

B e s c h l u ß

In der Vertragshilfesache

des Kaufmanns Hans C. [REDACTED] in B. [REDACTED], K. [REDACTED]
[REDACTED].

Antragstellers und Beschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in B. [REDACTED]
[REDACTED], J. [REDACTED] Straße [REDACTED],

gegen

die F. [REDACTED] in H. [REDACTED], B. [REDACTED] Büro in B. [REDACTED]
[REDACTED], N. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin,

wegen Herabsetzung von Hypothekenzinsen

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 Zivilsenats 1. a des Kammergerichts
in Berlin vom 7. Dezember 1955 wird auf Kosten
des Antragstellers zurückgewiesen. Außergericht-
liche Kosten werden nicht erstattet.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Be-
schwerde wird auf 29 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Der Antragsteller ist Eigentümer des im Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf Bd [REDACTED] Bl 4929 eingetragenen Grundstücks K [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] dessen Gebäude durch Kriegseinwirkung im wesentlichen zerstört wurde. Der Einheitswert, der früher 1 172 600 RM betrug, ist zum 1. Januar 1949 auf 156 000 DM festgesetzt worden. Das Grundstück war nach der Zerstörung des Gebäudes zunächst ertraglos und wurde dann von einem Transportunternehmen als Lagerplatz benutzt. Nach Vornahme von Instandsetzungsarbeiten wurden drei Räume als Läden vermietet, ein weiterer Raum diente als Büro für einen in den Kellerräumen befindlichen Garagenbetrieb nebst Tankstelle. Außerdem gehören dem Antragsteller, der zu 70 % kriegsbeschädigt und an einem Tabakgroßhandelsunternehmen in E [REDACTED] beteiligt ist, die Grundstücke K [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] mit Einheitswerten von 126 400 und 51 100 DM sowie Berlin-Schöneberg, H [REDACTED] straße [REDACTED] / [REDACTED], mit einem Einheitswert von 388 900 DM. Die Grundstücke K [REDACTED] [REDACTED] und H [REDACTED] straße [REDACTED] / [REDACTED] sind angeblich völlig zerstört. Das letztere Grundstück hat der Antragsteller nach der Behauptung der Antragsgegnerin Ende 1954 verkauft, wobei er einen Barerlös von 200 000 DM erzielt haben soll. Das Grundstück K [REDACTED] [REDACTED] ist angeblich Gegenstand eines Rückerstattungsverfahrens.

Das Grundstück K [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] ist in Abteilung III Nr 20 des Grundbuchs zugunsten der Antragsgegnerin mit einer Hypothek von 1 080 000 GM/RM belastet, die mit 4 1/2 % zu verzinsen und mit 1 % jährlich zu tilgen war. Die Hypothek, die im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt wurde, besteht noch in Höhe von 92 386 DM. Die bis Ende 1955 aufgelaufenen Zinsen betragen nach der Berechnung der Antragsgegnerin 43 691,34 DM.

- 3 -

Der Antragsteller hat vorgetragen, das belastete Grundstück habe vor der Zerstörung einen Rohertrag von 180 000 RM jährlich erbracht, während in den Jahren 1952 und 1953 nur Roherträge von 14 586,90 und 16 592,55 DM erzielt worden seien. Er habe auch umfangreiche Investitionen vorgenommen, so daß sich in den letzten Jahren überhaupt kein Reinertrag ergeben habe. Infolgedessen sei ihm die Hypothekengewinnabgabe gestundet worden. Der Antragsteller hat im Wege der Vertragshilfe beantragt, die bis zum 31. Dezember 1955 fällig gewordenen Zinsen auf 0 DM herabzusetzen.

Die Antragsgegnerin hat Zurückweisung des Antrages beantragt. Sie hält eine Zinsherabsetzung für unzulässig, weil die auf die Zeit seit dem Beginn des Zinsrückstandes entfallenden Roherträge des Grundstücks, auch wenn man hiervon Bewirtschaftungskosten in Höhe der Hälfte der Jahreseinnahmen in Abzug bringe, wesentlich höher seien als die in diesem Zeitraum fällig gewordenen Zinsen. Die zu einem Fehlbetrag führende Ertragsberechnung des Antragstellers, in der offenbar die gesamten Ausgaben für die Verwaltung des Restes seines früher sehr umfangreichen Vermögens enthalten seien, könne der Entscheidung nicht zugrunde gelegt werden. Im übrigen könne der Antragsteller die rückständigen Zinsen ohne weiteres aus dem Barerlös für den im Jahre 1954 verkauften Grundbesitz bezahlen.

Das Landgericht hat von den rückständigen Zinsen einen Teilbetrag von 12 000 DM erlassen und den Rest der Zinsen in der Weise gestundet, daß jeweils am Beginn eines Kalendervierteljahres, erstmals am 1. Januar 1956, ein Teilbetrag von 3000 DM fällig wird. Im übrigen wurde der Antrag zurückgewiesen. Das Kammergericht hat die sofortige Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers, mit



der er seinen ursprünglichen Antrag weiterverfolgt. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß § 18 Abs 3 VHG zulässig, 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 v.H. gemindert ist. Liegt eine solche Ertragsminderung vor, so sind die Zinsen insoweit herabzusetzen, als sie den Ertrag des Grundstücks übersteigen (§ 3 Abs 2 VHG). Hiernach ist, wenn der Ertrag höher ist als die Zinsen, eine Zinsherabsetzung unzulässig, es sei denn, daß die Anwendung des § 3 Abs 2 VHG aus besonderen Gründen zu einer nicht zumutbaren Härte für den Schuldner führen würde (§ 3 Abs 3 VHG).

1. Das Kammergericht (vgl. Abdruck des Beschlusses NJW 1956, 514) versteht unter dem Ertrag im Sinne des § 3 Abs 2 VHG den Reinertrag, und zwar den Rohertrag nach Abzug der notwendigen Bewirtschaftungskosten, insbesondere der öffentlichen Abgaben, der Verwaltungs- und Instandsetzungskosten, während es die übrigen vom Antragsteller als Ausgaben eingesetzten Posten, z.B. einen jährlichen Betrag für Abnutzung in Höhe von 1500 DM, Gerichts-, Anwalts- und Notariatsgebühren, Aufwendungen für Reisen und sonstige Unkosten bei der Ermittlung des Ertrages unberücksichtigt läßt. Das Beschwerdegericht errechnet danach, indem es die Verwaltungskosten mit 6 v.H. ansetzt und die Aufwendungen für Notinstandsetzungen in der vom Antragsteller angegebenen Höhe anerkennt, für die Zeit vom Zusammenbruch bis zur Währungsreform einen Reinertrag

von 76 732,79 RM und eine Zinsforderung von 86 641,88 RM, so daß ein Zinsbetrag von 9909,09 RM ungedeckt geblieben sei, für die Zeit von der Währungsreform bis Ende 1954 einen Reinertrag von 52 636,43 DM und für 5 1/2 Jahre eine Zinsforderung von 22 865,54 DM. Dieser Ertrag, so meint das Kammergericht, reiche aus, um die rückständigen Zinsen in Höhe von 22 865,54 DM und den aus der Zeit vor der Währungsumstellung verbleibenden offenen Zinsbetrag von 9909,09 RM = 990,91 DM abzudecken. Dem Antragsteller würden dann darüber hinaus von dem Reinertrag immer noch 28 700 DM für die Zeit bis zum 31. Dezember 1954 zur Verfügung gestanden haben. Diese Lage habe sich für den Antragsteller noch dadurch verbessert, daß das Landgericht von den rückständigen Zinsen 12 000 DM gestrichen habe. Dies führe im Ergebnis dazu, daß dem Antragsteller 40 700 DM verblieben. Geringfügige Änderungen bei den als maßgebend angesehenen Beträgen seien zwar nicht ausgeschlossen. Das Gesamtergebnis werde dadurch jedoch nicht beeinflußt.

Besondere Gründe, aus denen sich ergeben könnte, daß die Zahlung der rückständigen Zinsen aus dem vorhandenen Reinertrag zu einer nicht zumutbaren Härte für den Antragsteller führen würde, seien nicht hinreichend dargelegt worden. Bei den offenbar nicht ungünstigen sonstigen Vermögensverhältnissen des Antragstellers sei für eine durchgreifende Darlegung in dieser Richtung auch keine Möglichkeit gegeben. Für die Zeit bis zum 31. Dezember 1954 sei deshalb der Vertragshilfeantrag keinesfalls begründet. Dies gelte auch für das Jahr 1955, in dem die Verhältnisse, wenn auch die Zahlen im einzelnen noch nicht vorlägen, nach dem eigenen Vorbringen des Antragstellers nicht wesentlich ungünstiger seien.

2. Der Antragsteller, der im Vergleich zu seinen früher recht guten Vermögens- und Einkommensverhältnissen seine gegenwärtige wirtschaftliche Lage als verhältnismäßig bescheiden, jedenfalls nicht über dem Durchschnitt liegend bezeichnet, beanstandet, daß das Kammergericht die Aufwendungen für die Verwaltung und Instandhaltung des Grundstücks, die mit den zugebilligten Beträgen nicht erschöpft seien, nicht genügend gewürdigt, insbesondere keinen Betrag für die Abnutzung anerkannt habe. Er macht geltend, schon seine Bemühungen, das Grundstück in geeigneter Weise zu verwerten, hätten erhebliche Kosten verursacht, weil er genötigt gewesen sei, laufend Beträge für Angestellte, Sachverständige sowie steuerliche und rechtliche Beratung aufzuwenden. Das Beschwerdegericht habe auch nicht berücksichtigt, daß die jetzt vorhandene Nutzung des Grundstücks auf Investitionen größeren Umfangs zurückzuführen sei. Der Antragsteller hält es nicht für gerechtfertigt, daß aus dem geringen restlichen Sachwert die Zinsforderung der Gläubigerin voll gedeckt werden solle. Er vermißt auch eine Prüfung der wirtschaftlichen Lage der Antragsgegnerin seitens des Beschwerdegerichts. Diese Prüfung würde, so meint er, ergeben, daß seine Vermögenslage, wenn auch nicht ausgesprochen ungünstig, so doch jedenfalls weit weniger günstig sei als diejenige der Gläubigerin.

3. Die sofortige weitere Beschwerde kann gemäß § 18 Abs 3 Satz 3 VHG, § 27 FGG nur auf eine Gesetzesverletzung gestützt werden. Ein Rechtsverstoß, der zu einer Aufhebung der angefochtenen Entscheidung führen müßte, liegt jedoch nicht vor. Nach dem Beschluß des erkennenden Senats vom 13. Januar 1956 (V ZB 54/55, BGHZ 19, 363) ist entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts unter dem Ertrag des Grundstücks im Sinne des § 3 Abs 2 VHG

nicht der Reinertrag, sondern der Rohertrag (Bruttoertrag) zu verstehen. An dieser Auffassung hat der Senat auch gegenüber der ablehnenden Stellungnahme von Schätzler (NJW 1956, 510) in der gleichzeitig entschiedenen Sache V ZB 56/55 festgehalten. Der Antragsteller ist deshalb durch die angefochtene Entscheidung, soweit das Kammergericht seiner Beurteilung den Reinertrag (= Rohertrag nach Abzug der notwendigen Bewirtschaftungskosten) zugrunde legt, nicht beschwert. Einer Prüfung der Frage, inwieweit für die Ermittlung des Ertrages bei den Aufwendungen des Antragstellers Verwaltungs- und Instandsetzungskosten zu berücksichtigen gewesen wären, bedarf es somit nicht. Da nicht nur der Rohertrag, sondern sogar der vom Beschwerdegericht ermittelte Reinertrag des Grundstücks die rückständigen Zinsen erheblich übersteigt, kann eine Zinsherabsetzung nach § 3 Abs 2 VHG nicht erfolgen.

Dem Kammergericht ist allerdings insofern ein Irrtum unterlaufen, als es dem Ertrag in der Zeit von der Währungsreform bis Ende 1954 in Höhe von 52 636,43 DM für denselben Zeitraum eine auf 5 1/2 Jahre berechnete Zinsforderung von 22 865,54 DM gegenüberstellt. Das Beschwerdegericht hat dabei übersehen, daß die Zeit von der Währungsreform bis Ende 1954 nicht 5 1/2, sondern 6 1/2 Jahre umfaßt. Da die Zinsen für 1 Jahr 4157,37 DM betragen, würde die vom Kammergericht berechnete Zinsforderung der Antragsgegnerin für die Zeit von der Währungsreform bis Ende 1954 sich auf 27 022,91 DM erhöhen. Dies hat zur Folge, daß der dem Antragsteller für diese Zeit nach Abzug der Zinsen verbleibende Reinertrag, den das Beschwerdegericht auf rund 28 700 DM (und unter Berücksichtigung der vom Landgericht angeordneten Zinsherabsetzung auf 40 700 DM) berechnet hat, sich um den Jahreszinsbetrag von 4157,37 DM vermindert. Das Ergeb-

nis, zu dem das Kammergericht unter Berücksichtigung des Ertrages und der Zinsen für das Jahr 1955 gekommen ist, wird hierdurch jedoch nicht beeinflusst. Nach der vom Schuldner nicht beanstandeten Berechnung der Gläubigerin belaufen sich die rückständigen Zinsen bis Ende 1955 auf 43 691,34 DM. Die ursprüngliche Hypothekenforderung beträgt zur Zeit noch 92 386 DM. Wann Rückzahlungen auf das Kapital geleistet worden sind, ist nicht festgestellt. Während das Kammergericht die rückständigen Zinsen einheitlich nach einem Kapitalbetrag von 923 860 RM bzw 92386 DM berechnet, hat die Gläubigerin noch bis Ende 1953 eine höhere Kapitalforderung zugrunde gelegt. Für die Entscheidung ist diese unterschiedliche Zinsberechnung jedoch unerheblich. Im übrigen hat die Antragsgegnerin offensichtlich nicht berücksichtigt, daß, wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt, auf Grund der Verordnungen vom 2. Juli 1945 und 8. Mai 1946 (VOBl Berlin 1945, 52 und 1946, 166) für die Dauer der Erhebung der Gebäudeinstandsetzungsabgabe der Stadt Berlin vom 1. August 1945 bis zum 31. März 1946 keine Zinsen für Hypotheken zu zahlen waren. Aber selbst wenn man zugunsten des Antragstellers die von der Gläubigerin berechnete Zinsforderung zugrunde legt und auch vom Reinertrag ausgeht, übersteigt der Ertrag des belasteten Grundstücks in jedem Fall die Zinsforderung, so daß eine Zinsherabsetzung nach § 3 Abs 2 VHG grundsätzlich nicht in Betracht kommt.

Eine Herabsetzung der Zinsen könnte nur erfolgen, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG gegeben wären. Der im Vertragshilfeverfahren geltende Grundsatz der Amtsprüfung (§ 8 VHG, § 12 FGG) bedeutet nicht, daß das Gericht etwa von Amts wegen die Anwendung des § 3 Abs 3 VHG prüfen müßte. Das Gericht ist vielmehr zu einer Erörterung dieser Vorschrift nur verpflichtet, wenn ein Beteiligter einen ent-

sprechenden Sachverhalt vorträgt. Der Antragsteller hat jedoch, obwohl er vom Landgericht und vom Beschwerdegericht auf die Ausnahmegvorschrift des § 3 Abs 3 VHG und auch auf die Verpflichtung zur Offenlegung seiner Vermögens- und Erwerbsverhältnisse (§ 9 VHG) hingewiesen worden ist, besondere Gründe, aus denen die Anwendung des § 3 Abs 2 VHG zu einer nicht zumutbaren Härte für ihn führen würde, nicht hinreichend dargelegt. Der Hinweis auf die erheblichen Kriegsverluste, die der Antragsteller erlitten hat, und die Vornahme von Investitionen reicht hierzu nicht aus, auch wenn, wie der Antragsteller meint, seine jetzige wirtschaftliche Lage im Vergleich mit seinen früher recht guten Vermögens- und Einkommensverhältnissen als "verhältnismäßig bescheiden und nicht über dem Durchschnitt liegend" zu bezeichnen wäre. Das Beschwerdegericht hatte infolgedessen keinen Anlaß, auf die wirtschaftliche Lage der Antragsgegnerin einzugehen, da die Vermögensverhältnisse der Gläubigerin für die Entscheidung im gegenwärtigen Verfahren nicht von Bedeutung sind.

Die sofortige weitere Beschwerde mußte deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

1

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

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann