

Gesetz: VHG § 3 Abs 1 und 2

- Rechtssatz: 1. Bei Prüfung der Frage, ob die Voraussetzungen für eine Herabsetzung der Zinsen gegeben sind, ist der zur Zeit der Entscheidung gegebene Sachverhalt einheitlich zu würdigen und nicht zwischen einer ertraglosen und einer ertragbringenden Zeitspanne zu unterscheiden (Ergänzung zu BGHZ 14, 398).
2. An der Auffassung, daß unter dem Ertrag des Grundstücks im Sinne des § 3 Abs 1 und 2 VHG der Rohertrag (Bruttoertrag) zu verstehen ist (BGHZ 19, 363), wird festgehalten.

Aktenzeichen: V ZB 56/55

Beschluß des BGH vom 11. Mai 1956

LG Berlin
Kammergericht

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

der Ehefrau Adele F. [REDACTED] geb. S. [REDACTED] in L. [REDACTED]
[REDACTED], Place de la [REDACTED], Frankreich,

Antragstellerin und Beschwerdeführerin,

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

g e g e n

die "G. [REDACTED]" Allgemeine Lebens- und Aussteuer-Versiche-
rungs-Aktiengesellschaft in M. [REDACTED], P. [REDACTED] platz [REDACTED],

Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin,

wegen Herabsetzung rückständiger Zinsen

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 11. 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 Kammerge-
richts vom 24. Oktober 1955 wird auf Kosten
der Antragstellerin zurückgewiesen. Außer-
gerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes der wei-
teren Beschwerde wird auf 8 900 bis 9 000 DM
festgesetzt.

2

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin war Eigentümerin des in B [REDACTED], P [REDACTED]-Straße [REDACTED] belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Berlin-West Band [REDACTED] Blatt 1955 verzeichneten Grundstücks, das sie von ihrem verstorbenen Vater geerbt hat. Die Gebäude, die sich auf dem Grundstück befanden, sind durch Kriegseinwirkung zerstört. Bis zum August 1949 hat das Grundstück seit der Vernichtung der Gebäude keinen Ertrag mehr gebracht. In der Folgezeit wurden Teile des Grundstücks an mehrere Pächter verpachtet, die auf ihm Verkaufsstände errichteten. Der dadurch erzielte Rohertrag betrug

im Jahre 1949	704,-- DM
" " 1950	2090,-- DM
" " 1951	2289,-- DM
" " 1952	2480,-- DM
" " 1953	3292,50 DM
und bis zum 31. Juli 1954	1962,50 DM
insgesamt also	12818,-- DM

Der Einheitswert des Grundstücks betrug im Jahre 1935 130 100 RM; er ist im Jahre 1949 auf 103 800,-- DM fortgeschrieben worden.

Das Grundstück ist mit zwei Hypotheken zugunsten der Antragsgegnerin belastet, und zwar mit der in Abteilung III unter Nr 41 eingetragenen und umgestellten Darlehenshypothek von 14 250,-- DM und der unter Nr 43 eingetragenen und umgestellten Abgeltungshypothek von 5 684,95 DM. Die für diese Hypotheken zu entrichtenden Zinsen belaufen sich auf jährlich 899,69 DM. Am 31. Juli 1954 bestand ein Zinsrückstand von 8 986,41 DM.



Die Antragstellerin hat das Grundstück am 6. August 1954 verkauft. Die Käufer haben die genannten Hypotheken mit den laufenden Zinsen in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen und sich außerdem zu einer Barzahlung von 40 000,- DM verpflichtet, von denen 21 000,- DM alsbald gezahlt worden sind. Außerdem haben sie die rückständigen Zinsen der beiden Hypotheken übernommen und mit der Antragstellerin vereinbart, daß sie auf Kosten der Erwerber die Verhandlungen mit der Antragsgegnerin wegen der Streichung oder doch einer Herabsetzung der rückständigen Zinsen aufnehmen und gegebenenfalls das gerichtliche Vertragshilfeverfahren durchführen solle. Die Antragsgegnerin hat die Übernahme der Zinsrückstände durch die Käufer nicht genehmigt.

Im Oktober 1954 hat die Antragstellerin ein Vertragshilfeverfahren anhängig gemacht, in dem sie beantragt hat:

1. die rückständigen Zinsen bezüglich der persönlichen Schuld und des dinglichen Rechts zu streichen, soweit sie bis zum 31. Juli 1954 fällig geworden seien,
2. eventuell die Zinsen bezüglich der persönlichen Schuld und des dinglichen Rechts nach dem Ermessen des Gerichts, mindestens jedoch um 90 %, herabzusetzen, soweit sie vom 1. September 1949 bis zum 31. Juli 1954 fällig geworden seien,
3. die Zinsen, soweit sie nicht gestrichen oder herabgesetzt werden und soweit sie fällig sind, zu stunden und der Schuldnerin möglichst geringe Teilzahlungen zu gewähren.

Die Antragstellerin hat den Standpunkt vertreten, die bis zum 31. August 1949 rückständigen Zinsen müßten schon deshalb gestrichen werden, weil das Grundstück bis zu dem ge-

nannten Tage keinen Ertrag gebracht habe. Sie hat weiter geltend gemacht: Die Zinsen für die spätere Zeit bis zum 31. Juli 1954 müßten ihr ebenfalls erlassen oder doch erheblich herabgesetzt werden. Sie sei nämlich Jüdin und habe als solche schon vor der Zerstörung des Gebäudes keine Vorteile aus dem geerbten Grundstück ziehen können. In der Zeit vom 1. September 1949 bis zum 31. Juli 1954 sei ein Zinsrückstand von 4 425,- DM entstanden, dem zwar in derselben Zeitspanne ein Nettoertrag des Grundstücks von rund 7 294,- DM gegenübergestanden habe. Zu berücksichtigen sei indessen, daß sie vermögens- und erwerbslos sei und die Kosten der Umschreibung des Grundstücks auf sie als Erbin allein schon dessen Ertrag überstiegen hätten, da mehrere kostspielige Reisen von I. [REDACTED] nach Berlin erforderlich gewesen seien. Außer den Überschüssen sei auch der bisher gezahlte Barkaufpreis aufgebracht; denn sie habe diesen für Anschaffungen, den Verkauf des Grundstücks, die Bestreitung des Lebensunterhalts für sich und ihren Ehemann sowie für die Begleichung von Verbindlichkeiten verwenden müssen. So habe sie allein ihrem Sohn 10 000,- DM zurückgezahlt, die dieser für ihren und ihres Ehemannes Unterhalt verauslagt gehabt habe. Durch alle diese Ausgaben sei ihr von dem bisher bar gezahlten Kaufpreis in Höhe von 21 000,- DM nichts verblieben. Da sie zum Verkauf des Grundstücks gezwungen gewesen sei, habe sie nur einen viel zu geringen Kaufpreis erzielen können. Unter diesen Umständen würde es für sie eine nicht zumutbare Härte bedeuten, wenn sie die Zinsen für die Zeit seit dem 1. September 1949 entrichten müßte; diese seien ihr daher ebenfalls zu erlassen oder müßten doch eine weitgehende Herabsetzung erfahren, zumal da sich die Antragsgegnerin in guten Vermögensverhältnissen befinde.

Die Antragsgegnerin hat um Zurückweisung des Antrages gebeten und darauf hingewiesen, daß die von der Antragstellerin für die Zeit seit dem 1. September 1949 angegebenen Nettoerträge des Grundstücks die für diesen Zeitraum rückständigen Zinsen bei weitem überstiegen hätten. Sie hat weiter geltend gemacht, die Antragstellerin habe das Grundstück zu günstigen Bedingungen veräußert und könne sich daher nicht auf § 3 Abs 3 VHG berufen, da sie bereits eine Barzahlung von 21 000,- DM erhalten und weitere 19 000,- DM zu erwarten habe, sie also zur Entrichtung des gesamten Zinsrückstands ohne weiteres in der Lage sei, während ihr (Antragsgegnerin) durch Erlaß und Herabsetzung von Hypothekenzinsen bereits große Ausfälle entstanden seien. Bei dieser Sachlage würde es eine ihr nicht zumutbare Härte darstellen, wenn der Antragstellerin Vertragshilfe gewährt würde.

Das Landgericht hat den Vertragshilfeantrag zurückgewiesen. Es ist davon ausgegangen, daß es für die Entscheidung über diesen Antrag auf den ganzen Zeitraum ankomme, auf den sich der Zinsrückstand erstrecke, und unter dem Ertrag im Sinne des § 3 VHG der Rohertrag zu verstehen sei, dieser sich aber in der fraglichen Zeit auf 12 818,- DM belaufen habe, während der ganze Zinsrückstand nur rund 8 948,- DM betrage. Daraus hat das Landgericht abgeleitet, daß nach den zwingenden Vorschriften des § 3 Abs 1 und 2 VHG grundsätzlich eine Herabsetzung der rückständigen Zinsen nicht zulässig sei. Es hat ferner in den Aufwendungen, welche die Antragstellerin für die Umschreibung des Grundstücks und dessen späteren Verkauf gemacht haben will, keinen besonderen Grund im Sinne des § 3 Abs 3 VHG gesehen, weil durch die Umschreibung keinesfalls Kosten in Höhe von 7 640,- DM entstanden sein könnten und auch nicht die Notwendigkeit der zahlreichen Reisen der Antragstellerin und ihres Ehemannes zwecks Verkaufs des

2

Grundstücks dargetan worden sei, der auch durch einen Bevollmächtigten hätte vorgenommen werden können. Ferner ist nach der Auffassung des Landgerichts nicht ersichtlich, daß die Antragstellerin außer dem Ertrag des Grundstücks auch noch die bereits empfangene Kaufpreisbarzahlung für notwendige Anschaffungen verwenden mußte. Nach seiner Ansicht würde ein Erlaß oder eine Herabsetzung der Zinsen bedeuten, daß die Antragstellerin auf Kosten der Antragsgegnerin ihre Schulden bereinigt und Anschaffungen gemacht hätte. Es hat daher jegliche Herabsetzung der Zinsen und wegen der Höhe des Barkaufpreises auch eine Stundung abgelehnt.

Zur Begründung ihrer sofortigen Beschwerde hat die Antragstellerin unter Wiederholung ihres bisherigen Vorbringens geltend gemacht, daß die rückständigen Zinsen insgesamt höher seien als der Reinertrag, den sie aus dem Grundstück gezogen habe. Sie hat den Standpunkt vertreten, die Ausgaben für die Umschreibung und den Verkauf des Grundstücks nachgewiesen zu haben, und gerügt, daß das Landgericht, wenn es insoweit Bedenken gehabt habe, den Sachverhalt noch näher hätte aufklären müssen. Die Antragstellerin hat zugestanden, Schuldnerin der rückständigen Zinsen zu sein, weil die Antragsgegnerin deren Übernahme durch die Grundstückskäufer nicht genehmigt habe. Nach ihrer Ansicht ist sie nicht verpflichtet, die rückständigen Zinsen aus dem Käuferlös abzudecken, da diese nach dem Willen des Gesetzgebers nur aus dem Grundstücksertrag zu entrichten seien.

Die Antragsgegnerin ist diesem Vorbringen entgegengetreten.

Das Kammergericht hat die Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen. Es hat die Ansicht des Landgerichts gebilligt, daß unter dem Ertrag des Grundstücks sein Rohertrag zu verstehen sei und nicht zwischen der ertraglosen Zeit bis zum 31. August 1949 und der ertragbringenden Zeit vom 1. September 1949 bis zum 31. Juli 1954 unterschieden werden könne, vielmehr die gesamten rückständigen Zinsen mit dem Gesamtertrag zu vergleichen seien. Da der Gesamtertrag sich auf 12 818,- DM belaufen hat und der Zinsrückstand nur 8 986,44 DM beträgt, hat das Kammergericht die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 und 2 VHG für nicht gegeben erachtet und deshalb weiter geprüft, ob sich die Antragstellerin etwa mit Erfolg auf § 3 Abs 3 VHG stützen könne. Auch diese Frage hat es in Übereinstimmung mit dem Landgericht verneint. Das Kammergericht hat Anhaltspunkte dafür vermißt, daß der Antragstellerin trotz des Ertragsüberschusses von rund 4 000,- DM und trotz des Anspruchs auf einen baren Kaufpreis von 40 000,- DM, von dem bereits inzwischen 24 500,- DM entrichtet worden seien, die Abdeckung der Zinsrückstände nicht zugemutet werden könne. Es hat als unerheblich angesehen, ob die Antragstellerin den von ihr errechneten Reinertrag für Reisespesen verwendet hat oder nicht, da schon allein die Höhe des ihr zugeflossenen Kaufpreises einer Streichung oder Herabsetzung der rückständigen Zinsen entgegenstehe und es auch ungerechtfertigt erscheine, eine Stundung und ratenweise Abtragung der Zinsrückstände anzuordnen. Das ist nach Ansicht des Kammergerichts umso mehr der Fall, als die Antragstellerin nach dem Kaufvertrage wegen der rückständigen Zinsen ein Rückgriffsrecht gegen die Käufer habe, sie diese Schuld also im Ergebnis nicht selbst zu begleichen brauche. Auch hieraus hat das Kammergericht hergeleitet, daß die Antragstellerin durch die Regelung des § 3 Abs 2 VHG, die ihr

eine Herabsetzung der Zinsrückstände versage, nicht unzumutbar hart getroffen werde, zumal da es nicht ihre Sache sei, die vermögensrechtlichen Interessen der Käufer wahrzunehmen; die nach ihrem eigenen Vortrag das Grundstück zu außerordentlich günstigen Bedingungen erworben hätten, und das Vertragshilferecht nicht dazu da sei, durch Manipulationen zwischen alten und neuen Grundstückseigentümern die Grundpfandgläubiger um ihr Geld zu bringen, sondern dazu dienen solle, unbillige Härten dort auszugleichen, wo es angebracht sei.

Mit der sofortigen weiteren Beschwerde erstrebt die Antragstellerin die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und eine Entscheidung gemäß ihren bisher gestellten Anträgen oder doch die Zurückverweisung der Sache an das Kammergericht. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

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

Nach § 3 Abs 1 VHG können Zinsen aus Verbindlichkeiten, die durch eine Hypothek gesichert sind, nur herabgesetzt werden, wenn der Ertrag des belasteten Grundstücks infolge von Kriegs- oder Kriegsfolgeschäden zu mehr als 25 % 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 insoweit nicht, als ihre Anwendung aus besonderen Gründen zu einer nicht zumutbaren Härte für den Gläubiger oder Schuldner führen würde (§ 3 Abs 3 VHG).

Die Antragstellerin hält auch in der weiteren Beschwerde an der Ansicht fest, die bis zum 31. August 1949 rückständig gewesenen Zinsen müßten ohne weiteres erlassen werden, weil das Grundstück bis zu diesem Zeitpunkt keinen Ertrag gebracht habe, und weist darauf hin, daß es auch in der Folgezeit ertraglos gewesen wäre, wenn sie sich nicht der Mühe unterzogen hätte, den Grundbesitz wenigstens zu einem Teil durch Verpachtung zu nutzen. Sie macht geltend, daß anderenfalls die rückständigen Zinsen auf jeden Fall vollständig zu streichen sein würden. Damit will die Antragstellerin offenbar zum Ausdruck bringen, daß ihr mit Rücksicht hierauf mindestens ein erheblicher Teil des Grundstücksertrages erhalten bleiben müsse, was sie bereits in den Tatsacheninstanzen für sich in Anspruch genommen hat. Diesen Rechtsansichten der Antragstellerin kann nicht beige pflichtet werden. Irrig ist schon ihr Standpunkt, es müsse zwischen der ertraglosen Zeit und der Zeit nach dem 1. September 1949 unterschieden werden. Ohne Rechtsirrtum haben die Vorinstanzen eine derartige Unterscheidung als nicht angängig angesehen. Der erkennende Senat hat bereits wiederholt ausgesprochen, daß bei der Frage, ob die Voraussetzungen für die Herabsetzung einer Verbindlichkeit nach dem Vertragshilfegesetz gegeben sind, auf den Sachstand zur Zeit der Entscheidung des Gerichts und bei weiterer Beschwerde des Gerichts der ersten Beschwerde abzustellen ist (vgl. z.B. Beschlüsse vom 12. Oktober 1954, V ZB 21/54, BGHZ 14, 398 399 NJW 1954, 1803 und vom 10. Mai 1955, V ZB 32/54). Danach ist der Sachverhalt so, wie er sich zur Zeit der Entscheidung darstellt, einheitlich zu würdigen. Es kann also nicht zwischen der ertraglosen und der ertragbringenden Zeitspanne unterschieden werden, wie die Antragstellerin es für möglich hält. Ebensowenig kann berücksichtigt werden, wie die Sach- und Rechtslage sich gestaltet haben würde, wenn die

Antragstellerin das Grundstück nicht verpachtet hätte; denn für die zu treffende Entscheidung kann nur die tatsächlich gegebene Sachlage in Betracht kommen, nicht aber ein Sachverhalt, der bestehen würde, wenn die Antragstellerin sich anders verhalten hätte, als sie es tatsächlich getan hat. Danach ist nicht zu beanstanden, daß das Kammergericht bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 3 Abs 2 VHG der Summe der Grundstückserträge die ganzen Zinsrückstände gegenübergestellt hat. Daß das Kammergericht dabei von dem Rohertrag des Grundstücks ausgegangen ist, entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats, der in seiner Entscheidung vom 13. Januar 1956 (V ZB 54/55, BGHZ 19, 363 = NJW 1956, 510) dargelegt hat, daß unter dem Ertrag des Grundstücks im Sinne des § 3 Abs 1 und 2 VHG der Rohertrag (Bruttoertrag) zu verstehen ist. Der Zivilsenat 1 a des Kammergerichts ist inzwischen im Beschluß vom 7. Dezember 1955 (NJW 1956, 514) von dem noch im vorliegenden Falle von dem 7. Zivilsenat vertretenen Standpunkt abgegangen. Er versteht unter dem Ertrag im Sinne des § 3 Abs 2 VHG den Rohertrag abzüglich der notwendigen Bewirtschaftungskosten, zu denen er die Betriebskosten, Instandsetzungskosten und die Verwaltungskosten zählt. Schätzler (NJW 1956, 510) billigt diese Ansicht des Zivilsenats 1 a. Beide führen für ihren Standpunkt indessen keine Gesichtspunkte an, die der erkennende Senat bei seiner Entscheidung vom 13. Januar 1956 nicht schon berücksichtigt hätte. Das gilt nicht zuletzt auch für die Gedankengänge von Schalhorn und Krech, auf die das Kammergericht sich in der angeführten Entscheidung bezieht und auf die auch der erkennende Senat in seinem Beschluß eingegangen ist. Gerade der Fall, welcher der Entscheidung des Kammergerichts vom 7. Dezember 1955 zugrunde lag und über den der erkennende Senat gleichzeitig mit der vorliegenden Sache zu befinden hatte (V ZB 7/56), zeigt, wie wenig

der Reinertrag geeignet ist, die Grundlage für eine Entscheidung nach § 3 Abs 2 VHG zu bilden. Während nämlich der Rohertrag im allgemeinen unschwer festzustellen ist und in der Regel auch nicht streitig sein, zudem normalerweise keinen großen Schwankungen unterliegen wird, ist das bei dem Reinertrag, wie ihn der Zivilsenat 1 a des Kammergerichts und Schätzer verstehen, keineswegs der Fall. Denn die Bewirtschaftungskosten sind kein feststehender Begriff. Es kann im Einzelfall durchaus zweifelhaft sein und streitig werden, welche Aufwendungen zu den Betriebskosten zu rechnen sind oder inwieweit sie als notwendig anerkannt werden können. Nicht anders verhält es sich mit den Instandsetzungskosten, deren Höhe und Notwendigkeit ebenfalls leicht zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Beteiligten führen können. Letzteres gilt aber auch von den Verwaltungskosten, die je nach Lage des Einzelfalles verschieden hoch sein werden und daher kaum schematisch unter Zugrundelegung eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages werden abgesetzt werden können. Legt man mit dem Kammergericht den Reinertrag der Berechnung nach § 3 Abs 2 VHG zugrunde, so werden in der überwiegenden Zahl der Fälle sich zahlreiche Streitpunkte ergeben, die entsprechende Ermittlungen und Entscheidungen (möglicherweise in mehreren Instanzen) notwendig machen und die von dem Gesetzgeber erstrebte möglichst schnelle und reibungslose Erledigung dieser Vertragshilfesachen zunichte machen. Schon die erste Stufe der Vertragshilfe (§ 3 Abs 2 VHG) würde damit mit Weiterungen und Zweifelsfragen, deren Klärung in einer Vielzahl von Fällen erst durch eine Reihe höchsttrichterlicher Entscheidungen und somit erst nach längerer Gesetzesanwendung erreicht werden müßte und könnte, belastet, die vom Standpunkt des erkennenden Senats aus erst

in der weiteren Stufe der Vertragshilfe (§ 3 Abs 3 VHG) Bedeutung erlangen, also erst in einem Stadium, dem Weiterungen und Klärung des in Betracht kommenden Verhältnisses eigen sind. In dem von dem Zivilsenat 1 a entschiedenen Falle war nicht zuletzt streitig, welche Posten als Betriebskosten zu berücksichtigen seien. Darüber hinaus zeigen die Feststellungen des Kammergerichts, daß die Höhe der Aufwendungen für Instandsetzungen in den einzelnen Jahren außerordentliche Unterschiede aufwies. Es liegt aber auf der Hand, daß gerade die Frage der Notwendigkeit derartiger Arbeiten in vielen Fällen zu Zwistigkeiten zu führen geeignet ist, zumal da, wie der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 13. Januar 1956 hervorgehoben hat, die Höhe dieser Kosten oft von reinen Zufälligkeiten oder von willkürlichen Maßnahmen des Grundstückseigentümers abhängen wird. Der Beschluß des Kammergerichts vom 7. Dezember 1955 sowie die Ausführungen von Schätzer überzeugen daher nicht und geben deswegen dem Senat keine Veranlassung, von seiner Ansicht abzugehen, daß unter dem Ertrag im Sinne des § 3 Abs 2 VHG der Rohertrag zu verstehen ist. Ohne Rechtsirrtum hat danach das Kammergericht hier das Vorliegen der Voraussetzungen des § 3 Abs 2 VHG deshalb verneint, weil der Rohertrag des Grundstücks die rückständigen Zinsen um fast 4000 DM überstiegen habe.

Dem Kammergericht ist ferner darin beizutreten, daß in der Verpflichtung der Antragstellerin zur Entrichtung des ganzen Zinsrückstandes eine ihr nicht zumutbare Härte nicht zu finden ist. Da es nach dem oben Gesagten auf die Sachlage im Zeitpunkt der letzten Entscheidung durch den Tatrichter ankommt, kann die Tatsache des Verkaufs des Grundstücks nicht unberücksichtigt bleiben und muß die wirtschaft-

liche Lage der Antragstellerin nach dessen Veräußerung maßgebend sein. Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Kammergericht die wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen des Grundstücksverkaufs bei seiner Entscheidung in Rechnung gestellt hat. Die von der Antragstellerin demgegenüber vertretene Ansicht, der Verkaufserlös könne nur bei einer besonders günstigen Veräußerung einerseits und einem besonders bedürftigen Gläubiger andererseits entscheidend sein, ist irrig. Der erkennende Senat hat in der angeführten Entscheidung vom 10. Mai 1955 (V ZB 32/54) dargelegt, daß, soweit das Gesetz nicht - wie beispielsweise in § 3 Abs 2 VHG - eine Sonderregelung getroffen habe, Vertragshilfe nur Platz greifen könne, wenn der Schuldner nach Lage der Dinge einer Hilfe bedürfe, und dies in allen denjenigen Fällen zutreffen werde, in denen dieser ohne Gewährung von Vertragshilfe in eine unverschuldete Notlage geraten würde und die von ihm beantragte Maßnahme auch berechnigte Interessen des Gläubigers nicht verletze. In den Fällen der Veräußerung des belasteten Grundstücks ist dabei zu beachten, daß der Verkaufserlös an die Stelle des Grundstücks getreten ist. Es wird sich daher, wie der erkennende Senat in jener Entscheidung weiter ausgeführt hat, stets fragen, ob der Schuldner, der, solange er Eigentümer des Grundstücks war, die Zinsrückstände wegen seiner wirtschaftlichen Lage nicht abdecken konnte, gehalten ist, den Gläubiger aus dem Verkaufserlös zu befriedigen. Diese Frage läßt sich nur nach Lage des Einzelfalles beantworten.

Im vorliegenden Falle hat das Kammergericht ohne Rechtsirrtum die Verpflichtung der Antragstellerin zur Entrichtung des ganzen Zinsrückstandes bejaht. Es hat zutreffend darauf hingewiesen, daß schon der Grundstückser-

2

trag die rückständigen Zinsen um fast 4 000 DM überstiegen habe und der Antragstellerin ein barer Kaufpreis von 40 000 DM zustehe, von dem bereits der überwiegende Teil gezahlt sei. Nach den Ausführungen des erkennenden Senats in seiner Entscheidung vom 10. Juni 1955 (V ZB 8/55) bedeutet der Grundsatz, daß der günstige Verkauf des belasteten Grundstücks einen besonderen Grund im Sinne des § 3 Abs 3 VHG darstellen könne (vgl BGHZ 16, 105), nicht, daß die Versagung der Vertragshilfe auf diejenigen Fälle des Grundstücksverkaufs zu beschränken ist, in denen der erzielte Verkaufserlös im Vergleich zu dem früheren Wert des Grundstücks als besonders günstig angesehen werden muß, vielmehr kann die Versagung der Vertragshilfe auch gerechtfertigt sein, wenn dies nicht der Fall ist, der Schuldner aber ohne Schwierigkeiten zur Zahlung der rückständigen Zinsen in der Lage ist, da er in solchen Fällen keiner Hilfe bedarf und auch der Grundsatz der Vertragstreue Berücksichtigung erheischt. Die Ansicht der Antragstellerin, es bedeute ohne weiteres eine unzumutbare Härte, wenn die rückständigen Zinsen aus dem Verkaufserlös gezahlt werden müßten, ist danach ebensowenig richtig wie ihr weiterer Standpunkt, der Verkaufserlös könne nur bei einem besonders günstigen Verkauf und einem besonders bedürftigen Gläubiger entscheidend sein. Hier kann schlechterdings nicht zweifelhaft sein, daß die Antragstellerin die rückständigen Zinsen aus dem Barkaufpreis ohne weiteres abdecken kann, ohne dadurch in eine Notlage zu geraten. Sie hat nun allerdings geltend gemacht, erhebliche Beträge zur Abdeckung vorhandener Verbindlichkeiten verwendet zu haben. Wenn das auch der Fall gewesen sein mag, so hat doch das Kammergericht zutreffend auf das der Antragstellerin auf Grund des Kaufvertrages zustehende Rückgriffsrecht gegen

die Grundstückskäufer hingewiesen. Die Antragstellerin kann sich demgegenüber nicht mit Erfolg darauf berufen, daß die Käufer zur Erstattung des ganzen Zinsrückstandes nicht in der Lage seien und das Kammergericht hätte prüfen müssen, ob es diesen überhaupt möglich sei, diese Summe aufzubringen. Sie hat nämlich noch in der Beschwerdeinstanz selbst vorgetragen, daß die Grundstückserwerber in dem Kaufvertrag die gesamten rückständigen Zinsen übernommen hätten. Die Antragstellerin hat danach gegen die Käufer einen Anspruch auf Erstattung des Betrages, den sie als rückständige Zinsen an die Antragsgegnerin zahlen muß. Diese Forderung ist ein Aktivposten ihres Vermögens. Ihre Behauptung, die Käufer seien zur Tragung der rückständigen Zinsen nicht in der Lage, vermag allein die Wertlosigkeit dieser Forderung nicht darzutun. Die Antragstellerin hat aber in den Tatsacheninstanzen keine Gesichtspunkte vorgebracht, aus denen gefolgert werden könnte, daß ihre Beurteilung der Beitreibbarkeit der Forderung der wirklich gegebenen Sachlage entspricht. Es kommt hinzu, daß die Käufer nunmehr Eigentümer des belasteten Grundstücks sind und die Antragstellerin selbst geltend gemacht hat, diese hätten das Grundstück zu einem sehr günstigen Preise erworben. Es spricht danach nichts dafür, daß die Antragstellerin ihren Erstattungsanspruch gegen die Käufer nicht wird durchsetzen können. Die Erwägung des Kammergerichts, die Antragstellerin werde durch die Regelung des § 3 Abs 2 VHG, die ihr eine Herabsetzung der Zinsrückstände versage, nicht unzumutbar hart getroffen, weil sie im Ergebnis die Zinsrückstände gar nicht ihrerseits zu tragen brauche, ist danach nicht zu beanstanden.

Die Antragstellerin hat schließlich dagegen Verwahrung eingelegt, daß das Kammergericht von Manipulationen zwischen ihr und den Käufern gesprochen habe, durch die die Antragsgegnerin um ihr Geld gebracht werden solle. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Kammergericht der Antragstellerin ein unlauteres Verhalten hat vorwerfen wollen. Selbst wenn das der Fall sein sollte, würde dies deshalb rechtlich unerheblich sein, weil die angefochtene Entscheidung jedenfalls nicht auf diesem Vorwurf beruht und insoweit auch eine Gesetzesverletzung (§ 27 FGG) überhaupt nicht in Rede steht.

Die sofortige weitere Beschwerde mußte nach alledem als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten und den Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde beruht auf den §§ 19 Abs 1 und 7, 20 VHG, § 24 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann