

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2475 0283

Gesetz: VHG § 3 Abs 3

Rechtssatz: Schuldhaftes Verhalten des Schuldners kann einen besonderen Grund für eine dem Gläubiger nicht zumutbare Härte bilden. Leichte Fahrlässigkeit des Schuldners vermag für sich allein die Versagung der Vertragshilfe nicht zu rechtfertigen.

Aktenzeichen: V ZB 55/55

Beschluß des BGH vom 18. Mai 1956

LG Berlin
Kammergericht

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

1. der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte in
B [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsgegnerin, Beschwerdegegnerin
und weitere Beschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED] -

2. der Stadt Berlin, vertreten durch den Senator für
Finanzen, Sondervermögens- und Bauverwaltung,
Berlin, K [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin,

gegen

den Baumeister Julius D [REDACTED] in B [REDACTED],
U [REDACTED]straße [REDACTED] [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdeführer
und weiteren Beschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED] -

wegen Erlasses rückständiger Hypothekenzinsen

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 18. Mai 1956 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Oechßler
Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den
Beschluß des 7. Zivilsenats des Kammergerichts
vom 26. September 1955 wird auf Kosten der Antrags-
gegnerin zu 1) zurückgewiesen. Außergerichtliche
Kosten werden nicht erstattet.

- 2 -

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde wird auf 2 600 - 2 700 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks W[redacted]straße [redacted]/[redacted] in Berlin-Spandau, auf dem er im Jahre 1935 ein Wohnhaus mit 16 Zweizimmerwohnungen für Unteroffiziere der früheren Wehrmacht gebaut hat. Der Rohertrag dieses Grundstücks betrug jährlich 8 856,-- RM.

Im Grundbuch dieses Grundstücks von Berlin-Spandau Band [redacted] Blatt 4429 sind für die Antragsgegnerin zu 1) in Abteilung III unter Nr 4 und 5 zwei Darlehns hypothe ken eingetragen, die im Zeitpunkt der Währungsreform mit 66 259,90 RM valuiert und die später, nachdem sie im Verhältnis 10 : 1 umgestellt waren, zu einer Hypothek zusammengelegt worden sind. In Abteilung III ist unter Nr 6 für die Antragsgegnerin zu 2) eine Darlehns hypothe k eingetragen, die im Zeitpunkt der Währungsreform mit 31 363,90 RM valuierte und ebenfalls im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden ist.

Das im Jahre 1935 errichtete Wohnhaus ist im Juli 1944 durch Kriegseinwirkung zerstört worden. Seitdem brachte das Grundstück zunächst keinen Ertrag. Der Antragsteller baute das Wohnhaus jedoch nach dem Kriege ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel wieder auf. Am 1. April 1950 wurden 6 Wohnungen und am 1. Oktober 1952 weitere 6 Wohnungen bezugsfertig. Der Rohertrag des Grundstücks beträgt nach der Fertigstellung sämtlicher 12 Wohnungen 13 589,16 DM.

Die Zinsrückstände betragen hinsichtlich der Hypothek der Antragsgegnerin zu 1) für die Zeit von 1945 bis zum



31. März 1950 1 148,51 DM und für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 31. Dezember 1954 2 407,45 DM.

Die Antragsgegnerin zu 2) hat dem Antragsteller bereits vor Einleitung des Vertragshilfeverfahrens die bis zum 30. September 1952 aufgelaufenen Zinsrückstände, die 494,54 DM betragen, erlassen. Die Zinsrückstände der Hypothek der Antragsgegnerin zu 2) beliefen sich für die Zeit vom 1. Oktober 1952 bis zum 31. Dezember 1954 auf 280,54 DM.

Der Antragsteller hat beantragt, im Wege der Vertragshilfe die bis zum 31. Dezember 1954 rückständigen und die im Jahre 1955 fällig werdenden Zinsen der Hypotheken bei der Antragsgegnerinnen auf null herabzusetzen und die rückständigen sowie die künftig fällig werdenden Tilgungsbeträge bis zum 31. Dezember 1955 zu stunden, da das wieder aufgebaute Haus keinen Überschuß erbringe und er zur Zahlung dieser Beträge nicht in der Lage sei.

Die Antragsgegnerin zu 1) hat sich bereit erklärt, die in der Zeit bis zum 31. März 1950 aufgelaufenen Zinsrückstände von 1 148,51 DM dem Antragsteller zu erlassen. Im übrigen hat sie ebenso wie die Antragsgegnerin zu 2) um Zurückweisung des Vertragshilfeantrages gebeten.

Das Landgericht hat dem Antrag auf Streichung der Zinsen nur hinsichtlich der für die Zeit vom 1. April 1945 bis zum 31. März 1950 aufgelaufenen Zinsrückstände der Hypothek der Antragsgegnerin zu 1) entsprochen, da diese ihr Einverständnis mit dem Erlaß dieser Zinsen erklärt und das Grundstück bis zu diesem Zeitpunkt auch keinen Ertrag abgeworfen habe. Im übrigen hat es den Antrag auf Zinsherabsetzung abgewiesen, da die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 und 2 VHG für die Zeit vom 1. April 1950 ab nicht gegeben seien. Die bis zum

31. Dezember 1954 rückständigen Zinsen und Tilgungsbeträge hat das Landgericht bis zum 31. Dezember 1955 gestundet. Es hat in der Versagung der Zinsherabsetzung keine unzumutbare Härte für den Antragsteller gesehen, aber angesichts seiner schwierigen wirtschaftlichen Lage eine Stundung der Zinsen und Tilgungsbeträge für gerechtfertigt gehalten.

Zur Begründung seiner sofortigen Beschwerde gegen diese Entscheidung hat der Antragsteller vorgetragen: Das Landgericht habe irrigerweise eine Ertragsminderung von weniger als 25 % angenommen; denn es sei nicht angängig, den Rohertrag vor der Zerstörung dem gegenwärtigen Rohertrag gegenüberzustellen. Das Landgericht habe übersehen, daß der Bau des Hauses im Jahre 1935 einen Kapitalaufwand von 108 000,-- RM erfordert habe, während zur Erstellung der 12 Wohnungen des Neubaus 250 000,-- DM hätten aufgewendet werden müssen. Es liege auf der Hand, daß bei einem solchen Kapitalaufwand der Rohertrag größer sein müsse als der Rohertrag des zerstörten Hauses. Proportional gesehen sei der jetzige Rohertrag geringer als der frühere, und zwar um mindestens 25 %. Die zunächst gebauten 6 Wohnungen hätten eine Rohmiete von nur 5 424,-- DM erbracht, d.h. nur 61,2 % der früheren Rohmiete. Insoweit sei eine Ertragsminderung von rund 38,80 % gegeben. Die Feststellung des Landgerichts, daß nur eine solche von 23,3 % vorliege, sei rechnerisch unrichtig.

Der Antragsteller hat weiter geltend gemacht, daß die Versagung der Zinsherabsetzung zu einer ihm nicht zumutbaren Härte führen würde. Er hat behauptet, ihm sei bei dem Bau des Hauses entgegen der Ansicht des Landgerichts kein Kalkulationsirrtum unterlaufen; denn er habe angesichts der damaligen Gesetzgebung, durch welche die Zinsen für Hypotheken auf völlig zerstörten Grundstücken gestundet worden seien, die Zinsen für die Althypotheken bewußt unberücksichtigt ge-

lassen, da er nicht damit habe rechnen können, daß diese gesetzlichen Bestimmungen kurzfristig zur Aufhebung gelangen würden und der Gesetzgeber einen Bauherrn, der mit eigenen und fremden Mitteln Wohnungen errichtet habe, dadurch strafen würde, daß er ihn zur Zahlung der rückständigen und der laufenden Zinsen kurzfristig verpflichte. Andernfalls würde er, so meint der Antragsteller, zu der Überzeugung gekommen sein, daß der beabsichtigte Bau sich niemals selbst werde tragen können, und infolgedessen von dem Wiederaufbau abgesehen haben. Er hat schließlich darauf hingewiesen, daß ihm mit einer Stundung allein nicht gedient sei, ihm vielmehr die von dem Gesetzgeber gewollte Hilfe nur durch eine Herabsetzung der Zinsen gewährt werden könne.

Die Antragsgegnerinnen sind diesen Ausführungen entgegengetreten und haben um Zurückweisung der Beschwerde gebeten.

Das Kammergericht hat den Beschluß des Landgerichts aufgehoben, soweit es die rückständigen Zinsen gestundet hat, und diese hinsichtlich der Darlehnshypotheken der Antragsgegnerin zu 1) für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 31. Dezember 1955 und bezüglich der Darlehnshypothek der Antragsgegnerin zu 2) für die Zeit vom 1. Oktober 1952 bis zum 31. Dezember 1955 auf null DM herabgesetzt. Hiergegen hat die Antragsgegnerin zu 1) sofortige weitere Beschwerde eingelegt, mit der sie die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und die Zurückverweisung der Sache an das Kammergericht erstrebt. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II:

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

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 zu mehr als 25 % gemindert ist.

1. a) Das Kammergericht hält die Voraussetzungen dieser Vorschrift für nicht gegeben, soweit es sich um die Zinsen seit dem 1. Oktober 1952 handelt. Es führt hierzu aus: Seit diesem Zeitpunkt sei das Haus wieder völlig aufgebaut gewesen. Es werfe jetzt einen jährlichen Rohertrag von 13 589,-- DM ab, während das zerstörte Haus einen solchen von 8 856,-- RM erbracht habe. Unerheblich sei, daß der Wiederaufbau einen Kapitalaufwand von 250 000,-- DM erfordert und der Bau des Hauses im Jahre 1935 nur 108 000,-- RM gekostet habe; denn für die Prüfung der Höhe der Ertragsminderung nach § 3 Abs 1 VHG spiele das Verhältnis zwischen Kapitalaufwand und Ertrag vor und nach der Zerstörung keine Rolle. Die gegenteilige Ansicht des Antragstellers finde im Wortlaut des Gesetzes keine Stütze. Da die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 VHG nicht gegeben seien, entfalle für die ab 1. Oktober 1952 aufgelaufenen und die künftig fällig werden den Zinsen eine Herabsetzung gemäß § 3 Abs 2 VHG ohne weiteres. Für sie komme eine Herabsetzung nur nach § 3 Abs 3 VHG in Verbindung mit § 1 VHG in Betracht.

b) Als nicht geklärt hat das Kammergericht erachtet, ob die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 VHG in der Zeit vom 1. April 1950 bis zum 30. September 1952 vorgelegen haben, weil das Gebäude während dieser Zeitspanne erst teilweise wiederhergestellt gewesen sei und nicht einwandfrei feststehe, welchen Ertrag es damals erbracht habe. Das Kammergericht hat weiter ausgeführt: Das Landgericht sei für jenen Zeitraum von der Hälfte des jetzigen Ertrages, d.h. von

6 794,58 DM, ausgegangen, während nach der Behauptung des Antragstellers die zuerst erstellten 6 Wohnungen nur einen Rohertrag von 5 424,-- DM erbracht hätten. Das würde 61,20 % der Rohmiete vor der Zerstörung entsprechen. Wenn das aber richtig sei, würde eine Ertragsminderung um 38,80 % vorgelegen haben und würden die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 VHG für diesen Zeitraum gegeben sein. Es würde dann für die begehrte Zinsherabsetzung darauf ankommen, ob der Gesamtertrag in diesem Zeitraum geringer gewesen sei als der Gesamtbetrag der für die gleiche Zeitspanne geschuldeten Zinsen, und zwar nicht nur der Zinsen, deren Herabsetzung beantragt sei, sondern auch der Zinsen, für die keine Vertragshilfe beantragt werde oder die schon bezahlt seien. Ob das zutreffe, stehe ebenfalls nicht fest, da zwar die in dieser Zeit den Antragsgegnerinnen geschuldeten Zinsen bekannt seien, dagegen unbekannt sei, welche sonstigen Belastungen des Grundstücks in diesem Zeitraum zu verzinsen gewesen seien und wie hoch sich demnach die gesamte Zinsschuld des Antragstellers in dieser Zeit belaufen habe. Es bedürfe jedoch weiterer Feststellungen in dieser Richtung ebensowenig wie hinsichtlich der ebenfalls fehlenden Feststellung, ob der Tatbestand des § 3 Abs 1 VHG für die Zeit vom 1. April 1950 bis zum 30. September 1952 vorgelegen habe. Denn in jedem Falle sei der Vertragshilfeantrag deswegen gerechtfertigt, weil die Versagung der Zinsherabsetzung aus besonderen Gründen für den Antragsteller eine nicht zumutbare Härte zur Folge haben würde.

c) Einen besonderen Grund für die nicht zumutbare Härte hat das Kammergericht in der ungünstigen wirtschaftlichen Lage des Antragstellers gesehen, die von den Antragsgegnerinnen nicht in Abrede gestellt werde und die Veranlassung dazu gewesen sei, daß sie auf einen Teil der Zinsrückstände verzichtet hätten. Dieser Verzicht reicht indessen nach An-

sicht des Kammergerichts für eine wirksame Hilfe nicht aus. Es hat erwogen, daß der Antragsteller jetzt 68 Jahre alt sei und, wie sich aus der von ihm vorgelegten Ertragsberechnung und seiner Vermögensaufstellung ergebe, aus persönlicher Tätigkeit kein Einkommen mehr habe, da er sein früheres Baugeschäft habe liquidieren müssen. Das Kammergericht hat berücksichtigt, daß der Antragsteller weder zur Einkommen- noch zur Vermögensteuer herangezogen wird, daß er zwar noch zwei weitere Grundstücke in Berlin besitzt, die indessen ebenfalls Kriegsschäden erlitten haben und wegen der Höhe der Aufbaukosten keinen Ertrag abwerfen. Eine Erhöhung der Mieten hat das Kammergericht als nicht angängig angesehen, weil die Wohnungen sonst zu teuer und sich dann aller Voraussicht nach keine Mieter für sie finden würden.

Das Kammergericht hat weiter erwogen, daß sich keine der beiden Antragsgegnerinnen auf eine eigene ungünstige wirtschaftliche Lage berufen habe. Es hat in dem Vorbringen der Antragsgegnerin zu 1), daß wegen ihrer sozialen Aufgaben, der mit einer Zinsherabsetzung verbundenen Schädigung der Allgemeinheit und ihrer durch die Währungsreform erlittenen Vermögensverluste die Streichung der Zinsen für sie eine unzumutbare Härte bedeuten würde, keine besonderen Gründe im Sinne des § 3 Abs 3 VHG gesehen. Die Währungsverluste hat das Kammergericht als typische Folgeerscheinung der Währungsreform angesprochen, die alle Versicherungen betroffen habe, und sich auf die Rechtsprechung des erkennenden Senats dafür bezogen, daß in den Interessen der Allgemeinheit kein besonderer Grund im Sinne der genannten Vorschrift zu finden sei.

Nach der Auffassung des Kammergerichts hat als besonderer, für die Versagung der Zinsherabsetzung sprechender Grund hier auch der Umstand außer Betracht zu bleiben, daß

der Antragsteller nicht nur das Grundstück W[REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED], sondern auch zwei weitere ihm gehörige Miethäuser, die im Kriege zerstört worden waren, wiederaufgebaut hat und daß dadurch eine Ertragssteigerung dieser Grundstücke herbeigeführt sowie eine ursprünglich vorhandene Ertragsminderung, die zur Anwendung des § 3 Abs 3 VHG berechtigt hätte, beseitigt worden ist. Grundsätzlich will das Kammergericht hierin zwar einen besonderen zu Gunsten des Gläubigers sprechenden Grund im Sinne des § 3 Abs 3 VHG sehen. Es meint jedoch unter Hinweis auf die Entscheidung des erkennenden Senats vom 10. Juni 1955 (V ZB 17/55), daß dies dann nicht gelte, wenn der Ertrag der wiederaufgebauten Häuser durch die bestehenden Verbindlichkeiten und Zinsrückstände völlig aufgezehrt oder in einer für den Schuldner unzumutbaren Weise gemindert werde. Das trifft aber nach Ansicht des Kammergerichts gerade im vorliegenden Falle zu; denn der Antragsteller habe durch die vorgelegten Ertragsberechnungen nachgewiesen, daß auf Jahre hinaus die durch den Wiederaufbau herbeigeführte Ertragssteigerung durch die zum Wiederaufbau eingegangenen Verbindlichkeiten völlig aufgezehrt werde.

Nach der Meinung des Kammergerichts könnte allenfalls in dem Vorwurf der beiden Antragsgegnerinnen, der Antragsteller habe bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung vor dem Wiederaufbau der ihm gehörigen Grundstücke nicht die alten Belastungen berücksichtigt und infolgedessen zu niedrige Mieten berechnet, ein Grund für die Versagung der nachgesuchten Zinsherabsetzung gefunden werden, wenn den Antragsteller ein Verschulden träfe und er seine schwierige wirtschaftliche Lage durch dieses Verhalten schuldhaft selbst herbeigeführt hätte. Ein Verschulden des Antragstellers hat das Kammergericht jedoch verneint, weil nach den gesetz-

lichen Bestimmungen zur Zeit der Kalkulation des Wiederaufbaus die Zinsen umgestellter Hypotheken nicht hätten geltend gemacht werden dürfen. Es hat darauf hingewiesen, daß erst durch das Gesetz zur Übernahme des Gesetzes über die richterliche Vertragshilfe vom 2. Dezember 1953 (GVBl I, 1057) bestimmt worden sei, daß der Gläubiger wegen der bis zum 31. Dezember 1953 aufgelaufenen Ansprüche Befriedigung nur in drei gleichen am 1. Januar 1954, 1. Januar 1955 und 1. Januar 1956 fällig werdenden Raten verlangen könne, zu diesem Zeitpunkt aber der Aufbau des Hauses bereits beendet gewesen sei. Nach Ansicht des Kammergerichts brauchte der Antragsteller zur Zeit der Inangriffnahme des Wiederaufbaus, d.h. in den Jahren 1950 bis 1952, mit einer Verpflichtung zur Nachzahlung der Zinsrückstände in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, sondern durfte er davon ausgehen, daß die Zinsen, für die ein Verbot der Geltendmachung ausgesprochen gewesen sei, nicht nachzuzahlen seien, was einer damals weit verbreiteten Ansicht entsprochen habe, da nicht anzunehmen gewesen sei, daß ein allmähliches Aufzehren des Grundstückswertes durch das Anwachsen der Zinsrückstände dem Willen des Gesetzgebers entspreche.

Auf Grund aller dieser Erwägungen hat das Kammergericht dem Zinsherabsetzungsantrag des Antragstellers entsprochen.

2. Die Antragsgegnerin zu 1) wendet sich mit der weiteren Beschwerde gegen die Auffassung des Kammergerichts, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG zu Gunsten des Antragstellers gegeben seien, und rügt insbesondere, daß das Kammergericht ein Verschulden des Antragstellers bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung verneint habe. Sie bezweifelt, daß ein subjektiver Umstand, wie ihn die Frage des Verschuldens darstelle, zu den besonderen Gründen des § 3 Abs 3 VHG gerechnet werden könne. Die Antragsgegnerin zu 1) weist fer-

ner darauf hin, daß nach den Grundpfandregelungsgesetzen vom 22. Juni 1949 (VOBl I, 299) und vom 10. Januar 1951 (VOBl I, 61) lediglich bis auf weiteres die Geltendmachung der Zinsansprüche bei ertragslosen Grundstücken ausgeschlossen gewesen sei, eine endgültige Regelung also noch ausstanden habe und der Antragsteller daher mit einer künftigen, von seinen Wünschen abweichenden gesetzlichen Regelung habe rechnen müssen. Darin, daß er gleichwohl die Zinsen der Althypotheken unberücksichtigt gelassen habe, will die Antragsgegnerin zu 1) mindestens ein grob fahrlässiges Verhalten sehen, da er sich darüber habe klar sein müssen, daß er die alten umgestellten Grundstücksrechte nicht auf Jahre hinaus werde unbedient lassen dürfen, sondern daß er den Zinsendienst spätestens mit dem 1. Oktober 1952 werde wiederaufnehmen müssen. Die Antragsgegnerin zu 1) führt ferner an, daß die jährlich zu zahlenden Zinsen ihrer Hypotheken nur 265,04 DM betragen und sie daher selbst gegenüber dem Mietertrag der zuerst erstellten 6 Wohnungen nicht wesentlich ins Gewicht gefallen wären. Die Auffassung des Kammergerichts, eine Erhöhung des Mietpreises würde die Wohnungen zu teuer und damit unvermietbar machen, hält die Antragsgegnerin zu 1) angesichts der in Berlin bestehenden Wohnungsknappheit für eine völlig unbewiesene Annahme. Sie meint im übrigen, falls der erkennende Senat die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG nicht für gegeben erachte, müsse noch aufgeklärt werden, wie hoch der Mietertrag der am 1. April 1950 bezugsfertigen Wohnungen in der Zeit vom 1. April 1950 bis zum 30. September 1952 gewesen sei, also für einen Zeitraum, in dem sich die ihr zustehenden Zinsen auf 662,60 DM belaufen hätten, und welchen Betrag die Zinsen der gesamten Belastungen erreicht hätten.

III.

Die Antragsgegnerin zu 1) wendet sich vor allem gegen die Annahme des Kammergerichts, daß die Versagung der Zinsherabsetzung für den Antragsteller eine ihm nicht zumutbare Härte bedeuten würde. Falls sie darüber hinaus etwa geltend machen will, daß die Streichung der Zinsen für sie unzumutbar sei, kann sie damit keinen Erfolg haben; denn das Kammergericht hat zutreffend dargelegt, daß die aus den eigenen Verhältnissen der Antragsgegnerin zu 1) hergeleiteten Gesichtspunkte für eine unzumutbare Härte die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG nicht zu begründen vermögen.

Ein besonderer Grund im Sinne dieser Vorschrift kann allerdings nach der Entscheidung des erkennenden Senats vom 10. Juni 1955 (V ZB 17/55 Wertpapier-Mitteilungen, Teil IV B, Rechtsprechung 1955, 1030) auch darin liegen, daß der Schuldner durch den Wiederaufbau des zerstörten Gebäudes eine Ertragssteigerung herbeigeführt und dadurch eine ursprünglich vorhandene Ertragsminderung, die zur Anwendung des § 3 Abs 2 VHG berechtigt hätte, beseitigt hat. Ob in Fällen dieser Art die Gewährung von Vertragshilfe eine dem Gläubiger nicht zumutbare Härte darstellt, ist eine Frage, die sich nicht generell beantworten läßt, da es stets auf die Lage des Einzelfalls ankommt. Wenn - wie hier - auf Seiten des Gläubigers keine sonstigen Gründe für eine unzumutbare Härte vorliegen, sind die wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners entscheidend. In der angeführten Entscheidung hat der erkennende Senat ausgeführt, daß die Zinsherabsetzung auch einem vermögenden Gläubiger gegenüber zu einer unzumutbaren Härte führen könne, wenn der Schuldner ohne nennenswerte Schwierigkeiten zur Zahlung der rückständigen Zinsen in der Lage sei, wenn er insbesondere über wei-

teres Vermögen oder Einkommen verfüge, so daß ihm die Zahlung der Zinsen ohne eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Lage möglich sei. Soweit der Schuldner nicht wegen seines Vermögens und Einkommens zur Zahlung der Zinsen unschwer in der Lage ist, wird es in den Fällen, in denen das Grundstück durch den Wiederaufbau des Gebäudes wieder ertragsfähig gemacht worden ist, darauf ankommen, ob das Grundstück Überschüsse abwirft oder ob der Ertrag durch neue Verbindlichkeiten und die alten Zinsverpflichtungen sowie die aufgelaufenen Zinsrückstände völlig aufgezehrt oder doch in einer für den Schuldner unzumutbaren Weise gemindert wird.

Die von dem Kammergericht festgestellte ungünstige Wirtschaftslage des Antragstellers zieht die Antragsgegnerin zu 1) nicht in Zweifel. Sie macht ihm aber zum Vorwurf, daß er schuldhaft die ihr zustehenden Zinsen bei der Errechnung der Kostenmiete nicht einkalkuliert habe. Daraus leitet sie ab, daß dem Antragsteller Vertragshilfe nicht zu gewähren sei, da er sich durch sein eigenes Verhalten außerstande gesetzt habe, ihre Ansprüche befriedigen zu können. Damit stellt die Antragsgegnerin zu 1) auf einen subjektiven Gesichtspunkt ab, obwohl sie es andererseits für zweifelhaft hält, ob subjektive Momente bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG in Betracht gezogen werden können. Diese Zweifel sind unbegründet. Das subjektive Verhalten des Schuldners kann nämlich sehr wohl für die Frage, ob Vertragshilfe zu gewähren oder abzulehnen ist, von Bedeutung sein. So kann zum Beispiel ein böswilliges, die Schädigung des Gläubigers bezweckendes Verhalten des Schuldners niemals eine Vertragshilfemaßnahme rechtfertigen, da das Vertragshilfegesetz auf eine gerechte Abwägung der Interessen und der Lage beider Teile abstellt und seine Vorschriften danach

nur in den Fällen Platz greifen können, in denen der Schuldner nach Lage der Dinge einer Hilfe wirklich bedarf und nach seinem Verhalten eine solche auch gerechtfertigt ist. Davon kann aber dann keine Rede sein, wenn er die Notlage, in der er sich befindet, in nicht zu verantwortender Weise selbst herbeigeführt hat. Danach dürfte die Gewährung von Vertragshilfe zu versagen sein, wenn der Schuldner eine ihm zumutbare ertragbringende Nutzung des Grundstücks ohne stichhaltigen Grund unterläßt und seinen Antrag aus § 3 VHG mit der Ertragslosigkeit des Grundstücks begründet (vgl. auch Duden-Rowedder, Vertragshilfegesetz, § 3 Anm 5 unter g). Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Kammergericht geprüft hat, ob darin, daß der Antragsteller seine Zinsverpflichtungen gegenüber der Antragsgegnerin zu 1) bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung außer Betracht gelassen hat, ein subjektives Verhalten liegt, das zur Versagung der Vertragshilfe führen müsse. Auch die Verneinung dieser Frage läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Es konnte dahingestellt bleiben, ob die Vertragshilfe nur bei vorsätzlichem oder auch bei grob fahrlässigem Verhalten des Schuldners versagt werden kann; denn Vorsatz wirft die Antragsgegnerin zu 1) dem Antragsteller selbst nicht vor und eine grobe Fahrlässigkeit, wie die Antragsgegnerin sie annimmt, ist hier nach Lage der Sache nicht gegeben. Richtig ist allerdings, daß nach den Gesetzen zur Regelung von Grundpfandrechten auf kriegsbeschädigten Grundstücken vom 22. Juni 1949 (GVBl Berlin I, 299) und vom 10. Januar 1951 (GVBl Berlin I, 61) die Ansprüche auf Kapitalrückzahlung, Zins- und Tilgungsleistungen sowie auf sonstige Geldleistungen aus im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechten nur "bis auf weiteres" nicht geltend gemacht werden konnten. Eine endgültige Regelung lag danach noch nicht vor, und die Fassung dieser Gesetze ließ die Möglichkeit offen, daß die Geltendmachung dieser Ansprüche späterhin doch einmal zugelassen werden

werde. Wie der Gesetzgeber diese Fragen endgültig regeln werde, war zu der Zeit, zu der der Antragsteller den Wiederaufbau des Wohnhauses in Angriff nahm, noch nicht zu übersehen. Zutreffend hat das Kammergericht darauf hingewiesen, daß damals in weiten Kreisen die Ansicht vertreten worden ist, die Zinsen solcher Ansprüche, deren Geltendmachung vorerst ausgeschlossen war, würden nicht nachgezahlt werden müssen, weil es nicht im Sinne des Gesetzgebers liegen könne, die noch vorhandenen Grundstückswerte allmählich durch die anwachsenden Zinsen aufzehren zu lassen. Daß diese Auffassung nicht jeder Berechtigung entbehrte, zeigt gerade das Vertragshilfegesetz vom 26. März 1952, indem es in § 3 Sondervorschriften für Zinsen aus Grundstückspfandrechten gegeben hat, mit denen nicht zuletzt bezweckt wird, ein allmähliches Aufzehren der Grundstückswerte durch Zinsrückstände zu vermeiden. Hiervon abgesehen, sprach die in dem Gesetz vom 22. Juni 1949 getroffene Regelung immerhin dafür, daß die Gläubiger alter, umgestellter Hypotheken an einer Ertragssteigerung des Grundstücks keinen Anteil haben sollten. Denn in § 2 Abs 2 dieses Gesetzes, der von der Ertragsminderung infolge Beschädigung des belasteten Grundstücks handelte und sich auf die Nebenleistungen bezog, war gesagt, daß von den Zins-, Tilgungs- und ähnlichen laufenden Verpflichtungen für jedes eingetragene Grundpfandrecht der Anteil erfüllt werden müsse, welcher dem verbliebenen Ertrag (Mietsoll) oder der verbliebenen Nutzung im Verhältnis zum früheren Ertrag (Mietsoll) oder Nutzung entspreche. In Abs 2 Satz 2 war indessen angeordnet, daß bei der Berechnung des Anteils Ertrags- und Nutzungserhöhungen außer Betracht zu bleiben hätten, die auf Instandsetzungs- und Wiederherstellungsarbeiten an den Baulichkeiten mit nicht geringfügigem Aufwand zurückzuführen seien. Auch insoweit handelte es sich zwar nur um eine vorläufige Regelung, doch ließ diese darauf

schließen, daß den Gläubigern von Grundpfandrechten aus der Zeit vor der Währungsreform hinsichtlich der Nebenleistungen eine Ertragssteigerung nicht zugute kommen sollte, die nach dem 21. Juni 1948 unter Aufwand erheblicher Geldmittel herbeigeführt wurde. Nicht ohne Grund hat sich der Antragsteller danach auf den damaligen Stand der Gesetzgebung berufen. Bei dieser Sach- und Rechtslage kann darin, daß er die Hypothekenzinsen der Antragsgegnerin zu 1) bei der Errechnung der Kostenmiete außer Ansatz gelassen hat, keine grobe Fahrlässigkeit gefunden werden. Leichte Fahrlässigkeit kann aber allein zur Versagung der Vertragshilfe nicht ausreichen, wenn deren sonstige Voraussetzungen gegeben sind. Die Tatsache, daß der Antragsteller die Zinsen der Antragsgegnerin zu 1) nicht einkalkuliert hat, kann mithin nicht dazu führen, ihm die nachgesuchte Vertragshilfe zu verweigern.

Da sich der Antragsteller nach den Feststellungen des Kammergerichts in einer schwierigen wirtschaftlichen Lage befindet und die Erträge seiner Häuser noch auf Jahre hinaus durch die zum Wiederaufbau eingegangenen Verbindlichkeiten aufgezehrt werden, ist es rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Kammergericht in der Wirtschaftslage des Antragstellers einen besonderen Grund im Sinne des § 3 Abs 3 VHG gesehen und die Verpflichtung zur Zahlung der geltend gemachten Zinsen als unzumutbar erachtet hat.

Die sofortige weitere Beschwerde ist danach nicht begründet und war infolgedessen zurückzuweisen.

3

Die Entscheidung über die Kosten und den Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde beruht auf den §§ 19 Abs 1 und 7 VHG, § 24 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann