

B e s c h l u s s

In der Vertragshilfesache

der H. S. v. in H., A-
platz -, vertreten durch ihren Vorstand,
Antragsgegnerin und Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. in ,

g e g e n

den Kaufmann Gottlieb Georg Heinrich B. in H.
Gr.Fl., R. strasse , als Testamentsvoll-
strecker der ungeteilten Erbengemeinschaft nach der ver-
storbenen Frau Meta Sp., bestehend aus

1. Frau Lydia Ba. geb. K. in H., P-
allee ,
2. Frau Elsa Al. geb. F. in H.-Po.,
Kr.,
3. Frau Gerta M. geb. F. in H.,
Br. allee ,

Antragsteller und Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. in ,
.

wegen Herabsetzung rückständiger Zinsen

hat der V.Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 10. Juni 1955 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster,
Dr. Oechßler und Dr. Piepenbrock

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin
werden die Beschlüsse des 4. Zivilsenats des Hanseati-
schen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 31. Januar 1955
und der 10. Zivilkammer des Landgerichts Hamburg vom
20. Mai 1954 mit Ausnahme der Festsetzung der Gerichts-
gebühr für die erste Instanz und der Wertfestsetzung
des Beschwerdegerichts aufgehoben.

Der Antrag, die für die Zeit vom 1. Juli 1945 bis zum
31. Dezember 1952 rückständigen Zinsen aus den für die
Antragsgegnerin im Grundbuch von H.-St. G.-N.
Bd 34 Bl 1490 in Abteilung III unter Nr 2, 3, 5, 5 a
und 6 eingetragenen Grundpfandrechten auf 0 DM herab-
zusetzen, wird auf Kosten des Antragstellers zurückge-
wiesen.

Gebühren und Auslagen werden für das Beschwerdeverfahren
und das Verfahren der weiteren Beschwerde nicht erhoben.
Aussergerichtliche Kosten werden in sämtlichen Rechts-
zügen nicht erstattet.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde wird
auf 6.500 DM festgesetzt.

G r ü n d e s

Die am 4. Dezember 1942 verstorbene Frau Meta Sp[REDACTED] geb. J[REDACTED], die von ihren drei Töchtern zu gleichen Teilen beerbt worden ist, war Eigentümerin des in H[REDACTED], Be[REDACTED] St[REDACTED] [REDACTED]/[REDACTED], gelegenen im Grundbuch von H[REDACTED]-St.G[REDACTED]-N[REDACTED] Bd 34 Bl 1490 eingetragenen Grundstücks. Die Gebäude dieses Grundstücks sind durch Kriegseinwirkung völlig zerstört. Das Grundstück ist seitdem ertraglos. Der Einheitswert des Grundstücks, der vor der Zerstörung der Gebäude 287 700 RM betrug, ist auf 142 400 DM fortgeschrieben worden. Das Grundstück war in Abteilung III Nr 2, 3, 5, 5a und 6 mit verzinslichen Hypotheken und Grundschulden im Gesamtbetrage von 199 400 RM für die Antragsgegnerin und in Abteilung III Nr 7 bis 10 mit vier auf Vermächtnissen der Erblasserin beruhenden verzinslichen Hypotheken von je 10 000 RM, die im Verhältnis 1 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt sind, zugunsten von vier Enkelkindern der Erblasserin belastet. Die Grundpfandrechte der Antragsgegnerin sind im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt. Die Kapitalforderungen der Antragsgegnerin betrugen nach der Währungsreform noch 18 804,24 DM. Die seit dem 1. Juli 1945 rückständigen Zinsen beliefen sich am 31. Dezember 1952 auf etwa 6 500 DM. Die vier Enkelkinder der Erblasserin haben im Wege des Vergleichs auf die rückständigen Zinsen aus ihren Hypotheken für die Zeit vom 1. Juli 1945 bis 31. Dezember 1952 verzichtet.

Die Erbinnen haben durch Vertrag vom 15. Dezember 1952/ 28. Februar 1953 das Grundstück an die Freie und Hansestadt Hamburg verkauft, die am 11. Juni 1953 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Der Kaufpreis beträgt 323 694 DM. In Anrechnung auf den Kaufpreis hat die Käuferin die

- 3 -

noch bestehenden Forderungen der Antragsgegnerin in Höhe von 18 804,24 DM, die Vermächtnishypotheken von zusammen 40 000 DM sowie die aus den Belastungen entstandene Abgabeschuld aus der Hypothekengewinnabgabe in Höhe von 83 772,89 DM übernommen. Der nach Abzug der übernommenen Verbindlichkeiten im Gesamtbetrag von 142 577,13 DM verbleibende restliche Kaufpreis von 181 116,87 DM war bar zu zahlen.

Der Antragsteller hat als Testamentvollstrecker für den Nachlass der Erblasserin beantragt, die für die Zeit vom 1. Juli 1945 bis zum 31. Dezember 1952 rückständigen Zinsen auf 0 DM herabzusetzen. Die Antragsgegnerin hat diesem Antrage widersprochen und geltend gemacht, die Streichung der Zinsen bedeute für sie eine unzumutbare Härte; denn abgesehen davon, dass ihr dann auf Kosten der Allgemeinheit Ausgleichsforderungen zugeteilt werden müssten, hätten die Erbinnen bei dem Verkauf des Grundstücks, das vor der Zerstörung einen Verkehrswert von 520 000 RM gehabt habe, gegenüber einem früheren Bodenpreis von 30 bis 40 RM/qm einen besonders günstigen Preis von 90 DM/qm erzielt. Dieser hohe Preis sei nur wegen der besonders guten Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks nach dem jetzigen Bebauungsplan zu erreichen gewesen. Im übrigen ergebe auch die Berechnung des Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital vor und nach der Zerstörung der Gebäude eine besonders günstige Lage für die bisherigen Grundstückseigentümer, denen ohne weiteres zuzumuten sei, aus dem ihnen verbleibenden Erlös die verhältnismässig unbedeutenden Zinsrückstände zu bezahlen. Der Antragsteller meint dagegen, dass der jetzige Verkaufserlös nur mit dem früheren Bodenwert, der sogar 200 RM/qm betragen habe, verglichen werden dürfe. Dann ergebe auch die Eigenkapitalberechnung ein noch ungünstigeres Bild für die Erbinnen.



6

Das Landgericht hat dem Antrage des Antragstellers gemäss die rückständigen Zinsen auf 0 DM herabgesetzt, das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin zurückgewiesen. Mit der sofortigen weiteren Beschwerde erstrebt die Antragsgegnerin die Ablehnung des Vertragshilfeantrages, hilfsweise eine Teilherabsetzung der Zinsen. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäss § 18 Abs 3 VHG zulässig und auch sachlich begründet. Nach § 3 Abs 2 VHG sind, wenn der Ertrag eines belasteten Grundstücks infolge von Kriegsschäden zu mehr als 25 v.H. gemindert ist, die Zinsen insoweit herabzusetzen, als sie den Ertrag des Grundstücks übersteigen. Dies gilt jedoch nach § 3 Abs 3 VHG dann nicht, wenn die Streichung der Zinsen aus besonderen Gründen zu einer nicht zumutbaren Härte für den Gläubiger führen würde. Das Oberlandesgericht hält die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG nicht für gegeben und führt dazu aus:

Ein besonderer Grund im Sinne dieser Vorschrift liege nicht schon darin, dass die Erbinnen das Grundstück verkauft und einen Erlös erzielt hätten, aus dem sie die Zinsrückstände begleichen könnten; denn nach dem Grundgedanken des Gesetzes sollten die Zinsen aus den Erträgen des Grundstücks gedeckt werden, während das Kapital dem Schuldner erhalten bleiben und nicht durch die rückständigen Zinsen mehr oder weniger aufgezehrt werden solle. Dabei könne es grundsätzlich keinen Unterschied machen, ob das Grundstück noch zum Vermögen des Schuldners gehöre oder ob an seine Stelle infolge des Verkaufs ein Geldbetrag getreten sei, aus dem die Zinsen bezahlt werden könnten. Die bisherigen Grundstückseigentümer besäßen kein weiteres Vermögen. Sie

seien teils nur auf bescheidene Einkünfte aus einer Rente, teils nur auf die Unterhaltsgewährung durch ihre Ehemänner angewiesen. Bei der Festsetzung des Einheitswertes des belasteten Grundstücks im Jahre 1935 sei der Grund und Boden mit 80 RM/qm bewertet worden. Da der Einheitswert nicht unerheblich unter dem Verkehrswert liege, könne unbedenklich davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert des Grundstücks vor der Zerstörung für den Grund und Boden mit 90 RM/qm angesetzt werden müsse. Der erzielte Verkaufserlös von 90 DM/qm könne deshalb im Verhältnis zu dem früheren Wert des Grundstücks nicht als besonders günstig angesehen werden. Dem Verhältnis des Eigenkapitals zum Fremdkapital, das bei Zugrundelegung eines früheren Verkehrswertes von 520 000 RM und eines jetzigen Wertes von 323 000 DM vor der Zerstörung 56,1 : 43,9 % und nach der Zerstörung 56,0 : 44,0% beträgt, sich jedoch bei Annahme eines höheren Verkehrswertes vor der Zerstörung zugunsten des Eigenkapitals verschiebt, legt das Oberlandesgericht keine entscheidende Bedeutung bei.

Die Ausführungen des Beschwerdegerichts halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die Frage, in welchem Verhältnis das Eigenkapital der bisherigen Eigentümer des belasteten Grundstücks vor der Zerstörung der Gebäude zum Fremdkapital gestanden hat und wie dieses Verhältnis jetzt ist, kann, wie das Oberlandesgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl BGHZ 15, 43; 16, 105) zutreffend annimmt, dahingestellt bleiben, weil dieser Gesichtspunkt bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG nicht in Betracht kommt. Besondere Gründe, aus denen eine

Herabsetzung der Zinsen zu einer nicht zumutbaren Härte für den Gläubiger führen würde, können sich sowohl aus der Person des Gläubigers wie auch des Schuldners ergeben, so dass unter Umständen auch eine lediglich auf seiten des Schuldners bestehende Tatsache einen besonderen Grund bilden kann, aus dem die Zinsherabsetzung den Gläubiger unzumutbar hart treffen würde (vgl BGHZ 16, 105 [109]). Der Gesetzgeber hat, wie der erkennende Senat in der vorerwähnten Entscheidung ausgeführt hat, die Zinsherabsetzung an den Grundstücksertrag gebunden, um eine Aufzehrung des Grundstückswertes durch Zinsrückstände zu verhindern. Es genügt deshalb zur Anwendung des § 3 Abs 3 VHG nicht, dass der Wert des Grundstücks zur Deckung der rückständigen Zinsen ausreichen würde; denn der Schuldner soll nicht gezwungen werden, das ertraglos gewordene Grundstück zu veräußern, um die Zinsrückstände begleichen zu können. Der Grundgedanke der gesetzlichen Regelung, dem Schuldner das Grundstück zu erhalten und ihm den Wiederaufbau der zerstörten oder beschädigten Gebäude zu ermöglichen, scheidet zwar im Falle der Veräußerung des Grundstücks aus. Der Verkauf des Grundstücks steht jedoch der Gewährung von Vertragshilfe jedenfalls dann nicht entgegen, wenn der Verkaufserlös durch Kapital- und Zinsrückstände völlig aufgezehrt oder in einer für den Schuldner unzumutbaren Weise gemindert würde.

Die Frage, ob der Schuldner verpflichtet ist, den Verkaufserlös zur Tilgung der rückständigen Zinsen zu verwenden, lässt sich nicht allgemein beantworten. Es kommt auf die Lage des einzelnen Falles an. Der Grundsatz, daß der günstige Verkauf des belasteten Grundstücks ein besonderer Grund im Sinne des § 3 Abs 3 VHG sein kann (vgl

BGHZ 16, 105), bedeutet nicht, dass, wie das Oberlandesgericht anzunehmen scheint, die Anwendung des § 3 Abs 3 VHG im Falle der Veräusserung des Grundstücks auf den Fall beschränkt wäre, in dem der erzielte Verkaufserlös im Vergleich zu dem früheren Wert des Grundstücks als besonders günstig angesehen werden müsste. Auch wenn dies nicht der Fall ist, kann die Versagung der Vertragshilfe gerechtfertigt sein. Die Prüfung der Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG erfordert stets eine Interessenabwägung, wobei in der Regel die wirtschaftliche Lage der Beteiligten von entscheidender Bedeutung sein wird. Vor allem darf bei der Interessenabwägung, wie der erkennende Senat im Beschluss vom 10. Mai 1955 - V ZB 32/54 - ausgeführt hat, auch der Grundsatz der Vertragstreue nicht unberücksichtigt bleiben. Die Zinsherabsetzung kann danach auch einem vermögenden Gläubiger gegenüber eine unzumuthbare Härte bedeuten, wenn der Schuldner ohne Schwierigkeiten zur Zahlung der rückständigen Zinsen in der Lage ist, insbesondere, wenn er noch über weiteres Vermögen oder Einkommen verfügt, so dass demgegenüber die Ertraglosigkeit des Grundstücks nicht ins Gewicht fällt. In einem solchen Falle bedarf der Schuldner keiner Hilfe. Nach der Auffassung des Beschwerdegerichts haben die bisherigen Grundstückseigentümer keinen besonders günstigen Kaufpreis erzielt. Die Frage, ob der Verkaufserlös als günstig anzusehen ist oder nicht, hängt davon ab, wie hoch der Verkehrswert des Grundstücks vor der Zerstörung der Gebäude gewesen ist. Einer Prüfung dieser Frage bedarf es jedoch nicht. Der Zinsrückstand ist im Vergleich zu dem erzielten Kaufpreis ausserordentlich gering. Von dem Kaufpreis von 323 694 DM verbleibt den Verkäufern nach Abzug der von der Käuferin übernommenen Verbindlichkeiten noch ein Barüberschuss von rund 181'000 DM. Auf jede der drei Erbinnen entfallen danach über 60 000 DM, die sich durch Zahlung der rückständigen Zinsen nur um

etwa 1/30 auf rund 58 000 DM vermindern würden, sofern nicht die Zinsrückstände aus den laufenden Zinseinnahmen abgedeckt werden, wozu das Zinsaufkommen eines Jahres ausreichen würde. Selbst wenn die Erbinnen, was nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts nicht anzunehmen ist, zur Bestreitung ihres Lebensunterhalts auf den Verkaufserlös angewiesen wären, könnte ihnen die Zahlung der rückständigen Zinsen ohne weiteres zugemutet werden, da ihre wirtschaftliche Existenz dadurch nicht beeinträchtigt würde. Aus diesem Grunde würde die Zinsherabsetzung zu einer nicht zumutbaren Härte für die Gläubigerin führen. Die Voraussetzungen des § 3 Abs 3 VHG sind damit gegeben.

Der Vertragshilfeantrag musste deshalb unter Aufhebung der Vorentscheidungen zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 19 Abs 1 und 7, 20 VHG in Verbindung mit §§ 123 Abs 1, 15 Abs 1 KostO, die Wertfestsetzung auf § 19 Abs 1 und 7 VHG und § 24 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Oechßler

Dr. Hückinghaus

Schuster
Dr. Piepenbrock