

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

des B [REDACTED] (B [REDACTED]) in
B [REDACTED], Am K [REDACTED],

Antragsgegners und Beschwerdeführers (auch für
die sofortige weitere Beschwerde),

gegen

1. den Holzhändler Otto A [REDACTED] in B [REDACTED],
K [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. die Witwe Martha K [REDACTED] geb. S [REDACTED] in St [REDACTED],
[REDACTED]

Antragsteller, zu 1 Beschwerdegegner (auch
für die sofortige weitere Beschwerde),

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED]

wegen Herabsetzung von Hypothekenzinsen

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sit-
zung vom 29. November 1957 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den
Beschluß des Zivilsenats 1 a des Kammergerichts
vom 11. September 1957 wird auf Kosten des An-
tragsgegners mit der Maßgabe zurückgewiesen,
daß in dem entscheidenden Teil des Beschlusses
des Landgerichts Berlin vom 24. Mai 1957 das
Datum von 26. Juni 1953 durch den 26. Juni 1952
und das Datum von 27. Juni 1953 durch den 27. Ju-
ni 1952 ersetzt werden. Außergerichtliche Kosten
werden nicht erstattet.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Be-
schwerde wird auf 1 100 bis 1 200 DM festge-
setzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin zu 2. war Eigentümerin des in B. [REDACTED], K. [REDACTED] Straße [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch von I. [REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED] verzeichneten Grundstücks, dessen Baulichkeiten durch Kriegseinwirkung zerstört sind. Sie hat dieses Grundstück durch Vertrag vom 27. Juni 1952 an den Antragsteller zu 1 verkauft, der seit dem 11. April 1953 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Zugunsten des Antragsgegners sind in Abteilung [REDACTED] des Grundbuchs unter Nr. [REDACTED] im Jahre 1929 eine Darlehenshypothek und unter Nr. [REDACTED] im Jahre 1942 eine Abgeltungshypothek eingetragen. Die Darlehenshypothek besteht noch in Höhe von 10 041,60 DM, die Abgeltungshypothek noch in Höhe von 4 962,82 DM. Die rückständigen Zinsen für beide Hypotheken betrugen am 31. Dezember 1956 insgesamt 6 279,44 DM. Hiervon entfallen auf die Darlehenshypothek 4 393,95 DM und auf die Abgeltungshypothek 1 885,49 DM. Der Antragsteller zu 1 hat mit Wirkung vom Abschluß des Kaufvertrages die Grundstücksbelastungen übernommen und sich verpflichtet, an die am 23. Januar 1884 geborene Antragstellerin zu 2 eine lebenslängliche monatliche Rente von 100 DM, die sich im Falle der Wiedervereinigung Berlins auf 200 DM erhöhen soll, zu zahlen. Der Antragsteller zu 1 betreibt einen Holzhandel, aus dem er in den letzten Jahren ein Jahreseinkommen von 9 300 bis 11 000 DM erzielt hat.

Die Antragsteller haben mit der Begründung, daß das Grundstück keinen Ertrag abwerfe, beantragt, die bis zum 31. Dezember 1956 aufgelaufenen Zinsen auf 0 DM herabzusetzen.

Der Antragsgegner hat Zurückweisung des Vertragshilfeantrages beantragt. Er hat geltend gemacht, daß die Zinsherabsetzung eine unzumutbare Härte für ihn darstellen würde, weil der Antragsteller zu 1, der in guten wirtschaftlichen Verhältnissen lebe, das Grundstück, dessen Einheitswert zum 1. April 1949 auf 70 600 DM festgesetzt sei, in Kenntnis der Belastungen zu günstigen Bedingungen erworben habe. Er habe dort ein einstöckiges Holzhaus errichtet, in dem er Erzeugnisse seines Betriebes ausstelle. Wenn er auch keinen Geldertrag aus dem Grundstück erziele, so ziehe er daraus doch einen Nutzen für seinen Gewerbebetrieb.

Der Antragsteller zu 1 hat demgegenüber vorgetragen, das Grundstück liege unmittelbar an der Sektorengrenze. Er sei von der Baupolizei aufgefordert worden, einen Zaun um das Grundstück zu ziehen, um unbefugten Personen das Betreten des Grundstücks zu erschweren, und eine repräsentative Ausstellung an der Grenze zu errichten. Für den so geschaffenen schmalen Ausstellungsraum von 2,50 m Tiefe und 16 m Länge habe er 5 000 bis 6 000 DM aufgewendet. Einen Nutzen ziehe er aus der Ausstellung nicht, weil diese keine werbende Wirkung habe. Dies sei auch vom Finanzamt anerkannt worden, das für das Grundstück keine Grundsteuer erhebe.

Das Landgericht hat die bis zum 31. Dezember 1956 aufgelaufenen Zinsen, soweit sie bis zum 26. Juni 1953 (richtig: 1952) entstanden sind, auf 0 DM, soweit sie auf die Zeit vom 27. Juni 1953 (richtig: 1952) bis zum 31. Dezember 1956 entfallen, auf 900 DM herabgesetzt. Hiergegen hat der Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt mit dem Antrage, den Vertragshilfeantrag des Antragstellers



zu 1 zurückzuweisen, soweit die nach dem 27. Juni 1952 entstandenen Zinsen herabgesetzt sind. Die sofortige Beschwerde hatte keinen Erfolg. Mit der sofortigen weiteren Beschwerde verfolgt der Antragsgegner seinen Beschwerdeantrag weiter. Der Antragsteller zu 1 bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß § 18 Abs. 3 VHG zulässig, fristgerecht und auch in rechter Form eingelegt, da die Beschwerdeschrift wegen der Behördeneigenschaft des Antragsgegners (vgl. KGJ 29 A 112) nicht von einem Rechtsanwalt unterzeichnet zu werden braucht (§ 8 VHG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 Satz 3 FGG); sie ist jedoch nicht begründet.

Gegenstand des Verfahrens der weiteren Beschwerde ist lediglich die Zinsherabsetzung gegenüber dem Antragsteller zu 1, soweit es sich um die in der Zeit vom 27. Juni 1952 bis zum 31. Dezember 1956 aufgelaufenen Zinsrückstände handelt. In der vom Kammergericht bestätigten Entscheidung des Landgerichts sind zwar nach der Beschlußformel die Zinsen bis zum 26. Juni 1953 auf 0 DM und die in der Zeit vom 27. Juni 1953 bis zum 31. Dezember 1956 entstandenen Zinsen auf 900 DM herabgesetzt. Hier liegt jedoch ein offensichtliches Versehen insoweit vor, als nach den Gründen des Beschlusses die Herabsetzung der Zinsen auf 0 DM den Zeitraum bis zum 26. Juni 1952 erfassen soll, weil der Antragsteller zu 1 mit Wirkung vom Abschluß des Vertrags (27. Juni 1952) die Grundstücksbelastungen übernommen hat. Es kann deshalb, wie auch das Kammergericht annimmt, davon ausgegangen werden, daß die Zinsherabsetzung auf 0 DM

die Zinsen bis zum 26. Juni 1952, die Zinsherabsetzung auf 900 DM die Zinsen vom 27. Juni 1952 bis zum 31. Dezember 1956 betrifft.

Die sofortige weitere Beschwerde kann nur auf eine Gesetzesverletzung gestützt werden (§ 18 Abs. 3 VHG in Verbindung mit § 27 FGG). Eine Rechtsverletzung liegt jedoch nicht vor.

1. Gegen die Zulässigkeit des Vertragshilfeantrages bestehen, wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt, keine Bedenken. Die Tatsache, daß der Antragsteller zu 1 das belastete Grundstück erst nach der Währungsreform erworben hat, steht der Zulässigkeit des Vertragshilfeantrages nicht entgegen. Schuldner im Sinne des Vertragshilfegesetzes ist der zur Zeit der Entscheidung Verpflichtete, ohne Rücksicht darauf, ob er der ursprüngliche Schuldner ist oder ob nach der Begründung der Verbindlichkeit ein Schuldnerwechsel stattgefunden hat. In dem der Entscheidung BGHZ 16, 378 zugrunde liegenden Fall hatte der Schuldner das Trümmergrundstück schon vor der Währungsreform erworben, so daß die Frage, wie die Sach- und Rechtslage bei einem späteren Übergang der Verbindlichkeit zu beurteilen sein würde, offenbleiben konnte. Inzwischen hat der Senat im Beschluß vom 12. Juli 1957 (V ZB 11/57, WM 1957, 1100, 1102) die Zulässigkeit des Vertragshilfeantrages der Erben in einem Fall bejaht, in dem der Schuldner im Jahre 1950 gestorben war, und in einem weiteren Beschluß vom 18. Oktober 1957 (V ZB 16/57, WM 1957, 1461) ausgesprochen, daß es für die Zulässigkeit des Vertragshilfeantrages keinen Unterschied macht, ob der Wechsel in der Person des Schuldners (durch Schuldübernahme) vor oder nach der Währungsre-

form eingetreten ist. Auf die Gründe dieser Entscheidungen wird verwiesen. Der Antragsteller zu 1 ist deshalb entgegen der Auffassung des Antragsgegners berechtigt, für die von ihm übernommenen Verbindlichkeiten Vertragshilfe zu beantragen.

2. Die Herabsetzung von Zinsen aus Grundpfandrechten setzt voraus, daß der Ertrag des belasteten Grundstücks infolge von Kriegs- oder Kriegsfolgeschäden zu mehr als 25 v.H. gemindert ist (§ 3 Abs. 1 VHG). In einem solchen Fall dürfen jedoch die Zinsen grundsätzlich nur insoweit herabgesetzt werden, als sie den Ertrag des Grundstücks übersteigen (§ 3 Abs. 2 VHG).

a) Das Kammergericht hält die Voraussetzungen für eine Zinsherabsetzung für gegeben. Es führt dazu aus: Einen Mietertrag bringe das Grundstück, das vollständig enttrümmert sei, nicht. Ein nennenswerter Nutzen könne sich für den Antragsteller zu 1 daraus, daß er auf dem Grundstück einen Holzbau zwecks Ausstellung der Erzeugnisse seiner Holzhandlung errichtet habe, nicht ergeben; denn die Köpenicker Straße, an der das Grundstück liege, befinde sich hier in einem toten Winkel B[RECHEN], der im Westen und Norden vom Ostsektor begrenzt werde. Die Zahl der vollständig zerstörten Grundstücke sei hier besonders groß. Es bestehe daher kein wesentlicher Einwohner- und noch weniger ein Durchgangsverkehr. Ein Teil der dort auf Ruinengrundstücken provisorisch geschaffenen Läden stehe leer. Der Sektorenübergang sei auf der anderen Seite ständig mit 3 Volkspolizisten besetzt, die eine scharfe verkehrshindernde Kontrolle ausübten. Selbst wenn sich infolge der Ausstellung der Umsatz des Antragstellers zu 1 - hochge-

griffen - jährlich um 1 000 DM, der Verdienst somit jährlich sich um etwa 300 DM erhöht haben sollte, wäre dadurch ein Nutzen für ihn erst dann gegeben, wenn die 5 000 bis 6 000 DM betragenden Baukosten amortisiert seien. Dies werde jedoch erst nach einigen Jahren der Fall sein. Unter diesen Umständen lasse sich vom Zeitpunkt der Errichtung des Ausstellungsraumes (Anfang 1954) bis heute noch kein Nutzen, jedenfalls kein höherer Grundstücksertrag als 900 DM feststellen. Auf diesen Betrag hat das Landgericht den Ertrag geschätzt, indem es davon ausgeht, daß der Ausstellungsraum zwar keine große, aber doch immerhin eine gewisse werbende Kraft habe und damit für den Antragsteller zu 1 von Nutzen sei. Der Ertrag sei auf 25 DM monatlich zu schätzen, weil ein anderer Interessent in gleicher örtlicher Lage einen solchen Betrag als Miete zahlen würde. Dieser Betrag entspreche auch einer angemessenen Verzinsung des aufgewendeten Baukapitals, so daß bei der Entscheidung von einem Ertrag von 900 DM auszugehen sei.

b) Da nur die über den Betrag von 900 DM hinausgehende Zinsforderung des Antragsgegners für die Zeit vom 27. Juni 1952 bis zum 31. Dezember 1956 Gegenstand der weiteren Beschwerde ist, bedarf die Frage, welchen Ertrag der Antragsteller zu 1 bisher aus dem Grundstück erzielt hat, einer Prüfung nur insoweit, als es sich darum handelt, ob der Ertrag des Grundstücks 900 DM übersteigt. Daß dies der Fall sei, hat das Kammergericht nicht festzustellen vermocht. Der Antragsgegner hält die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß sich für den Antragsteller zu 1 ein Nutzen aus dem Grundstück erst nach Tilgung des Baukapitals ergebe, für unrichtig und die Schätzung des Landgerichts für willkürlich. Ob der Antragsteller zu 1, wie das Kammerge-

richt meint, überhaupt noch keinen Ertrag erziele, mag dahingestellt bleiben, weil der Entscheidung des Beschwerdeggerichts, obwohl es einen Ertrag verneint, der vom Landgericht geschätzte Ertrag zugrunde liegt, so daß der Antragsgegner insoweit nicht beschwert ist. Das Grundstück wird vom Antragsteller zu 1 lediglich zum Zwecke der Werbung für seinen Betrieb genutzt, Der wirtschaftliche Vorteil, den der Antragsteller zu 1 aus der Werbung zieht, bildet den Ertrag des Grundstücks. Daß dieser Werbung mit Rücksicht auf die besonderen örtlichen Verhältnisse keine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, hat bereits das Landgericht zutreffend ausgeführt. Ein genauer ziffermäßiger Ertrag läßt sich nach Lage der Sache überhaupt nicht feststellen, so daß auch eine weitere Aufklärung nicht in Betracht kommt. Das Landgericht hat den Ertrag des Grundstücks unter Zugrundelegung des für den Ausstellungsraum zu erzielenden Mietzinses geschätzt. Der Vorwurf des Antragsgegners, diese Schätzung sei willkürlich, ist nicht begründet, zumal da der Antragsgegner selbst anerkennt, daß sich die wirtschaftliche Bedeutung der Werbung für den Antragsteller zu 1 nicht ermitteln lasse. Die schon in den Vorinstanzen und auch im Verfahren der weiteren Beschwerde vom Antragsgegner vertretene Auffassung, der Antragsteller habe das Risiko der Rentabilität (richtig: Unrentabilität) seiner Werbungsmaßnahmen allein zu tragen, kann nicht dazu führen, daß der Antragsteller einen in Wirklichkeit nicht erzielten Ertrag sich anrechnen lassen müsse. Soweit das Kammergericht geglaubt hat, jedenfalls keinen höheren Ertrag als 900 DM feststellen zu können, ist ein Rechtsverstoß nicht ersichtlich, so daß die Zinsen gemäß § 3 Abs. 2 VHG auf 900 DM herabzusetzen sind.

3. Von der nach § 3 Abs. 2 VHG grundsätzlich vorgeschriebenen Zinsherabsetzung kann nur dann abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 VHG vorliegen, wonach die Vorschrift des § 3 Abs. 2 VHG insoweit nicht gilt, als ihre Anwendung aus besonderen Gründen zu einer nicht zumutbaren Härte für den Gläubiger führen würde. Das Kammergericht hält diese Voraussetzung nicht für gegeben. Zu dem Vorbringen des Antragsgegners, der Antragsteller zu 1 habe das Grundstück zu besonders günstigen Bedingungen erworben, führt das Beschwerdegericht aus: Der Einheitswert, der nach dem Wert des Grund und Bodens vom Jahre 1935 errechnet worden sei, könne der Bewertung des Grundstücks nicht zugrunde gelegt werden, weil die früheren Grundstückspreise in Berlin längst überholt seien und in keinem Fall mehr erzielt würden. Der Preis für 1 qm unbebauter Grundstücke liege in Westberlin, wenn man von außergewöhnlich günstig gelegenen Grundstücken absehe, nach den Erfahrungen des Beschwerdegerichts zwischen 10 und 35 DM. Diese Preise würden aber nur erzielt, wenn ein Kaufinteressent vorhanden sei. Zahlreiche Grundstücke in Gebieten, in denen der Wiederaufbau noch nicht oder jedenfalls nicht nennenswert begonnen habe oder denen wegen der Nähe der Zonen- oder Sektorengrenze Hinterland fehle, seien zur Zeit unveräußerlich und damit nahezu wertlos. Das belastete Grundstück sei 1218 qm groß. Bei einer Bebauung müsse die vorgesehene Rückverlegung der Fluchtlinie um etwa 10 m berücksichtigt werden. Der Antragsteller zu 1 würde daher heute, falls er überhaupt Interessenten finde, bei einem Verkauf des Grundstücks nur einen Quadratmeterpreis von etwa 15 DM, insgesamt also 18 000 DM bis 20 000 DM erzielen können. Wenn er, wie der Antragsgegner errechne, für das Grundstück 28 500 DM aufwende oder aufgewendet habe, so könne eine Feststellung dahin, daß er

das Grundstück günstig gekauft habe, nicht getroffen werden. Im übrigen habe sich die rechtliche Position des Antragsgegners auch durch die Veräußerung des Grundstücks an den Antragsteller zu 1 nicht verschlechtert, sondern sogar verbessert; denn die Antragstellerin zu 2 sei, von dem belasteten Grundstück abgesehen, völlig mittellos. Von ihr persönlich hätte der Antragsgegner die Kapitalforderung voraussichtlich nie betreiben können. Beim Antragsteller zu 1 als dem jetzigen persönlichen Schuldner dürfte sich diese Möglichkeit dagegen mit Rücksicht auf seine Einkommensverhältnisse wesentlich verbessert haben. Der Antragsgegner werde deshalb auch insoweit, als er bei einer etwaigen Zwangsversteigerung des Grundstücks mit seinen Kapitalforderungen ausfalle, mit einer Befriedigung durch den Antragsteller zu 1 rechnen können. Die persönlichen Verhältnisse des Antragstellers zu 1 lägen andererseits aber auch nicht so, daß aus ihnen ein besonderer Grund, der die Zinsherabsetzung als eine unzumutbare Härte für den Gläubiger erscheinen lasse, hergeleitet werden könne.

Auch diese Ausführungen des Beschwerdegerichts sind rechtlich nicht zu beanstanden. Dem Kammergericht ist darin zuzustimmen, daß die Tatsache allein, daß der Antragsteller zu 1 das Grundstück nach der Währungsreform erworben hat, noch keinen besonderen Grund im Sinne des § 3 Abs. 3 VHG darstellt. Einer Prüfung der Frage, ob eine Zinsherabsetzung eine unzumutbare Härte für den Gläubiger bilden kann, wenn der Schuldner das Grundstück zu besonders günstigen Bedingungen erworben hat, bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht, weil ein solcher Fall nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts nicht gegeben ist. Bei

der Bewertung des belasteten Grundstücks handelt es sich um eine dem Tatrichter obliegende Entscheidung, an die das Gericht der weiteren Beschwerde, weil eine Rechtsverletzung nicht vorliegt, gebunden ist. Das Kammergericht hat danach ohne Rechtsirrtum einen besonders preisgünstigen Grundstückskauf verneint. Es kann auch für die Entscheidung nicht darauf ankommen, daß der Antragsteller zu 1, wie der Antragsgegner geltend macht, das Grundstück nicht erworben hat, um es weiterzuverkaufen, sondern um darauf zu gegebener Zeit ein Gebäude für seinen in gemieteten Räumen befindlichen Betrieb zu errichten. Das Grundstück mag unter diesen Umständen für den Antragsteller zu 1 einen höheren Wert haben als den vom Kammergericht geschätzten Verkaufswert. Dieser etwaige höhere Wert ist aber, solange das angeblich geplante Gebäude nicht errichtet ist, für den Antragsteller zu 1 nicht realisierbar.

Die Anwendung des § 3 Abs. 3 VHG kann allerdings ohne Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gläubigers schon allein im Hinblick auf die günstige wirtschaftliche Lage des Schuldners geboten sein. Dies ist nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats der Fall, wenn der Schuldner ohne eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Lage zur Zahlung der rückständigen Zinsen imstande ist. Dies hat das Kammergericht nicht verkannt, wie die Begründung des angefochtenen Beschlusses in Verbindung mit den Ausführungen des Landgerichts ergibt. Die Begründung des Beschwerdegerichts zu diesem Punkt ist zwar äußerst knapp gehalten, da sie sich auf die Bemerkung beschränkt, die persönlichen Verhältnisse des Antragstellers zu 1 seien nicht so, daß aus ihnen ein besonderer Grund hergeleitet werden könne.

Dieser Satz könnte, wenn man ihn für sich allein betrachtet, dahin verstanden werden, daß, wie das Kammergericht in einem anderen Fall angenommen hat, die Anwendung des § 3 Abs. 3 VHG nur dann gerechtfertigt sei, wenn die wirtschaftliche Lage des Schuldners besser sei als diejenige des Gläubigers. Es besteht jedoch kein Anlaß zu der Annahme, daß die Begründung des Beschwerdegerichts in diesem Sinne aufzufassen sei. Das Kammergericht hat sich vielmehr offensichtlich der Ansicht des Landgerichts angeschlossen, das die wirtschaftliche Lage des Antragstellers zu 1 nicht als so günstig bezeichnet, daß anzunehmen wäre, die volle Zinszahlung würde den Antragsteller zu 1 in keiner Weise wesentlich beeinträchtigen. Im übrigen handelt es sich bei der Würdigung des Beschwerdegerichts um eine vom Antragsgegner nicht angegriffene Ermessensentscheidung, die in Ermangelung einer Verletzung des materiellen Rechts nur auf eine ausdrückliche Rüge des Antragsgegners, der hierzu nichts vorgetragen hat, nachgeprüft werden könnte (§ 18 Abs. 3 Satz 2 VHG in Verbindung mit § 27 FGG und §§ 561, 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO).

Die vom Antragsgegner beanstandete Wertfestsetzung des Beschwerdegerichts ist nach § 19 Abs. 7 VHG unanfechtbar.

Die sofortige weitere Beschwerde mußte deshalb unter Berichtigung des im Beschluß des Landgerichts angegebenen Zeitpunkts für die Herabsetzung der Zinsen als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten und den Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde beruht auf §§ 19 Abs. 1 und 7, 20 VHG und § 30 KostO in der seit dem 1. Oktober 1957 geltenden Fassung (Art. XI § 3 Abs. 2 des Gesetzes vom 26. Juli 1957 - BGBl 861, 935).

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe