

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2356 020

Gesetz: VHG § 3 Abs. 1

Rechtssatz: Die Minderung des Ertrages bestimmt sich, wenn die Verbindlichkeit durch eine Gesamthypothek (-Grundschuld) gesichert ist, nach dem Verhältnis des früheren Gesamtertrages aller belasteten Grundstücke zu ihrem gegenwärtigen Gesamtertrage.

Gesetz: VHG § 3 Abs. 2

Rechtssatz: Ein Ertragsausfall bei einem Teil der mit einer Gesamthypothek (-Grundschuld) belasteten Grundstücke befreit den Schuldner nicht schlechthin von seiner Zinszahlungsverpflichtung in dem Umfang, in dem der gegenwärtige Gesamtertrag der belasteten Grundstücke hinter ihrem früheren Gesamtertrag zurückbleibt.

Gesetz: VHG § 3 Abs. 3

Rechtssatz: Bei der Prüfung, ob die Versagung der Vertragshilfe aus besonderen Gründen zu einer dem Schuldner nicht zumutbaren Härte führen würde, hat seine Belastung mit der Hypothekengewinnabgabe außer Betracht zu bleiben.

Aktenzeichen: V ZB 21/57

Beschluß des BGH vom 11. April 1958

LG Berlin
Kammergericht

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

1. des Rechtsanwalts Hermann G. [REDACTED] in H. [REDACTED],
J. [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. der Steno-Kontoristin Sabine G. [REDACTED] in B. [REDACTED],
W. [REDACTED],
3. des Paul G. [REDACTED] in B. [REDACTED], K. [REDACTED]

Antragsteller und Beschwerdeführer
(auch für die sofortige weitere Beschwerde),

- vertreten durch den Rechtsanwalt [REDACTED], den
Antragsteller zu 1 -

gegen

die D. [REDACTED] C. [REDACTED]-Aktiengesellschaft in
B. [REDACTED], U. [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten
durch ihren Vorstand, ebenda,

Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin
(auch für die sofortige weitere Beschwerde),

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 11. April 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus,
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock und Dr. Rothe

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den
Beschluß des Zivilsenats 1 a des Kammergerichts
vom 3. April 1957 wird auf Kosten der Antragstel-
ler zurückgewiesen. Außergerichtliche Kosten wer-
den nicht erstattet.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Be-
schwerde wird auf 6 400 bis 6 800 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Als Eigentümer zur ideellen Hälfte der Grundstücke F[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] in B[REDACTED], verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts T[REDACTED] von F[REDACTED] Bd. [REDACTED] Blatt 326 bzw. Band [REDACTED] Blatt 413, sind der Antragsteller zu 3 und sein Bruder Hermann G[REDACTED] eingetragen. Letzterer ist verstorben und von seinen Kindern, den Antragstellern zu 1 und 2, beerbt worden.

In Abteilung III der beiden Grundbücher sind für die Antragsgegnerin folgende Gesamthypothenken eingetragen:

- a) unter Nr. 32 bzw. 41 RM 320 512,50 Darlehen,
b) " Nr. 36 " 45 " 30 000,00 " .

Diese im Verhältnis 10 : 1 umgestellten Gesamthypothenken sind mit 4 1/2 % zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen.

Das Mietwohnhaus, das früher auf dem Grundstück F[REDACTED]straße [REDACTED] stand, ist durch Kriegseinwirkung völlig zerstört. Die Mieteinnahmen aus diesem Gebäude betrugen bis zu seiner Zerstörung im Jahre 1945 jährlich rund 31 000 RM. Seitdem wirft es keinen Ertrag ab. Die Baulichkeiten des Grundstücks Friedrichstraße 17 sind dagegen nur geringfügig beschädigt worden (Schadensgrad: 2,8 %). Die Mieteinnahmen aus diesem Grundstück beliefen sich

im Jahre	1952	auf	23 871,00 DM
"	"	1953	" 23 620,00 "
"	"	1954	" 26 052,00 "
"	"	1955	" 27 994,00 "
"	"	1956	" 27 644,00 " .



Die Tilgung der Gesamthypotheken ist ausgesetzt. Die Zinsverpflichtungen haben die Antragsteller seit der Zerstörung des Hauses F [REDACTED] straße [REDACTED] jeweils nur zu 40 % erfüllt. Infolgedessen sind bis zum 31. Dezember 1956 Zinsrückstände in Höhe von 6 651,52 DM entstanden.

Die Antragsteller haben beantragt, im Wege der Vertragshilfe

1. die bis zum 31. März 1955 entstandenen Zinsrückstände auf 0 DM herabzusetzen,
2. die danach fällig werdenden Zinsen bis zum 31. Dezember 1956 zu stunden, soweit sie 40 % des Zinsbetrages übersteigen,
3. die am 19. Dezember 1953 auf die Zinsschuld unter Vorbehalt gezahlten 1 000 DM ebenfalls auf 0 DM herabzusetzen.

Zur Begründung ihrer Anträge haben sie geltend gemacht: Der Gesamtertrag der beiden Grundstücke sei durch Kriegsschäden zu mehr als 25 vom Hundert gemindert worden. Das Haus F [REDACTED] straße [REDACTED] habe früher als Ertrag nur 38 v.H. des Gesamtaufkommens an Mieten aus beiden Grundstücken erbracht. Sie hätten deshalb stets nur 40 v.H. der Zinsen gezahlt; denn die Ertraglosigkeit des Grundstücks F [REDACTED] [REDACTED] straße [REDACTED] müsse auch dann berücksichtigt werden, wenn die Zinsverbindlichkeiten aus den Erträgen des Hauses F [REDACTED] [REDACTED] straße [REDACTED] gedeckt werden könnten. Es würde unbillig sein, wenn die Ertraglosigkeit des Grundstücks F [REDACTED] [REDACTED] straße [REDACTED] unberücksichtigt bliebe. Es müsse also so angesehen werden, als ob die Gesamthypotheken entsprechend den früheren Erträgen der beiden Grundstücke aufgeteilt worden

seien. Im übrigen reiche der Ertrag des Hauses F [REDACTED] straße [REDACTED] auch nicht zur Deckung der Zinsverpflichtungen aus. Es habe folgende Überschüsse erbracht:

im Jahre	1952	873,00 DM	
"	" 1953	- 19,00 "	(Verlust)
"	" 1954	19,00 "	
"	" 1955	3 579,00 "	
"	" 1956	4 471,00 "	.

Im übrigen seien sie auch nicht in der Lage, die rückständigen Zinsen und die zukünftigen Mehrzinsen von 60 % zu zahlen. Der Antragsteller zu 1 sei erst Ende 1949 als Rechtsanwalt zugelassen worden. Er sei schwer kriegsbeschädigt und zu 70 v.H. erwerbsbeschränkt. Die Einnahmen aus seiner Praxis reichten kaum aus, um seine aus ihm, seiner Ehefrau und 2 Kindern bestehende Familie zu ernähren. Seine Ehefrau sei deshalb als Stenotypistin tätig. Im Jahre 1952 habe er ein Bruttoeinkommen von nur 2 562 DM gehabt und aus Mieteinnahmen des Mietwohnhauses 628 DM erhalten. Zur Vermögenssteuer sei er nicht veranlagt.

Die Antragstellerin zu 2 sei längere Zeit arbeitslos gewesen und jetzt in einer Klinik mit einem Bruttolohn von 270 DM monatlich tätig.

Der 73 Jahre alte Antragsteller zu 3 habe von Juli 1951 bis Anfang Januar 1955 Sozialunterstützungen bezogen. Er sei Miteigentümer zu 1/2 des völlig zerstörten Grundstücks Z [REDACTED] Straße [REDACTED] in B [REDACTED] gewesen, das im Februar 1955 für 22 127 DM verkauft worden sei. Ihm seien von dem Kaufpreis sofort in bar 5 000 DM zugeflossen, von denen er

2 000 DM an das Sozialamt bezahlt habe; von dem Rest habe er sonstige Schulden beglichen und seinen Lebensunterhalt bestritten. Seine restliche Kaufpreisforderung von 6 000 DM, die in monatlichen Raten von 150 DM zu tilgen sei, habe er an einen Gläubiger namens W [REDACTED] abgetreten. Seine Einnahmen aus dem Grundstück F [REDACTED] [REDACTED]straße [REDACTED] seien restlos gepfändet.

Die Antragsteller zu 1 und 2 haben weiter vorgetragen, daß ihrer Mutter nach dem Testament des Vaters der lebenslängliche Nießbrauch an dem Nachlaß zustehe und sie auf die Mieteinnahmen angewiesen sei, weil sie nur eine Rente von rund 55 DM monatlich beziehe.

Die Antragsgegnerin hat um Zurückweisung der Anträge gebeten und die Auffassung vertreten, daß jedes der belasteten Grundstücke in vollem Umfang für die Zinsen hafte und eine Zinsherabsetzung nicht gerechtfertigt sei, weil die Mieteinnahmen aus dem Hause F [REDACTED]straße [REDACTED] die Zinsverbindlichkeiten der Antragsteller voll deckten.

Das Landgericht hat die bis zum 31. Dezember 1956 fälligen und noch nicht entrichteten Zinsen gestundet und den Antragstellern nachgelassen, diese Zinsrückstände vom 1. Januar 1957 ab in vierteljährlichen Raten von 400 DM abzutragen. Es hat angeordnet, daß die laufenden Zinsen in voller Höhe zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen zu zahlen sind. Im übrigen hat das Landgericht die Vertragshilfeanträge zurückgewiesen.

Das Kammergericht hat die sofortige Beschwerde der Antragsteller zurückgewiesen. Diese verfolgen mit der sofortigen weiteren Beschwerde ihre im ersten Rechtszuge gestellten Anträge weiter. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung dieses Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach § 18 Abs. 3 VHG zulässig und auch form- und fristgerecht eingelegt, sachlich indessen nicht begründet.

Das Kammergericht hat eine Ertragsminderung von mehr als 25 v.H. im Sinne des § 3 Abs. 1 VHG für gegeben erachtet. Es hat den früheren Gesamtertrag der beiden belasteten Grundstücke mit dem gegenwärtigen Ertrag des Grundstücks F [REDACTED] straße [REDACTED] verglichen und ist so zu einer Ertragsminderung von rund 50 v.H. gelangt. Gegen diese Berechnung, welche die Antragsteller nicht angreifen, bestehen, wenn es sich um die Herabsetzung von Zinsen handelt, keine Bedenken (vgl. hierzu Saage, Vertragshilfegesetz, Seite 82 Anm. 2, a a.E.).

Das Kammergericht hat die Voraussetzungen für eine Zinsherabsetzung auf Grund des § 3 Abs. 2 VHG für nicht vorliegend erachtet. Es ist der Rechtsprechung des Senats gefolgt, nach der unter dem Ertrag im Sinne dieser Vorschrift der Rohertrag des belasteten Grundstücks zu verstehen ist (vgl. z.B. BGHZ 19, 363 und den Beschluß des Senats vom 11. Mai 1956, V ZB 56/55, NJW 1956, 1277 - LM Nr. 11 zu § 3 VHG). Das Kammergericht ist so zu der Auffassung gelangt, daß § 3 Abs. 2 VHG hier nicht Platz greifen könne, weil dem gesamten Zinsrückstand von 6 651,52 DM ein Jahresrohertrag des Grundstücks F [REDACTED] straße [REDACTED] von mehr als 27 000 DM gegenüberstehe. Die Auffassung der Antragsteller, daß sie die Zinsverbindlichkeiten nur in Höhe des Anteils zu erfüllen brauchten, der sich aus dem Verhältnis der früheren Mieteinnahmen aus dem Hause F [REDACTED] straße [REDACTED] zu den ehemaligen Mieteinnahmen aus beiden Grundstücken ergebe, hat das Kammerge-

richt in Übereinstimmung mit dem Landgericht als rechtsirrig angesehen, weil nach § 1132 BGB jedes der mit einer Gesamthypothek belasteten Grundstücke für die ganze Forderung hafte und sich der Gläubiger daher nach seinem Belieben aus jedem der mithaftenden Grundstücke befriedigen könne, woran das Vertragshilfegesetz nichts geändert habe.

Die Antragsteller finden in diesen Darlegungen des Kammergerichts eine Gesetzesverletzung. Sie meinen, § 3 Abs. 2 VHG müsse mindestens analog angewendet werden; denn die Ansicht des Kammergerichts stehe jedenfalls dann mit dem Sinn und Zweck des Vertragshilfegesetzes, das die Auswirkungen von Kriegsschäden ausgleichen und mindern wolle, in Widerspruch, wenn - wie hier - die Gläubigerin die Darlehen unter Berücksichtigung des Wertes und der Erträge zweier Grundstücke gewährt habe und eines von ihnen durch Kriegseinwirkung ertraglos geworden sei. Die Antragsteller glauben, daß der rechtlichen Beurteilung die Sachlage zugrunde gelegt werden müsse, die bestehen würde, wenn die Gesamthypothek auf die beiden Grundstücke aufgeteilt oder von Anfang an auf jedem Grundstück nur eine selbständige Hypothek eingetragen worden wäre. Die Antragsteller sind offenbar der Meinung, daß sie in diesen Fällen von der Zinszahlungspflicht auf jeden Fall insoweit befreit sein würden, als es sich um den Zinsendienst für die Belastung des Grundstücks F[REDACTED]straße [REDACTED] handeln würde. In diesen Fällen würden allerdings die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 und 2 VHG für eine Zinsherabsetzung bezüglich der auf diesem Grundstück lastenden Hypothek gegeben sein. Das müßte aber nicht notwendig zu einer endgültigen Streichung dieser Zinsen führen, wie die Antragsteller anzunehmen scheinen; denn die Antrags-

gegnerin könnte sich auch in diesen Fällen auf § 3 Abs. 3 VHG berufen und geltend machen, eine Herabsetzung der Zinsen würde eine ihr nicht zumutbare Härte bedeuten, weil die Antragsteller ihre gesamten Zinsverbindlichkeiten aus dem Ertrag des Grundstücks F[REDACTED]straße [REDACTED] erfüllen könnten. Danach würde, wenn man die Sach- und Rechtslage so betrachten wollte, wie die Antragsteller es für geboten halten, für sie kaum etwas gewonnen sein. Hiervon abgesehen ist es aber auch nicht angängig, der Entscheidung eine andere Sachlage als die tatsächlich gegebene zu Grunde zu legen. Das Kammergericht ist danach mit Recht davon ausgegangen, daß es sich hier um Gesamthypothenen handelt und infolgedessen nach § 1132 BGB jedes der beiden Grundstücke für die ganze Forderung haftet, der Gläubiger auch die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der belasteten Grundstücke ganz oder zum Teil suchen kann. Zutreffend hat das Kammergericht hervorgehoben, daß die Vorschriften des § 1132 BGB durch das Vertragshilfegesetz keine Änderung erfahren haben. Die Antragsgegnerin hat sich zudem gegenüber dem Standpunkt der Antragsteller mit Recht auf die ihr gegebene Möglichkeit berufen, das Grundstück F[REDACTED]straße [REDACTED] aus der Pfandhaft zu entlassen. Es liegt danach keine Gesetzesverletzung darin, daß das Kammergericht bei der Beantwortung der Frage, ob die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 VHG gegeben sind, die Ertraglosigkeit des Grundstücks F[REDACTED]straße [REDACTED] außer Betracht gelassen und lediglich darauf abgestellt hat, daß der Rohertrag des anderen mithaftenden Grundstücks die Zinsverbindlichkeiten der Antragsteller bei weitem übersteigt.

Das Kammergericht hat die Vertragshilfeanträge der Antragsteller auch auf Grund des § 3 Abs. 3 VHG als nicht

gerechtfertigt angesehen. Es hat als zweifelhaft bezeichnet, ob die Antragsteller zu 1 und 2 diese Ausnahmever-schrift überhaupt für sich in Anspruch nehmen können, weil nach ihrem Vorbringen ihrer Mutter der Nießbrauch an dem Nachlaß ihres Vaters und damit auch an der Hälfte der Überschüsse des Hauses F [REDACTED] straße [REDACTED] zustehe. Auf Grund der von den Antragstellern überreichten Unterlagen hat das Kammergericht festgestellt, daß die in den Jahren 1955 und 1956 aus dem Hause F [REDACTED] straße [REDACTED] erzielten Überschüsse völlig ausreichten, um die laufenden Zinsen und auf die rückständigen Zinsen die vom Landgericht gewährten Ratenzahlungen zu leisten. Es hat hinsichtlich der Behauptung dieser Antragsteller, daß sie im Falle einer ihnen ungünstigen Entscheidung ihrer Mutter Unterhalt gewähren müßten, einen hinreichenden Sachvortrag vermißt, dieses Vorbringen aber auch durch die Ertragslage des Grundstücks F [REDACTED] straße [REDACTED] als widerlegt angesehen. Auf Grund der eigenen Angaben der Antragsteller hat das Kammergericht festgestellt, daß dieses Wohnhaus im Jahre 1955 einen Überschuß von 6 373,49 DM und im Jahre 1956 einen solchen von 12 765,64 DM erbracht hat. Es hat weiter erwogen, daß im Laufe des Jahres 1957 auf Grund des Bundesmietengesetzes eine Mieterhöhung eintrete, durch welche die Ertragslage des Grundstücks noch eine erhebliche Verbesserung erfahren werde. Daraus hat es ebenfalls den Schluß gezogen, daß eine Unterhaltsverpflichtung der Antragsteller zu 1 und 2 ihrer Mutter gegenüber nicht in Betracht komme und es daher auf Seiten dieser Antragsteller an den Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 VHG fehle.

Das Kammergericht hat sich weiter dahin ausgesprochen, daß auch dem Antragsteller zu 3 der § 3 Abs. 3 VHG nicht zur Seite stehe. Es ist hierbei von dem Überschuß des Jahres 1956 ausgegangen, von dem es die laufenden Zinsverpflichtungen gegenüber der Antragsgegnerin mit jährlich 1 561,52 DM sowie die von dem Landgericht angeordneten Zahlungen auf die Zinsrückstände mit jährlich 1 600 DM abgezogen hat. So ist das Kammergericht zu einem reinen Überschuß von rund 9 604 DM gelangt, von dem die Hälfte dem Antragsteller zu 3 zustehe, die für seinen Lebensunterhalt ausreiche. Dessen Behauptung, daß die auf ihn entfallenden Überschüsse des Hauses gepfändet seien, hat das Kammergericht als unerheblich angesehen, weil es insoweit an substantiierten Angaben fehle und der Antragsgegnerin als Gläubigerin dinglicher Rechte keinesfalls zugemutet werden könne, daß ihre Ansprüche zu Gunsten anderer Gläubiger gesenkt würden.

Die Antragsteller zu 1 und 2 machen den Ausführungen des Kammergerichts zu § 3 Abs. 3 VHG gegenüber geltend, daß das Nießbrauchsrecht ihrer Mutter nicht dazu führen dürfe, ihnen die Berufung auf diese Ausnahmevorschrift zu versagen. Sie sind offenbar der Meinung, das Kammergericht habe ihnen das Recht, sich aus besonderen Gründen auf eine ihnen nicht zumutbare Härte zu berufen, überhaupt abgesprochen. Das ist indessen nicht der Fall. Das Kammergericht hat es lediglich als zweifelhaft bezeichnet, ob die Antragsteller zu 1 und 2 angesichts des Nießbrauchsrechts ihrer Mutter die Ausnahmevorschrift des § 3 Abs. 3 VHG für sich in Anspruch nehmen können, hat diese Frage aber nicht etwa verneint, sondern sachlich geprüft, ob die Ablehnung der beantragten Zinsherabsetzung aus besonderen Gründen zu einer diesen Antragstellern nicht zumut-

baren Härte führen würde. Letzteres hat das Kammergericht allerdings verneint. Es ist offensichtlich davon ausgegangen, daß der Nießbraucher nach § 1047 BGB dem Eigentümer gegenüber verpflichtet ist, neben anderen Lasten auch die Zinsen der Hypothekenforderungen zu tragen, und daß, wenn - wie hier - der Nießbrauch an einer Erbschaft besteht, die Zinszahlungspflicht des Nießbrauchers auch aus § 1088 BGB folgt, der dem Gläubiger der Zinsen einen unmittelbaren Anspruch gegen den Nießbraucher gibt. Zutreffend hat das Kammergericht danach ausgeführt, daß die Antragsteller zu 1 und 2, wirtschaftlich gesehen, überhaupt nicht gezwungen seien, für die hier in Rede stehenden Zinsverpflichtungen aufzukommen, und eine Herabsetzung der Zinsen nur ihrer Mutter Vorteil bringen würde. Für das Kammergericht ergab sich danach nur die Frage, ob etwa die Versagung der Vertragshilfe die Unterhaltspflicht der Antragsteller zu 1 und 2 gegenüber ihrer Mutter auslösen würde, wie diese geltend gemacht hatten, und ob sie zu deren Erfüllung etwa nicht in der Lage sein würden. Aus der Höhe der von ihm festgestellten Überschüsse des Grundstücks F [REDACTED] Straße [REDACTED] hat das Kammergericht abgeleitet, daß der Lebensunterhalt der Nießbraucherin auch dann noch gesichert ist, wenn es bei der Entscheidung des Landgerichts über die Zinszahlungsverpflichtungen der Antragsteller sein Bewenden hat. Das Kammergericht hat danach den Antragstellern zu 1 und 2 keineswegs das Recht abgesprochen, sich auf die Ausnahmenvorschrift des § 3 Abs. 3 VHG zu berufen, sondern hat sachlich geprüft, ob die Ablehnung der begehrten Zinsherabsetzung aus besonderen Gründen zu einer unzumutbaren Härte für diese Antragsteller führen würde. Es ist auch nicht ersichtlich, daß dem Kammergericht hierbei ein Rechtsirrtum unterlaufen ist.

Die Antragstellerrügen ferner, daß das Kammergericht ihre Verpflichtung zur Entrichtung der Hypothekengewinnabgabe, die sich auf 23 715,48 DM belaufe, nicht berücksichtigt und den Jahresbetrag dieser Abgabe von 5 500 DM unverständlicherweise dem Überschuß des Grundstücks F [REDACTED] [REDACTED]straße [REDACTED] hinzugerechnet habe.

Diese Rügen sind nicht gerechtfertigt. Richtig ist allerdings, daß das Beschwerdegericht den in der Ertragsberechnung für das Jahr 1956 unter den Ausgaben aufgeführten Betrag von 5 500 DM nicht als Passivposten anerkannt hat und so zu einem entsprechend höheren Überschuß gelangt ist. Dies hat das Kammergericht damit begründet, daß die Hypothekengewinnabgabe nicht zu zahlen sei. Das geht offensichtlich auf die eigene Angabe der Antragsteller zurück, daß diese Abgabe vorerst gestundet sei und noch nicht feststehe, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sie erlassen werde. Es trifft danach zu, daß die 5 500 DM tatsächlich nicht abgeführt worden sind, also als Ausgabe nicht in Rechnung gestellt werden konnten. Es steht im übrigen dahin, in welcher Höhe die Hypothekengewinnabgabe tatsächlich zu entrichten sein wird, da nach den Angaben der Antragsteller hierüber bisher keine Entscheidung getroffen worden ist. Saage (aaO S. 58; vgl. auch S. 54/55) meint, der Vertragshilferichter müsse Verbindlichkeiten des Schuldners, die nicht im Wege der Vertragshilfe herabgesetzt werden können, sondern einem besonderen Erlaßverfahren unterliegen, bei der Prüfung der Vermögenslage des Schuldners außer Betracht lassen. Ob dem in dieser Allgemeinheit zugestimmt werden kann, mag dahingestellt bleiben. Dem Kammergericht ist jedenfalls darin beizutreten, daß die Belastung der Antragsteller mit der Hypothekenge-

winnabgabe außer Betracht zu bleiben hat, da es sich hier um die Herabsetzung von Zinsverbindlichkeiten wegen Ertragsminderung durch Kriegsschaden handelt. Denn in § 100 LAG ist eine Minderung dieser Abgabeschuld für den Fall vorgeschrieben, daß das Grundstück vor dem 21. Juni 1948 - in Berlin vor dem 25. Juni 1948 (§ 142 Abs. 2 LAG) von einem Kriegsschaden betroffen worden ist. Der Betrag der Minderung ergibt sich für Berlin aus § 144 Abs. 2 LAG. § 129 Abs. 1 LAG sieht ferner den Erlaß fälliger Leistungen aus der Abgabeschuld vor, soweit sie nach Maßgabe einer Ertragsberechnung aus den Erträgen des Grundstücks nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der nach Absatz 2 zu berücksichtigenden Zinsen für vorgehende Rechte Dritter nicht aufgebracht werden können. Nach Absatz 2 sind bei der Ertragsberechnung u.a. die Zinsen für Grundpfandrechte für Verbindlichkeiten abzugsfähig, durch deren Umstellung die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhenden Abgabeschulden entstanden sind. Die in § 129 Abs. 3 LAG zur Regelung der Ertragsberechnung vorgesehene Rechtsverordnung (für Berlin vgl. §§ 142, 156, 157 LAG) ist als Siebzehnte Durchführungsverordnung über Ausgleichsabgaben nach dem Lastenausgleichsgesetz (17. AbgabenDV-LA - HGA - Erl.DV) vom 3. November 1955 (BGBl I 704) erlassen worden. Sie befaßt sich in ihrem ersten Abschnitt mit dem Erlaß der Hypothekengewinnabgabe wegen ungünstiger Ertragslage des Grundstücks. Nach ihren Vorschriften ist zu ermitteln, ob ein Grundstücksüberschuß vorhanden ist. Den Ausgangspunkt bilden dabei nach § 5 die Grundstückserträge, unter denen die tatsächlichen Einnahmen aus Mieten, Umlagen und Vergütungen zu verstehen sind. In den §§ 6 bis 9 ist geregelt, inwieweit Betriebskosten, Abschreibungen, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten bei der Ermittlung des Grundstücksüberschusses zu berücksichtigen sind. Nach § 10 sind als Kosten für

Fremdkapital u.a. die Zinsen für vorgehende Rechte Dritter von dem Grundstücksertrage abzuziehen. Darüber hinaus ist in § 11 sogar eine Verzinsung des Eigenkapitals des Grundstückseigentümers vorgesehen. Nach § 12 werden die im Erlaßzeitraum fällig gewordenen Abgabelleistungen erlassen, soweit ein Grundstücksüberschuß nicht vorhanden ist oder mit Rücksicht auf die Verzinsung des Eigenkapitals zu ihrer Entrichtung nicht zur Verfügung steht. Nach dieser gesetzlichen Regelung tritt also die Hypothekengewinnabgabe hinter die für Grundpfandrechte zu entrichtenden, der Vertragshilfe unterliegenden Zinsen zurück, da diese vor ihr aus dem Grundstücksertrage zu begleichen und die fälligen Abgabelleistungen nur insoweit zu bewirken sind, als nach Abzug aller nach den §§ 6 bis 11 zu berücksichtigenden Posten ein Überschuß verbleibt. Die Rüge der Antragsteller, das Kammergericht hätte auch ihre Belastung durch die Hypothekengewinnabgabe berücksichtigen müssen, ist danach nicht gerechtfertigt.

Nach alledem erwies sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller als unbegründet. Sie war daher zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten und den Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde beruht auf den §§ 19 Abs. 1 und 7, 20 VHG, § 123 KostO (in der bis zum 30. Sep-

tember 1957 in Kraft gewesenen Fassung; Art. XI § 3
Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kosten-
rechtlicher Vorschriften vom 26. Juli 1957, BGBl I 935).

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe