

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: VHG § 3

2356 070

Rechtssatz: Die Herabsetzung von rückständigen Hypothekenzinsen richtet sich auch nach der Rückzahlung des Hypothekenskapitals nach den Sondervorschriften über die Herabsetzung von Zinsen aus Grundpfandrechten.

Aktenzeichen: V ZB 44/56

Beschluß des BGH vom 26. April 1957

LG Berlin

KG Berlin

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

der D [REDACTED] G [REDACTED]-Aktiengesellschaft in
B [REDACTED], U [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch
ihren Vorstand.

Antragsgegnerin und Beschwerdeführerin
(für die sofortige weitere Beschwerde),

gegen

den Landwirt Marton L [REDACTED], früher in B [REDACTED], z.Zt. unbe-
kannten Aufenthalts, vertreten durch den Abwesenheitspfleger
Rechtsanwalt Kurt S [REDACTED]-D [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller und Beschwerdegegner
(für die sofortige weitere Beschwerde),

wegen Herabsetzung von Hypothekenzinsen

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. Augustin, Dr. Oechßler und Dr. Piepenbrock
beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der An-
tragsgegnerin wird der Beschluß des Zivilsenats
1 a des Kammergerichts vom 18. August 1956 - mit
Ausnahme der Wertfestsetzung - aufgehoben. Die
Sache wird zur anderweiten Entscheidung an das
Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Be-
schwerde wird auf 4 300 bis 4 400 DM festge-
setzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller war Eigentümer des in B [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], gelegenen, im Grundbuch von Stadt C [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl [REDACTED] eingetragenen Grundstücks, dessen Gebäude durch Kriegseinwirkung zerstört sind. Der Einheitswert des Grundstücks, der seit dem 1. Januar 1935 138 500 RM betrug, ist mit Wirkung vom 1. Januar 1946 auf 41 000 RM festgesetzt worden. In Abteilung III des Grundbuchs waren unter Nr 7, 9 und 10 zugunsten der Antragsgegnerin zwei Darlehenshypotheken von 110 000 und 16 000 GM sowie eine Hauszinssteuerabgeltungshypothek von 5 340 DM eingetragen.

Im Jahre 1955 beantragte die K [REDACTED] Studentengemeinde in B [REDACTED] die Enteignung des Grundstücks nach dem Baulandbeschaffungsgesetz. Da der Aufenthalt des Antragstellers seit längerer Zeit unbekannt ist, wurde der Rechtsanwalt S [REDACTED] D [REDACTED] zu seinem Abwesenheitspfleger bestellt. In der Verhandlung vor dem Baulandbeschaffungsamt Berlin vom 21. Juli 1955 kam zwischen dem durch den Abwesenheitspfleger vertretenen Antragsteller und dem Verein "K [REDACTED] Studenten-Wohnheim e.V." eine Einigung zustande, wonach das Eigentum an dem Grundstück gegen ein Entgelt von 47 705,50 DM auf den Verein übergehen sollte, der die eingetragenen Hypotheken nebst Zinsen mit Wirkung vom 21. Juli 1955 unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm. Der Erwerber, der das Hypothekenskapital inzwischen zurückgezahlt hat, wurde am 21. Oktober 1955 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Infolge der Ertraglosigkeit des Grundstücks waren Hypothekenzinsen nicht mehr gezahlt worden. Der Zinsrückstand belief sich am 20. Juli 1955 auf 8 688,37 DM.



Der Antragsteller hat mit Rücksicht auf die Ertragslosigkeit des Grundstücks beantragt, im Wege der Vertragshilfe die rückständigen Zinsen zu streichen, wobei er darauf hinwies, daß er aus rassistischen Gründen während des Krieges in Deutschland und auch in der Nachkriegszeit in seinem Heimatland verfolgt und sein Vermögen in Ungarn bzw. Rumänien beschlagnahmt worden sei, während die Vermögenslage der Antragsgegnerin sehr gut sei. Die Antragsgegnerin hat Zurückweisung des Vertragshilfeantrages beantragt.

Der Abwesenheitspfleger hat erklärt, der Antragsteller müsse in Ungarn oder Rumänien landwirtschaftlichen Grundbesitz gehabt haben. Seine Kinder hätten, wie ihm persönlich bekannt sei, nach dem Kriege aus ihrer Heimat fliehen müssen. Er nehme an, daß der Grundbesitz entweder vor oder nach dem Kriege beschlagnahmt oder enteignet worden sei. Der Abwesenheitspfleger hat versichert, trotz Nachforschungen sei ihm nichts darüber bekannt geworden, ob der Antragsteller in Deutschland oder im Ausland noch weiteres Vermögen habe.

Das Landgericht hat die rückständigen Zinsen auf 4 340 DM, das Kammergericht auf die sofortige Beschwerde des Antragstellers die Zinsen auf 0 DM herabgesetzt. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde, mit der die Antragsgegnerin unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses die Zurückweisung der Beschwerde des Antragstellers erstrebt. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß § 18 Abs 3 VHG zulässig; sie muß zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen.

Nach § 3 Abs 1 VHG können Zinsen aus Verbindlichkeiten, die durch eine Hypothek oder Grundschuld gesichert sind, nur herabgesetzt werden, wenn der Ertrag des belasteten Grundstücks infolge von Kriegs- oder Kriegsfolgeschäden um mehr als 25 v.H. gemindert ist. Liegt eine solche Ertragsminderung vor, so sind die Zinsen insoweit herabzusetzen, als sie den Ertrag des Grundstücks übersteigen (§ 3 Abs 2 VHG). Diese Vorschriften gelten jedoch insoweit nicht, als ihre Anwendung aus besonderen Gründen zu einer nicht zumutbaren Härte für den Gläubiger oder Schuldner führen würde (§ 3 Abs 3 VHG).

1. Das Kammergericht geht davon aus, daß wegen der Ertraglosigkeit des Grundstücks die rückständigen Hypothekenzinsen grundsätzlich herabzusetzen seien. Es hält jedoch die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG schon deshalb nicht für gegeben, weil die Gläubigerin angesichts ihrer sehr günstigen Vermögenslage die Streichung des in Frage kommenden Zinsrückstandes verhältnismäßig leicht tragen könne. Demgegenüber sei die wirtschaftliche Lage des Antragstellers keineswegs besonders günstig. Der Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks übersteige zwar um etwa 15 % den Einheitswert. Von dem Betrag von 29 000 bis 30 000 DM, die der Antragsteller nach dem Vertrag in bar zu erhalten habe, seien noch Unkosten in Höhe von mehreren Tausend DM, die durch die Veräußerung und die vorhergehende Verwaltung des Grundstücks sowie durch die Abwesenheitspflegschaft entstanden seien, zu bestreiten. Dieser an sich günstige Umstand ändere jedoch nichts daran, daß der Antragsgegnerin die Streichung der Zinsen zuzumuten sei. Es sei auch durchaus glaubhaft, daß der Antragsteller jedenfalls im Inland kein weiteres Vermögen besitze. Hinzu komme, daß der Antragsteller, der aus dem Grundstück seit

der Zerstörung keine Einnahmen habe ziehen können, sowohl in Deutschland wie auch in seiner Heimat während der Kriegs- und Nachkriegszeit offensichtlich unter Verfolgungen zu leiden gehabt habe und sein etwaiges ausländisches Vermögen ganz oder mindestens zum großen Teil verloren gegangen sein dürfte.

2. Die angefochtene Entscheidung hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die von der Antragsgegnerin zur Nachprüfung gestellte Frage, ob § 3 VHG nach Rückzahlung der Hypotheken überhaupt noch Anwendung finden könne, ist zu bejahen. Gegenstand des Verfahrens ist die Herabsetzung der Hypothekenzinsen, die in der Zeit fällig geworden sind, als der Antragsteller noch Eigentümer des Grundstücks war. Der Antragsteller ist auch Schuldner der rückständigen Zinsen geblieben. Die Tatsache, daß die Hypotheken inzwischen von dem Erwerber des Grundstücks zurückgezahlt sind, steht einer Anwendung der Vorschriften über die Herabsetzung von Zinsen aus Grundpfandrechten nicht entgegen.

Das Kammergericht hat, wie die Begründung des angefochtenen Beschlusses ergibt, die Entscheidung im wesentlichen auf die guten Vermögensverhältnisse der Antragsgegnerin abgestellt. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, die Vorschrift des § 3 Abs 3 VHG könne schon angesichts der sehr günstigen Vermögenslage der Antragsgegnerin keine Anwendung finden, ist jedoch unzutreffend. Die gute wirtschaftliche Lage der Gläubigerin ist für die Entscheidung allein nicht maßgebend. Besondere Gründe, die eine Zinsherabsetzung für einen Gläubiger unzumutbar erscheinen lassen, können sich, wie der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen hat, sowohl aus der Person des Gläubigers

2

wie des Schuldners oder aus den beiderseitigen Verhältnissen ergeben, so daß unter Umständen auch einem vermögenden Gläubiger gegenüber eine lediglich auf seiten des Schuldners bestehende Tatsache einen besonderen Grund bilden kann, aus dem die Zinsherabsetzung für den Gläubiger unzumutbar sein würde. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn dem Schuldner nach seinen Vermögens- und Einkommensverhältnissen die Bezahlung der rückständigen Zinsen ohne eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Lage möglich ist (vgl BGHZ 18, 201 [202/203] und die weiter dort angeführten Entscheidungen). Ein Schuldner soll zwar grundsätzlich nicht gezwungen werden, das ertraglos gewordene Grundstück zu veräußern, um die rückständigen Zinsen begleichen zu können (vgl BGHZ 16, 105 [109]). Wenn jedoch ein Grundstücksverkauf stattgefunden hat, so darf dieser Umstand nicht unberücksichtigt bleiben. Die Tatsache allein, daß der Verkaufserlös zur Tilgung der Zinsrückstände ausreichen würde, vermag allerdings die Anwendung des § 3 Abs 3 VHG noch nicht zu rechtfertigen, da der Verkaufserlös nicht durch die rückständigen Zinsen völlig aufgezehrt oder in einer für den Schuldner unzumutbaren Weise gemindert werden soll. Dagegen kann, wie der Senat im Beschluß vom 10. Mai 1955 (V ZB 32/54, MDR 1955, 470) ausgeführt hat, nach Veräußerung des belasteten Grundstücks ein besonderer Grund für eine auch einem vermögenden Gläubiger nicht zumutbare Härte allein schon darin liegen, daß der Schuldner den Zinsrückstand unschwer aus den Erträgen des Verkaufserlöses begleichen kann. Die Frage, ob und inwieweit der Schuldner diese Erträge und auch den Verkaufserlös selbst zur Befriedigung der Zinsforderungen zur Verfügung zu stellen hat, hängt von der Lage des einzelnen Falles ab, insbesondere von der Höhe des Erlöses und der wirtschaftlichen Lage des Schuldners.

Bei der im Rahmen des § 3 Abs 3 VHG vorzunehmenden Interessenabwägung handelt es sich um eine dem Tatrichter obliegende Ermessenentscheidung, an die das Gericht der weiteren Beschwerde gebunden ist, es sei denn, daß der Sachverhalt nicht vollständig aufgeklärt oder gewürdigt ist. Die Zuteilung von Ausgleichsforderungen an die Gläubigerin im Falle der Zinsherabsetzung muß entgegen der Auffassung des Antragstellers bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG unberücksichtigt bleiben (vgl BGHZ 13, 56; 18, 201). Das Kammergericht hat nähere Feststellungen über die wirtschaftliche Lage des Schuldners nicht treffen können. Es steht auch nicht fest, welche Verluste der Antragsteller durch Verfolgungsmaßnahmen vor dem Kriege und während des Krieges erlitten hat. Anhaltspunkte für die Annahme, daß der Antragsteller im Inland oder Ausland noch Vermögen besitze, sind nicht vorhanden. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts verbleiben dem Antragsteller von dem Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks nach Abzug der Unkosten noch etwa 25 000 DM. Wann der Kaufpreis gezahlt wurde, ist nicht festgestellt. Nach dem Vertrag vom 21. Juli 1955 sollten 25 000 DM sofort gezahlt werden. Dieser Betrag wird, da der Aufenthalt des Antragstellers unbekannt ist, verzinslich angelegt sein. Von dem Zinsertrag allein könnte vermutlich schon ein erheblicher Teil des noch streitigen Zinsrückstandes von rund 4 340 DM bezahlt werden. Diese Tatsache hat das Kammergericht nicht beachtet. Bei der Prüfung der Frage, ob zur Vermeidung einer unzumutbaren Härte für die Gläubigerin nicht wenigstens der Zinsertrag aus dem Verkaufserlös oder auch von dem Erlös selbst noch ein Teil zur Tilgung der rückständigen Zinsen zu verwenden ist, wird zu berücksichtigen sein, daß der Antragsteller sich bisher nicht gemeldet hat und deshalb anscheinend zur Bestreitung seines

Lebensunterhalts auf das Kapital und den Zinsertrag nicht angewiesen ist. Das gleiche würde, falls der Antragsteller nicht mehr leben sollte, für seine Erben gelten.

Da nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen eine erneute tatrichterliche Prüfung erforderlich ist, mußte die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur anderweiten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden.

Die Festsetzung des Beschwerdewertes für den dritten Rechtszug beruht auf § 19 Abs 7 VHG, §§ 123, 24 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock