

Für das Nachschlagewerk:
Nicht für die Amtliche Sammlung:

2367 009

6

Gesetz: LAG §§ 111, 113 Abs 1, 150 Abs 1
VHG § 1 Abs 4

Rechtssatz: Die Hypothekengewinnabgabe hat als öffentliche Last keinen Grundbuchrang, wohl aber einen Befriedigungsrang.

Aktenzeichen: V ZB 58/55

LG Berlin

Beschluß des BGH vom 9. März 1956

KG Berlin

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

des Kaufmanns Horst H [REDACTED] in B [REDACTED],
W [REDACTED] Straße [REDACTED],

Antragstellers und Beschwerde-
führers,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED],

gegen

Frau Ilse de P [REDACTED] gesch. R [REDACTED] geb. H [REDACTED]
D [REDACTED] T [REDACTED], F [REDACTED], P [REDACTED], C [REDACTED] H [REDACTED]
Argentinien,

Antragsgegnerin und Beschwerde-
gegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED].

wegen Herabsetzung einer Hypothekenforderung

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 9. März 1956 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Oechß-
ler, Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Antrag-
stellers werden der Beschluß des 7. Zivilsenats des
Kammergerichts zu Berlin vom 19. September 1955 mit
Ausnahme der Wertfestsetzung und der Beschluß der
84. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 25. Ok-
tober 1954 aufgehoben. Die Sache wird zur anderwei-
ten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurück-
verwiesen.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde
wird auf 60 000 DM festgesetzt.

~ 2 ~

G r ü n d e :

Die Beteiligten sind Geschwister. Sie haben sich als Erben ihres am [REDACTED] 1933 verstorbenen Vaters durch einen notariellen Vertrag vom 2. November 1933 auseinandergesetzt. Der Nachlaß, der in dem Vertrag mit insgesamt 222 683,28 RM bewertet wurde, bestand aus einem in B [REDACTED] [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch von Stadt C [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl 1 [REDACTED] verzeichneten Grundstück mit einem Einheitswert von damals 161 200 RM, einem weiteren Grundstück mit einem Einheitswert von 5 200 RM und einem Grundstück in Z [REDACTED] (Einheitswert 2 800 RM), aus einem 50prozentigen Anteil des Erblassers an der Firma Wilhelm H [REDACTED] im Werte von 41 890,88 RM sowie einer Lebensversicherung und Sterbegeldern von zusammen 11 592,40 RM. Die Nachlaßverbindlichkeiten betrugen 123 331,01 RM. Der Antragsteller hat den gesamten Nachlaß übernommen und sich verpflichtet, an die Antragsgegnerin 80 000 RM zu zahlen. Für diesen Betrag sind gemäß § 6 des Vertrages in Abteilung III des Grundbuchs von Stadt C [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl 1 [REDACTED] zwei unverzinsliche Darlehenshypotheken, und zwar unter Nr 11 eine Hypothek in Höhe von 71 523,10 RM und unter Nr 12 eine solche in Höhe von 8 476,90 RM eingetragen. Die Hypotheken konnten vom 30. September 1935 ab in jährlichen Teilbeträgen von 10 000 RM gekündigt werden, soweit nicht ein Grund zur fristlosen Kündigung nach § 9 des Vertrages gegeben war. Außerdem hat der Antragsteller sich verpflichtet, an die Antragsgegnerin am Ersten eines jeden Monats, beginnend mit dem 1. November 1933, eine Leibrente von 550 RM zu zahlen mit der Maßgabe, daß diese Rente sich jeweils in dem Verhältnis verringert, in dem Rückzahlungen auf die Schuld von 80 000 RM erfolgen. Die Hypotheken, die - noch nicht rechtskräftig - im Verhältnis 1 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt sind, bestehen noch in voller Höhe. Außer den Hypotheken der Antragsgegnerin ruht auf dem Grundstück eine



in Abteilung III Nr 8 des Grundbuchs eingetragene Darlehnshypothek zugunsten der Sparkasse der Stadt Berlin in Höhe von 80 000 RM, die im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt ist. Eine Hauszinssteuerabgeltungslast von ursprünglich 24 298,50 RM, die ebenfalls im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt ist, besteht angeblich noch in Höhe von 2 284,50 oder 2 298,50 DM. In Abteilung III Nr 13 ist im Jahre 1949 eine Darlehnshypothek in Höhe von 50 000 DM für den Kaufmann W. in B. eingetragen worden. Der Einheitswert des belasteten Grundstücks ist (unter Zugrundelegung einer Rohmiete von 25 020 RM) mit Wirkung vom 1. Januar 1935 auf 112 600 RM festgesetzt worden. Seit dem 1. Januar 1948 hat der Antragsteller auf die Leibrente angeblich nur Teilbeträge von insgesamt 1 191 DM gezahlt. Die Antragsgegnerin hat zunächst einen Teilbetrag ihrer Hypotheken in Höhe von 10 000 DM und im Laufe des gegenwärtigen Verfahrens auch den Rest gekündigt.

Der Antragsteller trägt vor, er habe nach dem Zusammenbruch sein gesamtes Warenlager im Werte von 240 000 RM und das Grundstück in Z. verloren. Sein Betrieb (Likörfabrik) habe bis zur Beendigung der Blockade geruht, da keine Spiritusuteilungen erfolgt seien, so daß er von 1945 ab fast in jedem Jahr mit Verlust gearbeitet habe. Das belastete Grundstück habe seit dem Vertragsabschluß eine erhebliche Wertminderung erfahren. Die Belastung habe sich durch die Umstellung der Hypothek der Sparkasse und der Hauszinssteuerabgeltungslast nicht gemindert, weil an die Stelle der abgewerteten Verbindlichkeiten eine Hypothekengewinnabgabe in gleicher Höhe getreten sei. Infolge der Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse sei er nicht in der Lage, seinen Verpflichtungen gegenüber der Antragsgegnerin in vollem Umfange nachzukommen. Der Antragsteller hat deshalb im Wege der Vertragshilfe beantragt, seine Verpflichtungen aus den Hypotheken der An-

tragsgegnerin von 80 000 DM auf höchstens 20 000 DM herabzusetzen, die rückständigen Beträge der Leibrente zu erlassen und in Zukunft die Leibrente durch eine Verzinsung des Hypothekenskapitals von jährlich 4 v.H. zu ersetzen.

Die Antragsgegnerin hat Zurückweisung des Vertragshilfeantrages beantragt. Sie bestreitet, daß der Antragsteller erhebliche Vermögenseinbußen erlitten habe, und macht geltend, mit Ausnahme des kleinen Grundstücks in Zossen, das wegen seines geringen Anteils am Gesamtwert des Nachlasses nicht ins Gewicht falle, seien sämtliche Nachlaßwerte erhalten geblieben. Wesentliche wirtschaftliche Veränderungen seien weder hinsichtlich des Betriebes noch hinsichtlich des belasteten Grundstücks eingetreten.

Das Landgericht hat durch Teilbeschluß eine Herabsetzung des Hypothekenskapitals abgelehnt, das Kammergericht die sofortige Beschwerde des Antragstellers, mit der er hilfsweise Stundung beantragt hatte, zurückgewiesen. Mit der sofortigen weiteren Beschwerde erstrebt der Antragsteller die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und eine Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht oder das Landgericht. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß § 18 Abs 3 VHG zulässig und auch begründet.

Nach § 1 Abs 1 VHG können vor dem 21. Juni 1948 begründete Verbindlichkeiten auf Antrag des Schuldners im Wege richterlicher Vertragshilfe herabgesetzt werden, wenn und soweit die volle Leistung dem Schuldner bei gerechter Abwägung der Interessen und der Lage beider Teile nicht zugemutet werden kann. Jedoch können Kapitalverbindlich-

keiten, die durch dingliche Rechte gesichert sind, insoweit nicht herabgesetzt werden, als die Sicherung die Verbindlichkeit deckt (§ 1 Abs 4 VHG). Die Frage, ob bei Prüfung dieser Voraussetzungen die durch die Umstellung der Darlehnshypothek der Sparkasse entstandene Aufbaugrundschuld und die Hypothekengewinnabgabe zu berücksichtigen sind, hat das Landgericht verneint. Das Kammergericht hat diese Frage offengelassen. Es meint, selbst wenn man davon auszugehen hätte, daß zum mindesten die Hypothekengewinnabgabe die Deckung der Forderung der Antragsgegnerin wesentlich beeinträchtigt, so erscheine eine Herabsetzung des Hypothekenskapitals jedenfalls zur Zeit deshalb nicht zweckmäßig, weil sie eine schwere Unbilligkeit gegenüber der Antragsgegnerin zur Folge haben könnte. Im Falle einer Herabsetzung der Forderung gehe die Antragsgegnerin in Höhe des Kürzungsbetrages ihres Rechtes verlustig. Da aber die Höhe der Hypothekengewinnabgabe noch nicht endgültig festgesetzt sei, stehe auch noch nicht mit Sicherheit fest, in welcher Höhe der Rang der Hypotheken der Antragsgegnerin durch die Hypothekengewinnabgabe beeinträchtigt werde, sumal da der Antragsteller unter Umständen auch im Rechtsmittelverfahren noch eine wesentliche Herabsetzung der Abgabeschuld erreichen könne. Die Auswirkung der Hypothekengewinnabgabe auf die Rangstellung der Hypotheken der Antragsgegnerin lasse sich somit noch nicht übersehen. Um die Antragsgegnerin vor einem ungerechtfertigten Rechtsverlust zu bewahren, erscheine es angebracht, von einer Herabsetzung des Hypothekenskapitals abzusehen, bis endgültig geklärt sei, inwieweit die Rangstellung der Antragsgegnerin durch die Hypothekengewinnabgabe beeinträchtigt werde.

Die Ausführungen des Beschwerdegerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die Entscheidung hängt in erster Linie davon ab, ob und inwieweit die Hypothekenforderung der Antragsgegnerin durch den Wert des Grundstücks gedeckt ist. Soweit die Hypotheken der Antragsgegnerin und die vorgehenden Rechte den Grundstückswert nicht übersteigen, ist eine Herabsetzung des Hypothekenkapitals unzulässig (§ 1 Abs 4 VHG). Nach der von den Beteiligten nicht beanstandeten Feststellung der Vorinstanzen entspricht der Verkehrswert des belasteten Grundstücks dem Einheitswert von 112 600 DM. Die Forderung der Antragsgegnerin von 80 000 DM würde danach gesichert sein, wenn vorgehende Belastungen von mehr als 32 600 DM nicht vorhanden sind.

Den Hypotheken der Antragsgegnerin geht außer der Abgeltungslast (von 2 284,50 oder 2 298,50 DM) und der auf 8 000 DM umgestellten Hypothek der Sparkasse, wobei unter Umständen noch die Aufbaugrundschild in Betracht kommt, die nach diesen Rechten entstandene Hypothekengewinnabgabe im Range vor. Die Hypothekengewinnabgabe, die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht (§ 111 Abs 1 LAG), hat zwar, wie der erkennende Senat bereits im Beschluß vom 12. Oktober 1954 (V ZB 21/54 S 7; insoweit BGHZ 14, 398 nicht abgedruckt) ausgeführt hat, keinen Grundbuchrang, wohl aber einen Befriedigungsrang, der sich gemäß § 113 Abs 1 LAG nach der rangletztsten Umstellungsgrundschild bestimmt. Für Berlin gilt die dem § 113 Abs 1 LAG entsprechende Vorschrift des § 150 Abs 1 LAG, wonach der öffentlichen Last Rechte vorgehen, die einer nach dem Grundpfandrechtumstellungsgesetz entstandenen Aufbaugrundschild im Range vorgehen oder vorgingen oder den gleichen Rang mit einer solchen haben oder hatten, soweit aus dem Umstellungsfall, auf dem eine solche Aufbaugrundschild beruht, auch die öffentliche Last entstanden ist. Der Befriedigungsrang der Hypothekengewinnabgabe richtet sich also nach der rangletztsten Aufbaugrundschild (vgl. Kühne-Wolff LAG § 150 Anm 9).

Daß die öffentliche Last niemals den Ausfall umgestellter Verbindlichkeiten verursachen könne, wie Saage (VGH S 54/55) zu den entsprechenden Bestimmungen des Entwurfs zum Lastenausgleichsgesetz meint, trifft nicht zu. Es ist durchaus möglich, daß die Hypothekengewinnabgabe, wenn sie einem im Verhältnis 1 : 1 umgestellten Recht vorgeht, dieses Recht beeinträchtigt. Dies gilt auch für Berlin, solange die Aufbaugrundsschuld noch dem Eigentümer zusteht. Wenn die Hypothekengewinnabgabe einem dinglich gesicherten Recht am Grundstück, insbesondere einer Hypothek, im Range vorgeht und keine Gewähr dafür besteht, daß der Grundstückserlös in der Zwangsversteigerung für die Hypothek bei Berücksichtigung der Hypothekengewinnabgabe ausreicht, so fehlt es der Hypothek an der Deckung nach § 1 Abs 4 VHG. Die Hypothekengewinnabgabe aus der Abgeltungslast und der Sparkassenhypothek darf deshalb bei der Prüfung der Frage, ob die Hypotheken der Antragsgegnerin durch den Wert des Grundstücks gesichert sind, nicht außer Betracht bleiben.

Das Beschwerdegericht hat unterstellt, daß bei dieser Prüfung die Hypothekengewinnabgabe zu berücksichtigen sei, jedoch zu Unrecht von der Feststellung der Höhe der Abgabeschuld Abstand genommen. Maßgebend für die Entscheidung über den Vertragshilfeantrag ist der Sachstand im Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts, im Rechtsmittelverfahren der Entscheidung des Beschwerdegerichts (vgl BGHZ 14, 398). Dies gilt sowohl für die allgemeine Interessenabwägung nach § 1 Abs 1 VHG wie auch für die Beurteilung der Frage, ob eine Kapitalverbindlichkeit im Sinne des § 1 Abs 4 VHG durch den Wert des Grundstücks gedeckt ist. Richtig ist, daß, wie das Beschwerdegericht ausführt, ein Gläubiger durch die Herabsetzung seiner Forderung im Vertragshilfeverfahren in Höhe des Kürzungsbetrages endgültig seines Rechtes verlustig geht. Dies ist eine notwendige Folge der gesetzlichen Regelung der

Vertragshilfe. Während nach § 17 VHG im Falle der Stundung bei wesentlicher Änderung der Verhältnisse eine Abänderung der Entscheidung über die Stundung möglich ist, sieht das Gesetz im Falle der Herabsetzung einer Verbindlichkeit eine nachträgliche Änderung der Entscheidung nicht vor, so daß die Herabsetzung einer Forderung vor endgültiger Klärung des Sachverhalts unter Umständen eine schwere Unbilligkeit für den Gläubiger bedeuten kann. Damit ein solches Ergebnis vermieden wird, muß das Gericht - unabhängig von der Verpflichtung des Schuldners zur Offenlegung seiner Vermögens- und Erwerbsverhältnisse (§ 9 VHG) - im Rahmen der Amtsprüfung (§ 8 VHG, § 12 FGG) nach Maßgabe des Sachvortrags der Beteiligten die notwendigen Ermittlungen anstellen, um durch eine erschöpfende Aufklärung des Sachverhalts eine sichere Grundlage für die Entscheidung zu gewinnen. Wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, daß eine zur Zeit bestehende ungünstige wirtschaftliche Lage des Schuldners, die auf die Entscheidung von Einfluß ist, sich in absehbarer Zeit bessern werde, oder wenn die Höhe der für die Interessenabwägung in Betracht kommenden Gesamtverbindlichkeiten des Schuldners sich im Zeitpunkt der Entscheidung noch nicht übersehen läßt, wird das Gericht in der Regel einstweilen von einer Herabsetzung der Forderung absehen. In solchen Fällen kann den Interessen des Schuldners mit einer Stundung Rechnung getragen werden.

Das Beschwerdegericht führt aus, daß die Höhe der Hypothekengewinnabgabe noch nicht endgültig festgesetzt sei. Die Tatsache, daß noch kein Abgabebescheid (§ 125 LAG) vorliegt, ist jedoch kein Hinderungsgrund für die Prüfung der Höhe der Abgabe. Grundsätzlich ist die Abgabeschuld nach § 99 Abs 1 LAG, wie auch das Beschwerdegericht nicht verkennet, vorbehaltlich einer Minderung nach §§ 100 ff, 142 ff LAG mit dem Betrag einzusetzen,

um den der Nennbetrag der Verbindlichkeit in Reichsmark den Umstellungsbetrag in Deutscher Mark übersteigt. Auf Grund der vom Antragsteller einzureichenden Unterlagen konnte gemäß § 128 IAG durch eine Auskunft der zuständigen Stelle über Bestehen und Inhalt der öffentlichen Last die Höhe der Abgabeschuld ermittelt werden, wobei unter Umständen auch zu prüfen gewesen wäre, ob und inwieweit der Schuldner eine Herabsetzung der Abgabeschuld erreichen könnte. Ohne eine erschöpfende Aufklärung, insbesondere vor Klarstellung der Frage, in welcher Höhe die Hypothekengewinnabgabe nach der Abgeltungslast und der Hypothek der Sparkasse besteht, war eine abschließende Beurteilung durch das Beschwerdegericht nicht möglich.

Bei der hiernach erforderlichen erneuten Prüfung wird folgendes zu beachten sein:

Während im Bundesgebiet außer West-Berlin im Range unmittelbar nach den Grundpfandrechten, die nach § 16 UmstG umgestellt wurden, in Höhe von 9/10 des Reichsmarkbetrages Umstellungsgrundschulden entstanden waren, an deren Stelle mit einem einheitlichen Rang nach dem letzten der umgestellten Rechte die Hypothekengewinnabgabe getreten ist, sind in Berlin nach § 13 des Grundpfandrechtumstellungsgesetzes in der Fassung vom 15. Januar 1955 (GVBl 63) - GrUG - für den Eigentümer Aufbaugrundschulden entstanden. Im Gegensatz zur Umstellungsgrundschuld, die der Sicherung des Lastenausgleichs diene, soll die Aufbaugrundschuld, wie schon in ihrer Bezeichnung zum Ausdruck kommt, Aufbauzwecken dienen. Sie stellt ein Recht dar, über das der Eigentümer nur mit behördlicher Genehmigung verfügen kann (§ 19 GrUG). Sie ist bei der Zwangsversteigerung, soweit sie im Zeitpunkt der Beschlagnahme des Grundstücks dem Eigentümer zusteht, weder bei der Feststellung des geringsten Gebotes noch im Teilungsplan zu berücksichtigen. Sie erlischt

mit der Rechtskraft des Zuschlagbeschlusses (§ 20 c GrUG). Die Aufbaugrundschild erlischt ferner mit dem Ablauf des 31. März 1956, wenn sie zu diesem Zeitpunkt noch dem Eigentümer zusteht (§ 14 Abs 3 GrUG). Sie ist, wie das Landgericht zutreffend ausführt, wirtschaftlich gesehen eine Sicherung für die Belastung des Grundstücks für den Fall, daß dem Eigentümer ein Aufbaukredit eingeräumt wird. Die Auffassung des Landgerichts, daß die Aufbaugrundschild, solange sie noch dem Eigentümer zusteht, im Falle des § 1 Abs 4 und auch bei der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs 1 VHG nicht zu berücksichtigen sei, erscheint deshalb gerechtfertigt.

Anders ist jedoch die Rechtslage, wenn der Antragsteller, wie er im Schriftsatz vom 19. September 1955 vorgetragen hat, inzwischen mit behördlicher Genehmigung einen Aufbaukredit bei der K. Brauerei aufgenommen hat. Dieses Vorbringen, das vom Beschwerdegericht nicht mehr berücksichtigt werden konnte, wird bei der erneuten Prüfung zu würdigen sein. Das zur Sicherung des Aufbaukredits bestellte Grundpfandrecht ist in die Rangstelle der Aufbaugrundschild eingerückt. Es erhält ein Befriedigungsvorrecht vor der öffentlichen Last (§§ 150, 113 LAG). Die verwendete Aufbaugrundschild verschlechtert somit den Befriedigungsrang der Hypothekengewinnabgabe in der Zwangsversteigerung. Wenn jedoch außer der Abgeltungslast, der Hypothek der Sparkasse und der verwendeten Aufbaugrundschild auch die Hypothekengewinnabgabe vor den Hypotheken der Antragsgegnerin zu befriedigen wäre, so würde dies zu einer Erhöhung der vorgehenden Belastungen und damit zu einer Beeinträchtigung der Antragsgegnerin führen. Eine solche nicht vertretbare Benachteiligung der Antragsgegnerin wird dadurch vermieden, daß die der verwendeten Aufbaugrundschild und der Hypothekengewinnabgabe nachfolgenden Hypotheken der Antragsgegnerin ein Befriedigungsvorrecht vor der Hypotheken-

gewinnabgabe erhalten (§ 150 Abs 6 LAG).

Soweit hiernach die Hypotheken der Antragsgegnerin durch den Wert des Grundstücks gedeckt sind, kommt eine Herabsetzung des Hypothekenkapitals nicht in Betracht. Im übrigen hängt die Entscheidung von der nach § 1 Abs 1 VHG auf Grund der wirtschaftlichen Lage der Beteiligten vorzunehmenden Interessenabwägung ab, die noch eine weitere Aufklärung und Prüfung des Sachverhalts erfordert.

Da nach Lage der Sache eine Zurückverweisung an die erste Instanz zweckmäßig erschien, mußten beide Vorentscheidungen aufgehoben werden. Das Landgericht wird nunmehr nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen erneut über den Vertragshilfsantrag zu befinden haben.

Die Festsetzung des Beschwerdewertes für den dritten Rechtszug beruht auf § 19 Abs 7 Satz 2 VHG, §§ 123, 24 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock