

74

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!
Nicht zur Veröffentlichung!

Gesetz: Gesetz zur Sicherung von Forderungen für
den Lastenausgleich vom 2. 9. 1948

Rechtssatz: War eine Tilgungshypothek am Währungsstich-
tag teilweise getilgt, so berechnet sich nur
die Verzinsung für die zu Gunsten der öffent-
lichen Hand entstandene Umstellungsgrundschuld
aus deren durch die fortschreitende Tilgung
sich vermindern dem Betrage, die Höhe der
Jahresleistung (Annuität) jedoch (bei Um-
stellung der Hypothek 10:1) aus dem DM-Betrag
von 9/10 des ursprünglichen RM-Betrags der
Tilgungshypothek.

Aktenzeichen: V ZR 105/50

Urteil vom 15. Februar 1952

OLG. Celle

14
V ZR 105/50

Verkündet am 15. Februar 1952
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Wohnungsgenossenschaft eGmbH, G [REDACTED], J [REDACTED]
strasse 7, vertreten durch ihren Vorstand

1. den techn. Stadtoberinspektor Karl A [REDACTED],
2. den Geschäftsführer Karl H [REDACTED],

Klägerin, Berufungs- und Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt G [REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
als die mit der Verwaltung des Treuhandvermögens zur Si-
cherung von Forderungen für den Lastenausgleich betraute
Stelle,

Beklagte, Berufungs- und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 15. Februar 1952 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundes-
richter Dr. Hertel, Dr. von Normann, Dr. Heck und Schuster
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Celle vom 22. August
1950 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

.. 2 ..

Tatbestand:

Für ein Darlehen der Beklagten an die Klägerin wurde auf deren Grundstück in G [REDACTED] eine Hypothek von 30.000 RM eingetragen. Nach der Schuldurkunde sollte das Darlehen mit 3 v.H. jährlich verzinst und mit 1 v.H. und den ersparten Zinsen jährlich getilgt werden. Der am 20.6.1948 noch bestehende Darlehensrest von 25.846,22 RM wurde nach dem Umstellungsgesetz mit 10 : 1 auf 2.584,62 DM umgestellt. Im Rang folgt demgemäss eine Umstellungsgrundschild von $(25.846,22 - 2.584,62) \text{ DM} = 23.261,60 \text{ DM}$. Ihre Verwaltung obliegt nach § 2 der Anordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich im Lande Niedersachsen vom 23.9.1948 (Amtsblatt S 272) der Beklagten. Die Treuhandstelle für das Land Niedersachsen, die Niedersächsische H [REDACTED] GmbH, Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen in H [REDACTED], hat ausserdem die Beklagte mit der Durchführung des gegenwärtigen Rechtsstreits beauftragt und sie dazu bevollmächtigt (Erklärung vom 10.1.1950).

Nach der Meinung der Klägerin sind die Zins- und Tilgungsleistungen der Umstellungsgrundschild aus ihrem Betrage, also aus 23.261,20 DM zu berechnen, sodass die Klägerin als Grundstückseigentümerin jährlich 4 % aus diesem Betrag aufzubringen hätte (für den Fall einer zwischen den Parteien ebenfalls streitigen Senkung des Zinssatzes einen entsprechend geringeren Prozentsatz). Nach der Auffassung der Beklagten ist zwar nur dieser Betrag zu verzinsen (im Laufe der Zeit der jeweils um die Tilgungsbeträge geminderte), die Höhe der Gesamtjahresleistung



von 4 % aber aus einem Betrag von 27.000 DM zu berechnen. Dieser ergibt sich aus dem Ursprungsbetrag der Tilgungshypothek von 30.000 RM abzüglich eines Betrages von $1/10 = 3.000$ RM. Die Parteien sind darüber einig, dass sich die Jahresleistung für die umgestellte Darlehenshypothek von 2.584,62 DM selbst in Höhe von 4% (für den Fall der Zinssenkung 2%) aus 3.000 RM, nunmehr DM berechnet. Mit der Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, dass die Post der Beklagten auf dem Grundstück der Klägerin hinsichtlich der Umstellungsgrundschuld lediglich nach einem Betrage von 23.261,60 DM zu verzinsen und zu tilgen seien.

Ein weiterer Klagantrag betrifft die zwischen den Parteien strittige Frage, ob die Verzinsung nachträglich auf 1% herabgesetzt worden ist. Insoweit hat das Landgericht das Ruhen des Verfahrens angeordnet. Im übrigen hat es durch Teilurteil die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision hat die Klägerin beantragt, unter Aufhebung des Berufungsurteils der Klage - soweit das Verfahren nicht ruht - stattzugeben, hilfsweise die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Die Beklagte hat um Zurückweisung der Revision gebeten.

Entscheidungsgründe:

1. Der gegenwärtige Streit ist nicht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nach § 6 der 40. DurchfVO zum UmstG auszutragen; denn nicht die Umstellung der Darlehensforderung und der dazugehörigen Hypothek ist zwischen den Parteien streitig. Der Streit betrifft vielmehr die der öffentlichen Hand zustehende Umstellungsgrundschuld. Solche Streitigkeiten sind im Prozesswege auszutragen.

Nach den zutreffenden Ausführungen des Oberlandesgerichts ist auf Grund der Anordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich (LASG) in Niedersachsen vom 23.9.1948 die Beklagte für die Verwaltung der Umstellungsgrundschuld zuständig. Die Ausübung der Rechte umfasst, wenn sie auch für den Bund geschieht - § 1 Abs 1 l. DVO zum LASG - auch das Recht, im eigenen Namen Prozesse über die Umstellungsgrundschuld zu führen. Dem entspricht es, dass die Beklagte auch richtige Beklagte für die gegenwärtige Klage ist, die an sich gegen den Gläubiger der Umstellungsgrundschuld zu richten wäre. Die Revision zieht das auch nicht in Zweifel.

2. Nach § 1 Abs 1 Satz 3 LASG gelten für die Umstellungsgrundschulden, vom Ausschluss der Kündigung abgesehen, die gleichen Bedingungen wie für die umgestellten Rechte.

Daraus, dass die Umstellungsgrundschulden neu und selbständig kraft Gesetzes entstanden sind (§ 1 Abs 1 Satz 1 LASG), zieht die Klägerin den Schluss, es seien nicht nur die Zinsen aus dem (durch Tilgung sich ständig verringern- den) Betrag der Umstellungsgrundschuld zu berechnen, son-

dern diese sei auch nur mit jährlich 1 v.H. (zuzüglich der ersparten Zinsen) ihres beim Ablauf des 20.6.1948 bestehenden Betrages zu tilgen. Die Klägerin glaubt also, von der strittigen Zinssenkung abgesehen, nur eine Jahresleistung von 4% aus 23.261,60 DM aufbringen zu müssen, nicht aber eine solche von 4% aus 27.000 DM.

Diese Auslegung ist irrig.

Die Grundstücke blieben von der Währungsreform in ihrem Werte im wesentlichen unberührt. In der Regel waren auch die Einnahmen aus einem Grundstück nach der Währungsreform in DM ebenso hoch wie früher in RM, insbesondere weil nach § 18 Abs 1 Nr 1 UmstG die Miet- und Pachtzinsen im Verhältnis 1:1 auf DM umgestellt wurden. Die auf den Grundstücken lastenden Grundpfandrechte nebst den ihnen zu Grunde liegenden Forderungen wurden jedoch in der Regel im Verhältnis 10:1, von RM auf DM umgestellt (Art I § 1 40. DurchfVO zum UmstG, § 16 Abs 1 UmstG). Der hieraus sich für den Schuldner ergebende Gewinn sollte für die öffentliche Hand zum Lastenausgleich herangezogen und diese Heranziehung durch Umstellungsgrundschulden sichergestellt werden. Deswegen wurden in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem RM-Nennbetrag und dem herabgesetzten DM-Betrag DM-Umstellungsgrundschulden durch das Gesetz begründet. Im Ergebnis blieb also das Grundstück in gleicher Höhe belastet wie vor der Währungsreform. Dem entspricht es, dass der Eigentümer trotz der Umstellung der Grundpfandrechte im Verhältnis 10:1 weiter sollte denselben Betrag an Zinsen- und Tilgungsbeträgen aufbringen müssen wie vor der Währungsreform. Es ist das Wesen der Tilgungshypothek, dass jährlich eine gleichbleibende Summe zu zahlen ist, die Zinsen und

Tilgung umfasst, wobei infolge der fortschreitenden Tilgung der Zinsanteil immer geringer, der Tilgungsanteil immer grösser wird. Diese Summe war im vorliegenden Fall auf $3\% + 1\% = 4\%$ des ursprünglichen Kapitals von 30.000 RM bestimmt. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Klägerin als Schuldnerin (Eigentümerin) diese Summe auch weiterhin zu zahlen haben. Das ist aber nur der Fall, wenn der auf die Umstellungsgrundschuld zu zahlende Jahresbetrag aus 27.000 DM berechnet wird, sodass sich unter Zurechnung der Leistungen auf das umgestellte Darlehen, die aus 3.000 DM (früher 30.000 RM) zu berechnen sind, ein Gesamtbetrag an Zins und Tilgung von 4% aus 30.000 DM ergibt. Die von der Revision für richtig gehaltene Auslegung würde zu einer Herabsetzung der Jahresleistung der Klägerin, wenn auch unter Verlängerung der Tilgungszeit, führen und der Absicht des Gesetzgebers widersprechen, die Verminderung der privaten Grundstücksbelastung infolge der Währungsreform durch Umstellungsgrundschulden voll auszugleichen. Der Zweck des LASG mit seinen Durchführungsverordnungen war es gerade, laufende Mittel im grösstem Umfang für dringende soziale Zwecke aufzubringen, sodass es nicht die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein kann, die laufenden Leistungen des Grundstückseigentümers nach der Währungsreform herabzusetzen. Ausserdem würde im Gegensatz zu der erkennbaren gesetzgeberischen Absicht (§ 16 Abs 3 UmstG, § 5 S 1 LASG) bei Herabsetzung der Jahresleistung der Schuldner wenigstens im vorliegenden Fall, wo die Sollzinsen niedrig sind, trotz der weiterbestehenden Verzinsungspflicht einen Währungsgewinn machen. Zudem würde nach der von der Revision verfochtenen Auslegung ein neuer Tilgungsplan aufgestellt werden müssen. Auch die Vermeidung solch zusätz-

licher Verwaltungsarbeit liegt im Sinne der gesetzlichen Regelung, da die Durchführung des LASG ohnedies zu starker Arbeitsbelastung aller Beteiligten führt. Im Schrifttum ist die Frage, ob bei Umstellungstilgungsgrundschulden die Leistungen nach dem ursprünglichen Kapital oder nach dem Restkapital zu berechnen sind, von Bickel Komm z LASG § 1 Anm 54 und Brecht LASG § 1 Anm 9 sowie Breit-Haaser, Lastenausgleich Bd 2 S 171 und Peters-Herrmann Komm z. Lastenausgleich § 24 SHG Anm 8 in dem hier vertretenen Sinn beantwortet worden.

Die Revision beruft sich für ihre Auslegung noch auf § 63 der Durchführungsverordnung zum 1. Teil des Soforthilfegesetzes vom 8.8.1949 (WiGB1 S 214). Nach Abs 1 Ziff 1 a dieser Bestimmung hat der Abgabepflichtige die Höhe der Umstellungsgrundschulden, den Zins und den Tilgungssatz und bei Tilgungshypotheken gegebenenfalls auch den Nennbetrag der Umstellungsgrundschuld anzugeben, aus dem die Jahresleistung berechnet wird. Ferner soll (Nr 2 a) die grundschuldverwaltende Stelle eine Bescheinigung über den Nennbetrag der Umstellungsgrundschuld, aus dem die Jahresleistung berechnet wird, ausstellen. Die DurchfVO macht bei Tilgungshypotheken demnach einen Unterschied zwischen der Höhe der Umstellungsgrundschuld und ihrem Nennbetrag. Für einen solchen Unterschied ist aber kein Raum, wenn der Nennbetrag eben die Höhe der Umstellungsgrundschuld wäre. Es liegt daher nahe, unter dem Nennbetrag der Grundschuld jenen Teilbetrag (9/10) der ursprünglichen Tilgungshypothek zu verstehen, aus dem nach der hier vertretenen Auffassung die Jahresleistung zu berechnen ist. Der Ausdruck "Nennbetrag" der "Umstellungsgrundschuld", aus dem die Jahresleistung

berechnet wird, bedeutet also den Nennbetrag, aus dem für die Umstellungsgrundschild die Jahresleistung berechnet wird. Darauf weist gerade der Ausdruck "Nennbetrag" hin, der formellen Charakter hat, im Gegensatz zu der wirklichen Höhe der Umstellungsgrundschild (abw. Peters-Herrmann aaO).

Nach alledem ist dem Feststellungsbegehren der Klägerin mit Recht nicht stattgegeben worden. Ihre Revision war als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pritsch Dr. Hertel v. Normann Dr. Heck Schuster