

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2364 082

Gesetz: VHG § 3 Abs 2 und 3; § 2

Rechtssatz: Bei einer Zinsherabsetzung auf Grund des § 3
Abs 3 VHG findet § 2 VHG (Rangprinzip) keine
Anwendung.

Aktenzeichen: V ZB 18/57

Beschluß des BGH vom 12. Juli 1957

LG Berlin
Kammergericht

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

1. der V[redacted] Lebens-Versicherungs-Aktiengesellschaft in B[redacted], L[redacted]straße [redacted] vertreten durch ihren Vorstand,
2. der Frau Aenne K[redacted] geb. Gu[redacted] in B[redacted]-Sch[redacted], I[redacted]straße [redacted],

Antragsgegnerinnen und zu 1)
Beschwerdeführerin,

- zu 1) vertreten durch Rechtsanwalt [redacted]

gegen

Frau Gertrud A[redacted] geb. Op[redacted] in D[redacted] (USA),
vertreten durch die I[redacted] AG für Anlage und Verwaltung,
Verwaltungsstelle Nord in B[redacted]-F[redacted], F[redacted]
Straße [redacted]

Antragstellerin und Beschwerdegegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt [redacted]

wegen Herabsetzung von Hypothekenzinsen

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung vom 12. Juli 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin, Dr. Oechßler und Dr. Piepenbrock beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluß des Zivilsenats 1 a des Kammergerichts vom 20. März 1957 wird auf Kosten der Antragsgegnerin zurückgewiesen. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde wird auf 6 100 bis 6 200 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin, die 78 Jahre alt ist, in Amerika lebt und von ihren vier Kindern unterstützt wird, ist Eigentümerin des in B[REDACTED], W[REDACTED]straße [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch von Mo[REDACTED] Bd 160 Bl [REDACTED] verzeichneten Grundstücks, das sie als Erbin ihres im Jahre 1941 verstorbenen Ehemannes im Wege der Rückerstattung auf Grund des Beschlusses des Wiedergutmachungsamts B[REDACTED] vom 16. Oktober 1950 zurückerhalten hat. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist durch Kriegseinwirkung stark beschädigt. Der Einheitswert des Grundstücks, der nach dem Stande vom 1. Januar 1935 192 000 RM betrug, ist im Jahre 1946 auf 87 500 RM (Wert des Grund und Bodens) festgesetzt worden. Die Mieteinnahmen, die sich im Jahre 1938 auf 28 360 RM beliefen, betrugen in der Zeit vom 1. Juni 1949 bis zum 31. Dezember 1951 insgesamt 8 356,87 DM, in den Jahren 1952 bis 1955 3 883 DM, 4 353,63 DM, 5 790 DM und 7 215,25 DM und im ersten Halbjahr 1956 4 233,15 DM.

Das Grundstück ist mit Hypotheken aus der Zeit vor der Währungsreform belastet. In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Hypotheken eingetragen:

Nr 27/29 a 7 250 DM für die Antragsgegnerin zu 1,
Nr 29 b I 550 DM für die Antragsgegnerin zu 2,
Nr 33 a 5 000 RM für Frau Helene Ho[REDACTED],
Nr 33 b 10 000 RM für Frau Toni Ph[REDACTED],
Nr 34 2 280 DM für Hans Simon Fr[REDACTED],
Nr 37 5 479,97 DM für die Antragsgegnerin zu 1
als Hauszinssteuerabgeltungshypothek.



Die Zinsen für diese Hypotheken sind seit dem 1. April 1945 nicht mehr gezahlt worden. Der Zinsrückstand bis zum 31. März 1956 belief sich gegenüber der Antragsgegnerin zu 1 auf 6 700,08 DM und gegenüber der Antragsgegnerin zu 2 auf 302,50 DM. Die Gläubigerin Ho[REDACTED], deren Aufenthalt unbekannt ist, hat Zinsansprüche seit 1945 nicht mehr geltend gemacht. Mit der Gläubigerin Ph[REDACTED] ist eine Vereinbarung getroffen, wonach die Gläubigerin auf Zinsen bis zum 31. März 1956 verzichtet hat und für die Zeit vom 1. April 1956 bis zum 31. März 1957 50 DM erhält. Der frühere Gläubiger Gu[REDACTED] hat gegen Rückzahlung des Kapitals von 450 DM auf die rückständigen Zinsen verzichtet.

Die Antragstellerin hat mit der Begründung, daß sie keine Einkünfte habe, da das Grundstück wegen der notwendigen Aufwendungen zwecks Erhaltung der Ertragsfähigkeit keinen Reinertrag mehr bringe, beantragt, im Wege der Vertragshilfe die bis zum 1. März 1956 aufgelaufenen Zinsen für die Hypotheken der Antragsgegnerinnen auf 0 DM herabzusetzen. Die Antragsgegnerinnen haben diesem Antrag widersprochen und geltend gemacht, die Erträge des Grundstücks seien ausreichend, um ihre Zinsansprüche zu befriedigen. Die Antragsgegnerin zu 2 hat außerdem vorgetragen, daß eine Zinsherabsetzung für sie eine unzumutbare Härte bedeuten würde, weil sie lange arbeitslos gewesen sei und zur Zeit nur ein geringes Gehalt als Aushilfsangestellte beziehe.

Das Landgericht hat die rückständigen Zinsen für die Hypotheken der Antragsgegnerin zu 1 auf 572,84 DM herabgesetzt und den Vertragshilfeantrag gegenüber der Antragsgegnerin zu 2 zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin zu 1 hatte keinen Erfolg. Mit der sofortigen

weiteren Beschwerde erstrebt die Antragsgegnerin zu 1 die Aufhebung der Vorentscheidungen und die Zurückweisung des Vertragshilfeantrages. Die Antragstellerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß § 18 Abs 3 VHG zulässig, jedoch nicht begründet.

Die Entscheidung des Landgerichts, durch die der Vertragshilfeantrag gegenüber der Antragsgegnerin zu 2 zurückgewiesen wurde, ist rechtskräftig. Gegenstand des Verfahrens der weiteren Beschwerde ist allein die Zinsherabsetzung gegenüber der Antragsgegnerin zu 1.

Nach § 3 Abs 2 Satz 1 VHG sind die Zinsen einer durch ein Grundpfandrecht gesicherten Verbindlichkeit, wenn der Ertrag des belasteten Grundstücks infolge von Kriegs- oder Kriegsfolgeschäden zu mehr als 25 v.H. gemindert ist, insoweit herabzusetzen, als sie den Ertrag des Grundstücks übersteigen. Die Vorschrift des § 2 VHG gilt entsprechend (§ 3 Abs 2 Satz 2). Nach § 2 Abs 1 VHG darf, wenn die Herabsetzung einer durch eine Hypothek oder Grundschuld gesicherten Verbindlichkeit beantragt wird, bei Belastung des Grundstücks mit mehreren Grundpfandrechten eine Verbindlichkeit, die durch ein im Range vorgehendes Recht gesichert ist, nur dann herabgesetzt werden, wenn dies trotz Herabsetzung der Verbindlichkeiten, die durch im Range nachstehende Grundpfandrechte gesichert sind, zur Vermeidung einer unbilligen Härte gegenüber dem Schuldner erforderlich ist. Die Vorschrift des § 3 Abs 2 VHG gilt jedoch gemäß § 3 Abs 3 des Gesetzes insoweit nicht, als das Verbot

der Zinsherabsetzung aus besonderen Gründen zu einer nicht zumutbaren Härte für die Schuldnerin führen würde. In diesem Falle gilt für die Herabsetzung der Zinsen § 1 VHG.

1. Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, daß eine Zinsherabsetzung nach § 3 Abs 2 VHG nicht zulässig ist, weil die Mieteinnahmen aus dem Grundstück die Summe der rückständigen Zinsen übersteigen. Es hält in Übereinstimmung mit der Auffassung des Landgerichts die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG der Antragstellerin zu 1 gegenüber für gegeben und führt dazu aus: Die Antragstellerin habe unwiderlegt vortragen, daß sich für sie aus dem Grundstück kein Reinertrag ergeben habe, weil die Bewirtschaftungskosten für das Grundstück mit Rücksicht auf die starken Zerstörungen an den Gebäuden und den dadurch bedingten sehr erheblichen Reparaturbedarf sehr hoch gewesen seien und außerdem für die Zeit, in der das Grundstück unter Treuhandschaft gestanden habe, erhebliche Grundsteuerrückstände vorhanden gewesen seien. Diese Angaben der Antragstellerin würden durch den Zustand des Grundstücks weitestgehend bestätigt. Das an der Straßenfront liegende Vordergebäude bestehe nur aus kahlen Mauern, die einen Wiederaufbau kaum noch zulassen dürften. Der vordere Teil des linken Seitenflügels sei völlig zerstört, während der ebenfalls sehr stark in Mitleidenschaft gezogene hintere Teil dieses Flügels nur notdürftig und behelfsmäßig ausgebessert sei. Er diene heute einer kleinen Schweißerei und einer Tischlerei als Unterkunft. Bei Kriegsschäden von einem derartigen Umfang gebe es für die Eigentümerin nur zwei Möglichkeiten. Entweder lasse sie das Gebäude restlos verfallen, was einen völligen Ertragsausfall für sie und eine völlige Zinsstreichung auf lange Zeit für die Antragsgegnerin zu 1 bedeuten würde. Oder die Eigentümerin setze die

dafür in Frage kommenden Gebäudereste soweit instand, daß durch ihre Vermietung ein Ertrag erzielt werden könne. Letzteres habe die Antragstellerin getan. Dies habe aber zunächst zur Folge, daß für eine gewisse Zeit weder für die Antragstellerin ein Reinertrag noch für die Hypothekengläubigerin ein Zinsertrag herausgewirtschaftet werden könne. Für spätere Zeiten werde jedoch ein Reinertrag ermöglicht. Nach den Angaben der Antragstellerin hätten die Mieteinnahmen in den Jahren 1953 und 1955 einen Überschuß von 6,70 DM und 954,47 DM erbracht, während sich in den Jahren 1952 und 1954 Fehlbeträge von 28,48 DM und 82,63 DM ergeben hätten. Der Fehlbetrag für das Jahr 1956 (bis Ende Juni) in Höhe von 618,01 DM mindere sich allerdings um die zur Befriedigung des Gläubigers Gueterbock aufgewendeten 450 DM, weil es sich insoweit nicht um Bewirtschaftungskosten für das Grundstück handle. Eine weitere Minderung der Ausgaben und dadurch die Errechnung eines Reinertrages sei angesichts des erheblichen Zerstörungsgrades, der in der amtlichen Schätzung von 68 % kaum hinreichend zum Ausdruck komme, nach Lage der Sache nicht möglich. Wegen der hieraus für die Grundstücksverwaltung sich ergebenden notwendigen Mehrarbeiten sei es verständlich, wenn die Verwaltungskosten den heute für unzerstörte Häuser in Berlin bei etwa 6 % des Mietaufkommens liegenden Verwaltungskostensatz überstiegen. Daß die Antragstellerin jedenfalls in den Jahren 1952 bis 1954 kein Reineinkommen erzielt habe, ergebe sich auch aus der von ihr vorgelegten Bestätigung des zuständigen Finanzamts. Mit Rücksicht auf die vom Landgericht bereits festgestellte besonders günstige wirtschaftliche Lage der Antragsgegnerin zu 1, die diese selbst nicht in Zweifel gezogen habe, und die überaus ungünstige Lage der Antragstellerin, die überhaupt kein Einkommen habe, würde eine Ablehnung der Zinsherabsetzung eine unzumutbare

Härte für die Antragstellerin bedeuten, so daß die vom Landgericht angeordnete Streichung der Zinsen gerechtfertigt sei. Die Bestimmung des § 2 VHG stehe einer Zinsherabsetzung nicht entgegen, weil, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG gegeben seien, die in § 3 Abs 2 VHG vorgeschriebene Beachtung des Rangprinzips entfalle. Im übrigen liege - abgesehen von der gegenüber der Antragsgegnerin zu 2 rechtskräftig gewordenen Entscheidung des Landgerichts - eine Verletzung des Rangprinzips nicht vor, weil die übrigen nachfolgenden Gläubiger für die hier in Frage kommende Zeit entweder auf Zinsen verzichtet oder solche Ansprüche nicht geltend gemacht hätten.

2. Die Angriffe der weiteren Beschwerde können keinen Erfolg haben.

a) Die Prüfung der Voraussetzungen des § 3 Abs 3 Satz 1 VHG erfordert ebenso wie die Vorschrift des § 1 VHG eine Interessenabwägung, wobei die Entscheidung im ersteren Falle auf eine unzumutbare Härte, im letzteren Falle lediglich auf die Unzumutbarkeit der Leistung abzustellen ist. Im übrigen enthält das Gesetz keine Bestimmungen darüber, wie die Interessenabwägung im einzelnen vorzunehmen ist. Aus dem Sinn und Zweck des Vertragshilfegesetzes, das bei Gewährung von Vertragshilfe zu einem Eingriff in die wirtschaftlichen Beziehungen der Beteiligten führt, folgt jedoch ohne weiteres, daß bei der Interessenabwägung die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Gläubigers und Schuldners im Vordergrunde stehen muß. Die Interessenabwägung führt deshalb in der Regel zwangsläufig zu einer Gegenüberstellung der Vermögensverhältnisse der Beteiligten. Die Tatsache, daß der Rohertrag des Grundstücks

die Zinsrückstände übersteigt, steht der Bejahung einer unzumutbaren Härte zugunsten der Schuldnerin nicht entgegen, zumal da, wie das Beschwerdegericht feststellt, kein oder kein nennenswerter Reinertrag vorhanden ist und die Antragstellerin, die von der Unterstützung ihrer Kinder lebt, über keinerlei Einkommen verfügt. Im übrigen handelt es sich bei der Interessenabwägung um eine dem Tatrichter obliegende Entscheidung, die, weil sie einen Rechtsverstoß nicht enthält, für das Gericht der weiteren Beschwerde bindend ist.

b) Die Rüge der Verletzung des § 2 VHG ist nicht begründet. Diese Vorschrift, die der Sicherung des Rangprinzips im Vertragshilfeverfahren dient, will verhindern, daß ein im Range vorgehender Gläubiger durch die Herabsetzung seiner Forderung gegenüber einem rangschlechteren Gläubiger benachteiligt wird. Die Herabsetzung einer im Range vorgehenden Verbindlichkeit setzt danach voraus, daß auch die im Range nachfolgende Verbindlichkeit herabgesetzt wird. Die Beachtung des Rangprinzips kommt jedoch, wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt, bei der Zinsherabsetzung nur dann in Betracht, wenn die Zinsen den Ertrag des Grundstücks übersteigen und auf Grund des § 3 Abs 2 Satz 1 VHG herabzusetzen sind. § 3 Abs 2 Satz 1 VHG besagt aber auch, daß, wenn der Grundstücksertrag höher ist als die Zinsen, eine Herabsetzung der Zinsen auf Grund dieser Gesetzesbestimmung unzulässig ist. Die Zinsforderung der Antragsgegnerin zu 1 kann deshalb nur dann herabgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 Halbsatz 1 VHG gegeben sind. Die Vorschrift, daß in diesem Falle die Bestimmungen des § 3 Abs 2 VHG nicht gelten, bedeutet, daß sowohl das Verbot der Zinsherabsetzung wie auch das Rangprinzip keine An-

wendung findet. Die Herabsetzung der Zinsen erfolgt in diesem Falle gemäß § 1 VHG. Für die Anwendung des § 2 VHG ist kein Raum (vgl auch Saage VHG § 3 Anm II 2 c S 85). Die Auffassung der Antragsgegnerin zu 1, daß auch bei einer Zinsherabsetzung gemäß § 3 Abs 3 VHG die Bestimmungen des § 2 VHG zu beachten seien, ist mit dem klaren Wortlaut des Gesetzes nicht vereinbar, das lediglich die Anwendung des § 1 VHG vorschreibt. Hätte der Gesetzgeber auch im Falle des § 3 Abs 3 VHG die Beachtung des Rangprinzips beabsichtigt, so hätte es mit Rücksicht auf die für die Herabsetzung von Zinsen aus Grundpfandrechten bestehende Sonderregelung einer ausdrücklichen Anordnung bedurft. Für die Richtigkeit dieser Auffassung spricht vor allem auch die Tatsache, daß die Vorschrift des § 3 Abs 3 VHG unzumutbare Härten, die sich im Einzelfall aus der starren Regelung des § 3 Abs 2 VHG ergeben können, vermeiden will. In zahlreichen Fällen wird die Frage, ob bei einem die Zinsen übersteigenden Grundstücksertrag das Verbot der Zinsherabsetzung zu einer unzumutbaren Härte für den Schuldner führen würde, bei Zinsforderungen mehrerer Gläubiger im gleichen Sinne zu beantworten sein. Es ist aber durchaus denkbar, daß diese Frage - je nach der wirtschaftlichen Lage des betreffenden Gläubigers - im Hinblick auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners unterschiedlich zu beantworten ist. Die wirtschaftliche Lage des Schuldners kann so sein, daß dem rangbesseren Gläubiger gegenüber die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG zugunsten des Schuldners zu bejahen sind, während dem rangschlechteren Gläubiger gegenüber, der selbst in einer ungünstigen wirtschaftlichen Lage sich befindet, eine unzumutbare Härte für den Schuldner trotz seiner eigenen nicht günstigen wirtschaftlichen Verhältnisse zu verneinen ist. Wäre das Gericht in einem solchen Fall gezwungen, § 2 VHG anzuwenden, so würde

dies dazu führen, daß die Herabsetzung der Zinsforderung des rangbesseren Gläubigers trotz Vorliegens der Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG unterbleiben müßte, weil die Zinsforderung des im Range nachgehenden Gläubigers mangels einer unzumutbaren Härte für den Schuldner nicht herabgesetzt werden kann. Ein solches Ergebnis widerspräche dem Sinn und Zweck des § 3 Abs 3 VHG. Auch diese Erwägungen zeigen, daß bei einer Zinsherabsetzung im Falle des § 3 Abs 3 VHG die Vorschrift des § 2 VHG keine Anwendung finden kann. § 1 Abs 4 VHG, wonach Kapitalverbindlichkeiten, die durch dingliche Rechte gesichert sind, insoweit nicht herabgesetzt werden können, als die Sicherung die Verbindlichkeiten deckt, ist auf die Herabsetzung von Hypothekenzinsen nicht anwendbar, weil diese Vorschrift - abgesehen davon, daß sie nur Kapitalverbindlichkeiten betrifft - im Grundsatz der Regelung der Absätze 1 und 2 des § 3 VHG entspricht, deren Anwendung gerade durch § 3 Abs 3 VHG verhindert werden soll (vgl Saage aaO).

Die sofortige weitere Beschwerde mußte deshalb, da das Kammergericht, wie bereits ausgeführt, die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG ohne Rechtsirrtum bejaht hat und die angefochtene Entscheidung auch sonst keinen Rechtsverstoß enthält, als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 19 Abs 1 und 7,
20 VHG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Bundesrichter
Dr. Augustin und
Dr. Oechßler sind
durch Urlaub verhin-
dert zu unterschrei-
ben. Dr. Tasche

Dr. Piepenbrock