffenen Feststellungen ein hinreichendes Einkommen aus dem Nachlaß. Sie könne sich deshalb nicht auf § 3 Abs 3 VHG berufen. Dasselbe gelte für die Antragsgegnerin. Die Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Nachlasses und damit der Witwe S. [REDACTED] lägen nicht so günstig, daß der Verzicht auf die Zinsen, soweit sie nicht zu entrichten seien, für die Gläubigerin zu einer unzumutbaren Härte führe. Maßgebend sei der Sachstand zur Zeit der Entscheidung. Es könne daher weder das Vermögen berücksichtigt werden, das der Erblasser früher einmal besessen habe, noch auch dasjenige, das vielleicht in Zukunft einmal zum Nachlaß gehören werde, wenn die Entschädigungsansprüche realisiert seien. Von dem sonstigen Nachlaßvermögen könnte höchstens der Ertrag aus dem Grundstück Lu. [REDACTED] Straße [REDACTED] von Bedeutung sein, der sich nach den glaubhaften Angaben der Antragsteller in den Jahren

1951 bis 1955 auf insgesamt rund 71 000 DM belaufen habe, von denen etwa 27 000 DM für die Herstellung des Notdaches auf dem Gebäude A [REDACTED]straße [REDACTED] verwendet worden seien. Aus diesen Einnahmen sei ferner noch ein Rückstand von 15 000 DM an Hypothekengewinnabgabe zu begleichen. An die Witwe S [REDACTED] hätten in den Jahren 1952 bis 1955 nur 23 000 DM gezahlt werden können. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß in B [REDACTED] sich ein dem früheren Wert entsprechender Kaufpreis für zerstörte Grundstücke in der Regel nicht erzielen lasse, könne nicht festgestellt werden, daß die Witwe S [REDACTED] sonstiges Vermögen und Einkommen in einem solchen Umfang besitze, daß demgegenüber die Ertragsminderung des Grundstücks nicht ins Gewicht falle. Infolgedessen müsse es bei der Zinsherabsetzung auf Grund des § 3 Abs 2 VHG sein Bewenden haben. Demgegenüber könne die Antragsgegnerin auch nicht mit ihrem Einwand gehört werden, daß ihre Hypothek der Post Nr 13 im Range vorgehe, und die Zinsen ihrer Forderung daher nicht herabgesetzt werden dürften, ehe nicht die Zinsen der Hypothek Nr 13 herabgesetzt worden seien; denn die Vorschrift des § 2 VHG könne sich nach ihrem Sinn und Zweck nur auf solche Verbindlichkeiten beziehen, die vor dem Währungsstichtag entstanden, mit anderen Worten gemäß § 1 VHG vertragshilfefähig seien. Der im Range vorgehende Altgläubiger sei hinreichend dadurch gesichert, daß der vorhandene Grundstücksertrag zunächst ihm als dem im Range besser Stehenden zugute kommen müsse und der Schuldner im Vertragshilfeverfahren nicht geltend machen könne, daß er den neuen Gläubiger vorweg befriedigen müsse.

Die Rüge der Antragsgegnerin, der Vertragshilfeantrag habe schon nach § 3 Abs 2 VHG in Verbindung mit § 2 VHG zu-

rückgewiesen werden müssen, ist nicht berechtigt. Ihrer Auffassung, die Herabsetzung der Zinsen ihrer Forderung sei in Ermangelung einer Herabsetzung der Zinsen der ihrer Post im Range nachgehenden, durch die Hypothek Nr 13 gesicherten Rückgewährforderung nicht zulässig gewesen, kann nämlich nicht beigetreten werden. Diese Forderung der Rückerstattungsverpflichteten beruht auf dem Beschluß der Wiedergutmachungskammer vom 4. Februar 1953 und ist erst im Juni 1954 im Grundbuch eingetragen worden. Unter das Vertragshilfegesetz fallen aber nur solche Verbindlichkeiten, die vor dem 21. Juni 1948 bzw., da es sich hier um einen Fall aus Berlin handelt, vor dem 25. Juni 1948 begründet worden sind (§§ 1 Abs 1, 24 Buchst a VHG). Eine Herabsetzung der Zinsen der Hypothek Nr 13 ist danach auf Grund der Vorschriften dieses Gesetzes nicht zulässig. Das verkennt die Antragsgegnerin nicht. Sie meint aber, § 2 VHG unterscheide nicht zwischen Verbindlichkeiten, die unter § 1 Abs 1 VHG fallen und sonstigen Verbindlichkeiten. Diese Rechtsansicht ist irrig. Indem § 2 VHG vorschreibt, daß, wenn das Grundstück mit mehreren Grundpfandrechten belastet ist, eine Verbindlichkeit, die durch ein im Range vorgehendes Recht gesichert ist, nur herabgesetzt werden darf, wenn dies trotz Herabsetzung der Verbindlichkeiten, die durch im Range nachgehende Grundpfandrechte gesichert sind erforderlich ist, setzt diese Vorschrift voraus, daß mehrere Verbindlichkeiten vorhanden sind, bei denen eine Herabsetzung möglich ist, die mit anderen Worten einer Regelung im Wege der Vertragshilfe zugänglich sind. § 2 VHG kann danach im Rahmen des § 3 Abs 2 VHG nur dann zum Zuge kommen, wenn auf einem Grundstück mehrere Hypotheken oder Grundschulden lasten, die den Vorschriften des Vertragshilfe-

gesetzes unterliegen, bei denen also eine Zinsherabsetzung auf Grund des § 3 VHG an sich möglich ist (vgl hierzu Saage, Vertragshilfegesetz, § 2 Anm II, 2, a, Seite 73 und § 3 Anm II, 1, a und II, 2, b Seite 82). Das Kammergericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß, wenn die Ansicht der Antragsgegnerin richtig wäre, dem Schuldner in allen denjenigen Fällen die Möglichkeit genommen würde, wegen der Zinsen einer vor dem 21. Juni 1948 begründeten Verbindlichkeit Vertragshilfe in Anspruch zu nehmen, in denen eine verzinsliche, dinglich gesicherte Verbindlichkeit nach der Währungsumstellung begründet worden ist und daß von diesem Standpunkt aus der aufbauwillige Schuldner durch die Aufnahme einer Wiederaufbauhypothek oder der Rückerstattungsberechtigten, der mit einer unter Umständen auch nur geringen Rückgewährentgelt-hypothek bei Durchführung eines ihm gesetzlich zustehenden Rückerstattungsanspruchs auf dem zurückzuerstattenden Grundstück belastet werde, seines Rechts auf Herabsetzung vorgehender Belastungen im Wege der Vertragshilfe verlustig gehe. Das wäre ein nicht einleuchtendes Ergebnis. Die von der Antragsgegnerin vertretene Rechtsauffassung steht danach mit dem Sinn und Zweck des Gesetzes in Widerspruch. Aus der Tatsache, daß die Zinsen der Hypothek Nr 13 nicht herabgesetzt worden sind und auch nicht herabgesetzt werden konnten, läßt sich also die Unzulässigkeit der von dem Kammergericht vorgenommenen Zinsherabsetzung nicht herleiten.

Die Antragsgegnerin rügt ferner Verletzung des § 3 Abs 2 VHG, die sie darin erblickt, daß das Kammergericht eine Herabsetzung ihrer Zinsforderung vorgenommen hat, ob-

wohl sich der Ertrag des Grundstücks in der Zeit vom Juli 1950 bis zum 31. Dezember 1955 auf 20 334,72 DM belaufen habe, ihm aber für diesen Zeitraum nur eine Zinsschuld von 12 521,25 DM gegenüberstehe und Gründe für eine Herabsetzung auf Grund des § 3 Abs 3 VHG nicht vorliegen sollen. Die Antragsgegnerin geht hierbei von dem Rohertrag des Grundstücks aus und bemängelt, daß das Kammergericht von dem Mietaufkommen die notwendigen Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten abgezogen und damit auf den Reinertrag des Grundstücks abgestellt hat. Der erkennende Senat hat bereits in seiner Entscheidung vom 13. Januar 1956 (V ZB 54/55, BGHZ 19, 363 = NJW 1956, 510 = Lind-Möhr Nr 10 zu § 3 VHG = WM 1957, 193) dargelegt, daß unter dem Ertrag im Sinne des § 3 Abs 1 u 2 VHG der Rohertrag (Bruttoertrag) zu verstehen ist. Von dieser Auslegung des Gesetzes ist das Kammergericht bewußt abgewichen. Es hat an seiner Entscheidung vom 7. Dezember 1955 (NJW 1956, 514) festgehalten, mit der sich der erkennende Senat bereits in seinen Beschlüssen vom 11. Mai 1956 (V ZB 56/55, NJW 1956, 1277 = Lind-Möhr Nr 11 zu § 3 VHG = WM 1956, 869) und vom 12. Juli 1956 (V ZB 19/56, WM 1956, 1387) auseinandergesetzt und die ihm keine Veranlassung gegeben hat, von seiner in den angeführten Entscheidungen vertretenen Ansicht abzugehen. Auch die Ausführungen, mit denen das Kammergericht im vorliegenden Falle der Auffassung des erkennenden Senats entgegentritt, überzeugen nicht. Die Darlegungen von Schätzler (NJW 1956, 510), in denen dieser sich mit der Entscheidung des erkennenden Senats vom 13. Januar 1956 und dem Beschluß des Kammergerichts vom 7. Dezember 1955 auseinandersetzt, sind bereits in der Entscheidung des Senats vom 11. Mai 1956 gewürdigt worden. Es trifft danach

nicht zu, daß der Senat das nicht berücksichtigt hat, was dort über die Ausführungen des Vertreters des Bundesministers der Justiz in der 163. Sitzung des Bundestags-Ausschusses für Rechtswesen und Verfassungsrecht vom 21. Februar 1952 gesagt ist. Wenn sich der Vertreter des Ministeriums auch in dem angegebenen Sinne geäußert haben mag, so hat doch diese Auffassung in dem Gesetz selbst keinen eindeutigen Niederschlag gefunden, so daß sie dem Senat zu einer Änderung seiner Auffassung keine Veranlassung geben kann. Eine Auslegung des Gesetzes nach dem allgemeinen Sprachgebrauch zwingt entgegen der Ansicht des Kammergerichts auch nicht zu dem von ihm gewonnen Ergebnis; denn unter dem Wort "Ertrag" kann sowohl der Rohertrag als auch der Reinertrag verstanden werden. Das Kammergericht räumt selbst ein, daß beispielsweise in der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (EGBI I, 753) das Wort Ertrag für das Mietaufkommen verwendet wird, worauf der erkennende Senat bereits in seinem Beschluß vom 13. Januar 1956 hingewiesen, wobei er aber auch erwähnt hat, daß dies für die Auslegung des Ertragsbegriffs des § 3 VHG nicht maßgebend sein könne. Auch mit § 129 LAG hat sich der Senat damals schon auseinandergesetzt. Wenn dort auch das Wort Ertrag sowohl für den Rohertrag als auch für den Reinertrag verwendet worden ist, so nötigt das doch noch nicht dazu, der Ansicht des Kammergerichts zu folgen; denn in § 129 LAG ist ausdrücklich vorgeschrieben, daß und welche Abzüge von den Erträgen des Grundstücks zu machen sind. Zu den Ausführungen von Krech hat der Senat ebenfalls in seinem Beschluß vom 13. Januar 1956 bereits Stellung genommen und dort ausgeführt, wenn es auch richtig sei, daß ein Grundstück einen Ertrag erst durch seine Bewirtschaftung erbringe und die durch sie entstehenden Kosten dem Brutto-

ertrag entnommen werden müßten, so besage das noch nichts für die Auffassung, daß unter dem Ertrag im Sinne des § 3 VHG der Reinertrag zu verstehen sei. Der Senat hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die Auffassung durch nichts gerechtfertigt sei, unter dem Ertrag des belasteten Grundstücks im Falle des § 3 Abs 1 VHG etwas anderes zu verstehen als im Falle des § 3 Abs 2 VHG, und daher, wenn für die Feststellung der Ertragsminderung der Bruttoertrag maßgebend sei, dies auch für die Zinsberechnung gelten müsse. Für die Auslegung des erkennenden Senats spricht ferner, wie an anderer Stelle jener Entscheidung hervorgehoben worden ist, daß es nahegelegen hätte, im Gesetz zum Ausdruck zu bringen, daß mit dem Ertrag im Sinne des § 3 VHG nicht der Bruttoertrag gemeint sei, wie dies in anderen gesetzlichen Vorschriften geschehen sei, in denen das Gesetz auf den Reinertrag abstelle. Soweit das Kammergericht sich darauf beruft, daß mit den Vorschriften des § 3 Abs 1 und 2 VHG nicht nur eine einfache und rasche Erledigung der in Betracht kommenden Fälle erreicht, sondern darüber hinaus eine Herabsetzung oder Streichung der Zinsen zwingend vorgeschrieben werden sollte, steht seine Auffassung mit der des erkennenden Senats nicht in Widerspruch, der wiederholt den zwingenden Charakter dieser Bestimmungen hervorgehoben hat (vgl. z.B. Beschluß vom 8. März 1955, V ZB 2/54, BGHZ 16, 378 [384]). Dieser besagt indessen noch nichts dafür, daß der Begriff "Ertrag" im Sinne des Reinertrags aufgefaßt werden muß, zumal da der Zwang zur Herabsetzung der Zinsen durch § 3 Abs 3 VHG eine wesentliche Milderung erfahren hat, indem er Billigkeitserwägungen Raum gibt. Überzeugend ist auch nicht der Hinweis des Kammergerichts darauf, daß die notwendigen Bewirtschaftungskosten auf Grund langjähriger Erfahrung festständen und eine etwaige Willkür des Grundstückseigentümers in aller

Regel sogleich erkennbar sei. Der erkennende Senat hat in seiner Entscheidung vom 11. Mai 1956 (V ZB 56/55) hervorgehoben, daß die Bewirtschaftungskosten kein feststehender Begriff seien, es im Einzelfall vielmehr durchaus zweifelhaft sein und streitig werden könne, welche Aufwendungen zu den Betriebskosten zu rechnen und inwieweit sie als notwendig anzuerkennen seien, daß es über die Höhe und Notwendigkeit von Instandsetzungskosten ebenfalls leicht zu Meinungsverschiedenheiten kommen könne und für die Verwaltungskosten nichts anderes gelte. Der Senat hat in dieser Entscheidung darauf hingewiesen, daß gerade der vom Kammergericht am 7. Dezember 1955 entschiedene Fall offenbare, wie wenig der Reinertrag geeignet sei, die Grundlage für eine Entscheidung nach § 3 Abs 2 VHG zu bilden. Das zeigt auch der vorliegende Fall, in dem unter den Beteiligten nach wie vor streitig ist, ob die Aufwendungen für die Errichtung des Daches auf dem Gebäude A. [REDACTED]straße [REDACTED] zu den Unterhaltungskosten zu zählen oder ob in ihnen Wiederaufbaukosten zu finden sind.

Nach alledem ist an der Auffassung festzuhalten, daß unter dem Ertrag im Sinne des § 3 Abs 2 VHG der Rohertrag zu verstehen ist. Das Kammergericht ist danach von einer irrigen Auslegung dieses Begriffes ausgegangen und so zu der Feststellung gekommen, daß sich für die Zeit vom 1. Mai 1953 bis zum 31. Dezember 1955 ein Fehlbetrag von 21 931,97 DM ergebe. Wäre das Kammergericht von dem Rohertrag des Grundstücks ausgegangen, so hätte es - unter Zugrundelegung der von ihm als glaubhaft angesehenen Angaben der Antragsteller - für die Zeit vom Juli 1950 bis zum 31. Dezember 1955 einen Rohertrag von 20 034,72 DM feststellen müssen. Da der Zins-

rückstand bis zu dem letztgenannten Zeitpunkt nur 12 521,25 DM beträgt, hätte es das Vorliegen der Voraussetzungen des § 3 Abs 2 VHG für eine Herabsetzung der Zinsen verneinen müssen und nur auf Grund des § 3 Abs 3 VHG zu einer Herabsetzung der Zinsen gelangen können.

Zu beanstanden ist ferner, daß das Kammergericht die verschiedenen Verwaltungsabschnitte getrennt in Betracht gezogen hat und so dazu gekommen ist, der Antragsgegnerin den Reinertrag aus der Zeit der Treuhandverwaltung aus Billigkeitsgründen zuzusprechen. Das Kammergericht hat zutreffend den Sachstand zur Zeit der Entscheidung als maßgebend angesehen. Von diesem Standpunkt aus hätte es aber die verschiedenen Verwaltungsabschnitte nicht gesondert berücksichtigen dürfen, sondern der Summe der Roherträge die ganzen Zinsrückstände gegenüberstellen müssen. Nach der Entscheidung des erkennenden Senats vom 11. Mai 1956 (V RB 56/55) ist der Sachverhalt so, wie er sich zur Zeit der Entscheidung darstellt, einheitlich zu würdigen und nicht zwischen ertragslosen und ertragbringenden Zeitspannen zu unterscheiden. Die Begründung, mit der das Kammergericht der Antragsgegnerin einen Zinsanspruch in Höhe von 2 489,92 DM zuerkannt hat, trägt diese Entscheidung danach nicht. Die Antragsgegnerin, die insoweit nicht beschwert ist, rügt in diesem Zusammenhang zu Unrecht, daß ihr 300 DM mehr hätten zugesprochen werden müssen, weil sich der Reinertrag unter der Treuhandverwaltung auf 2 789,92 DM belaufen habe. Sie übersieht, daß das Kammergericht 300 DM Schuttbeseitigungskosten abgesetzt hat, die unter der Treuhandverwaltung entstanden waren.

Die Frage, ob das Kammergericht der Antragsgegnerin den Betrag von 2 489,92 DM mit Recht zugesprochen hat, steht dahin. Nach dem oben Gesagten konnte eine Herabsetzung der Zinsen auf Grund des § 3 Abs 2 VHG nicht vorgenommen werden. Entscheidend ist danach, ob die Voraussetzung des § 3 Abs 3 VHG gegeben sind, die beide Parteien zu ihren Gunsten für vorliegend erachten. Das Kammergericht hat letzteres verneint. Auch insoweit ist seine Entscheidung indessen von Rechtsirrtum beeinflusst. Dies ergibt sich schon daraus, daß es die Kosten, die durch die Errichtung des Daches auf dem Gebäude A [REDACTED] straße [REDACTED] entstanden sind, bei der Ermittlung des Reinertrages des Grundstücks in Rechnung gesetzt, aber nicht zu der Frage Stellung genommen hat, ob diese Aufwendungen, die sich auf rund 27 000 DM belaufen haben sollen, einen besonderen Grund im Sinne des § 3 Abs 3 VHG darstellen, der angesichts der sonstigen Vermögenslage der Witwe S [REDACTED] zu einer ihr nicht zumutbaren Härte führen könnte, wie die Antragsteller meinen. Deren weitere Beschwerde richtet sich allerdings lediglich dagegen, daß der Antragsgegnerin ein Zinsbetrag von 2 489,92 DM zugesprochen worden ist; denn im übrigen richten sich ihre Ausführungen gegen die weitere Beschwerde der Antragsgegnerin, mit der diese einen Anspruch auf Zahlung weiterer 10 031,33 DM verfolgt.

Die Frage, ob und inwieweit die Verpflichtung der Witwe S [REDACTED] zur Zahlung der rückständigen Zinsen aus besonderen Gründen zu einer ihr nicht zumutbaren Härte führen oder in einer Herabsetzung der Zinsen eine solche für die Antragsgegnerin liegen würde, läßt sich erst unter Berücksichtigung aller hierfür in Betracht kommenden Gesichtspunkte beantworten. Daran fehlt es bisher. Das Kammerge-

richt will der Witwe S [REDACTED] offenbar gewisse Beträge aus den Einnahmen ihres Vermögens zur Bestreitung ihres Lebensunterhalts zubilligen. Das ist an sich nicht zu beanstanden. Nicht erkennbar ist indessen, in welcher Höhe das Kammergericht ihr Unterhaltskosten zubilligen will. Das dürfte denn auch von den gesamten Vermögens- und Einkommensverhältnissen der Witwe S [REDACTED] abhängen, die eine hinreichende Aufklärung bisher nicht erfahren haben. Auf das frühere Vermögen des Erblassers kommt es allerdings, wie das Kammergericht zutreffend ausgeführt hat, nicht an. Irrig ist hingegen seine Ansicht, etwaige noch nicht realisierte Entschädigungsansprüche der Witwe hätten außer Betracht zu bleiben. Wie der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 13. Januar 1956 (V ZB 54/55 insoweit nur in WM 1956, 193 [195 unter 2, b] abgedruckt) bereits ausgeführt hat, kommt es für die Entscheidung über die Herabsetzung rückständiger Zinsen nicht nur auf die Höhe der bereits festgestellten Wiedergutmachungsansprüche des Schuldners, sondern auch darauf an, mit welchen Zahlungen auf Grund anhängiger Wiedergutmachungsverfahren noch zu rechnen ist. Die Antragsgegnerin hatte bereits im zweiten Rechtszuge geltend gemacht, daß allein aus dem Verkauf von PM 400 000 Aktien der D [REDACTED] G [REDACTED] AG ein Rückerstattungsanspruch von weit über 100 000 DM bestehe und ihr auch weitere Entschädigungsansprüche auf Grund der Judenvermögensabgabe und der Reichsfluchtsteuer zuständen, die nach dem Inhalt des Schriftsatzes der Antragsteller vom 1. März 1956 auf der Grundlage von mehr als 400 000 RM bereits beim Entschädigungsamt geltend gemacht worden sind. Sie hat ferner in der Beschwerdeinstanz darauf hingewiesen, daß die Witwe S [REDACTED] ihrem Sohn ihren Anteil von 1/4 an dem Grundstück

Au [REDACTED] Straße [REDACTED] geschenkt habe, und daraus gefolgert, daß diese durch die Wiedergutmachungsgesetzgebung in eine Lage versetzt sei, die es ihr ermögliche, Familienmitglieder zu unterstützen, sie also ihrerseits nicht die Unterstützung ihrer Kinder in Anspruch zu nehmen brauche. Schließlich ist die Antragsgegnerin auch der Behauptung der Antragsteller substantiiert entgegengetreten, daß die dem Werkmeister So [REDACTED] überlassenen Glasfirmen keinen Wert gehabt hätten, daß es sich also tatsächlich um eine nicht gerechtfertigte unentgeltliche Vermögensveräußerung gehandelt habe. Das könnte ebenso wie die Übertragung des Grundstücksanteils deshalb von Bedeutung sein, weil, wie der Senat in seiner Entscheidung vom 18. Mai 1956 (V ZB 55/55, Lind-Möhr Nr 12 zu § 3 VHG = WM 1956, 890) dargelegt hat, nur einem wirklich bedürftigen Schuldner Vertragshilfe zu gewähren ist und von Bedürftigkeit in diesem Sinne dann keine Rede sein kann, wenn der Schuldner die Notlage, in der er sich befindet, schuldhaft (wobei jedoch leichte Fahrlässigkeit nicht genügt) selbst herbeigeführt hat (vgl auch BGH II ZB 1/57 vom 17. Januar 1957, WM 1957, 317). Der Senat hat auch in seiner Entscheidung vom 11. Januar 1957 (V ZB 43/56 WM 1957, 174) den Standpunkt vertreten, daß ein völlig uneinsichtiges Verhalten des Schuldners einen besonderen Grund für eine dem Gläubiger nicht zumutbare Härte bilden könne. Es liegt nahe, unentgeltliche Zuwendungen größerer Werte als ein recht unwirtschaftliches Verhalten und daher als einen solchen besonderen Grund für eine unzumutbare Härte zu werten.

Alle diese angeführten Gesichtspunkte hat das Kammergericht nicht berücksichtigt. Seine Ansicht, keine der beiden Parteien könne sich mit Erfolg auf § 3 Abs 3 VHG

berufen, entbehrt danach einer hinreichenden tatsächlichen Unterlage. Die Frage, ob diese Vorschrift den Antragstellern oder der Antragsgegnerin zur Seite steht, läßt sich ohne weitere tatsächliche Feststellungen nicht beantworten. Auf die weiteren Beschwerden der Beteiligten war daher der angefochtene Beschluß - mit Ausnahme der unanfechtbaren Wertfestsetzung (§ 19 Abs 7 Satz 2 u 3 VHG) - aufzuheben und die Sache an das Kammergericht zur erneuten Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Die Wertfestsetzungen beruhen auf § 19 Abs 7 Satz 2 VHG, §§ 123, 24 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock