

Wachschlaggerwerk
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2360 001 73

Gesetz: BGB § 1191; Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich § 1; GVG § 13

Rechtsratz: Die durch das Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 (WiG Bl 87) geschaffenen Umstellungsgrundschulden sind bürgerlichrechtliche Grundschulden. Für Streitigkeiten über sie steht der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Aktenzeichen: V ZR 80/51

Urt. des BGH. v. 23. Mai 1952

OLG. Schleswig

73

V ZR 80/51

Verkündet am 23. Mai 1952
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamt der
Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Johannes D. [REDACTED] in K. [REDACTED], Ka. [REDACTED],

Klägers, Berufungs- und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Bundesminister der Finanzen, dieser vertreten durch
die Oberfinanzdirektion in K. [REDACTED],

Beklagte, Berufungs- und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 23. Mai 1952 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter
Dr. von Norrmann, Dr. Fückinghaus, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen
Oberlandesgerichts in Schleswig vom 10. Mai
1951 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

13

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist mit seiner Ehefrau, mit der er seit 15. März 1946 in allgeneiner Gütergemeinschaft lebt, Eigentümer des in K- H-, Ha- Ch- , gelegenen und im Grundbuch von H- Bd- Bl- 3 eingetragenen Hausgrundstücks. Dieses umfaßt eine Fläche von 2,98 a, der Einheitswert wurde am 1. Januar 1935 auf 54 300 RM, am 21. Juni 1948 auf 49 900 DM festgesetzt. Das Haus wurde nach 1927 errichtet. Der Kläger erhielt für den Bau des Hauses von der Stadtgemeinde R- ein Darlehen von 35 050 RM aus Hauszinssteuermitteln, das durch eine Hauszinssteuerhypothek auf dem Grundstück gesichert wurde. In der Schuldurkunde vom 8. September 1927 verpflichtete sich der Kläger u.a., das Darlehen mit 3 % jährlich zu verzinsen und vom 1. April 1930 ab mit jährlich 1 % unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen. Dabei blieb vorbehalten, nach Ablauf von 10 Jahren die Tilgung von 1 auf 2 % jährlich zu erhöhen. Das Land Preußen stellte den Gemeinden seinerzeit auf Grund des § 11 der Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 (GS 213) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Hauszinssteuerverordnung vom 27. April 1927 (GS 61) einen Teil der Hauszinssteuermittel zur Verfügung, behielt sich aber einen weitgehenden Einfluß auf die Verwendung der Gelder vor, indem es die zuständigen Minister ermächtigte, Richtlinien für die Verwendung des zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens bestimmten Teiles der Hauszinssteuer zu erlassen, und diese Richtlinien für die Gemeinden bindend erklärte. Zur Zeit der Hingabe des Darlehens waren maßgebend die Richtlinien vom 31. Dezember 1926. In diesen ist in Ziff 8 bestimmt:

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Die Hauszinssteuerhypothek ist mit 3 v.H. zu ver-
zinsen und mit 1 v.H. jährlich - unter Zuwachs
der ersparten Zinsen - zu tilgen. Dabei bleibt
vorbehalten, nach Ablauf von 10 Jahren die Til-
gung von 1 v.H. auf 2 v.H. und damit die Jahres-
leistung von 4 auf 5 v.H. heraufzusetzen. Die
Zinsen sind im Wege des Nachlasses bis auf 1 v.H.
herabzusetzen, insoweit und solange sich unter
Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine höhere
Miete ergeben würde, als für entsprechende, vor
dem 1. Juli 1914 errichtete Wohnungen zu zahlen
ist. Von der Tilgung ist bis zum 31. März 1930
abzusehen

Der Kläger beantragte kurze Zeit vor Fertigstellung
des Hauses, den Zinssatz von 3 % auf 1 % herabzusetzen
und zahlte bis zum Jahr 1949 1 % Zinsen und 1 % Tilgung.
Im Jahre 1930 erhielt er ein vom 20. März 1930 datiertes
Schreiben des Magistrats der Stadt K., in dem gesagt
ist:

"Die Ihnen bewilligten Hauszinssteuerhypotheken
sind laut Schuldurkunde vom Auszahlungstage ab
mit 3 % jährlich zu verzinsen. Bis auf weiteres
wird dieser Zinssatz von dem auf die baupolizei-
liche Abnahme des Hauses folgenden Tage ab auf
1 % herabgesetzt, Die Zinsen sind halbjährlich
nachträglich am 1. April und 1. Oktober fällig.
Die Tilgung mit 1 % jährlich beginnt 5 Jahre nach
Auszahlung der Schlußrate und zwar mit dem nächst-
folgenden 1. April bzw. 1. Oktober."

Der Kläger hat in der Folgezeit auf Aufforderung der Stadt K■■ hin mehrmals, zuletzt im Jahre 1940, eine Ertragsberechnung eingereicht. Die schriftlichen Unterlagen sind nicht mehr vorhanden, weder beim Kläger noch bei der Beklagten.

In einen Erlaß des Regierungspräsidenten in Schleswig vom 12. November 1935 war angeordnet worden, die Zinsherabsetzung könne zwar bis auf weiteres gewährt werden, doch müßte eine Nachprüfung, ob die Voraussetzungen für die Ermäßigung noch vorlägen, alljährlich vorgenommen werden.

Am 18. Mai 1944 teilte der Regierungspräsident in Schleswig den Landräten und Oberbürgermeistern den Erlaß des Reichswohnungskommissars vom 19. April 1944 mit, wonach die allgemeine Nachprüfung der Verzinsung der Hauszinssteuerhypotheken bis auf weiteres zu unterbleiben habe und die Zinsermäßigungen im bisherigen Umfang weiter zu bewilligen seien.

Nach der Währungsreform verblieb 1/10 der Hypothek, soweit sie noch nicht getilgt war, der Stadt K■■, während mit Wirkung vom 1. Juli 1948 an die Stelle der übrigen 9/10 eine Umstellungsgrundschuld zu Gunsten der Beklagten trat.

Durch einen Erlaß der Landesregierung Schleswig-Holstein - Ministerium für Umsiedlung und Aufbau Abt III - Wohnungswesen vom 17. März 1949 IX/34/1320/49 wurde, nachdem schon durch Erlaß vom 8. September 1948

IX 1320/48 eine inhaltlich gleiche Übergangsregelung getroffen worden war, angeordnet, daß ab 1. Juli 1948 bei den Resthypotheken der vertraglich ausbedungene Satz von 3 % Zinsen und 1 % Tilgung zu erheben sei, daß aber für die Umstellungsgrundschulden die bisher gewährte Zinsermäßigung auch weiterhin Anwendung finden solle. Eine Mehrbelastung für den einzelnen Schuldner dürfe durch die Zinserhöhung auch nach dem 1. Juli 1948 insgesamt nicht eintreten. Es müßten daher die auf die Umstellungsgrundschulden unter Berücksichtigung der bisherigen Zinsermäßigungen entfallenden Annuitäten so weit herabgesetzt werden, daß sie zusammen mit den vertraglichen Zins- und Tilgungsraten für die Resthypotheken der bisherigen Gesamtbelastung entsprächen. Für die Resthauszinssteuerhypothek bedürfe es einer Bewilligung neuer Zinsermäßigungen nicht, da nunmehr die Umstellungsgrundschuld die Zinsermäßigungen, die zur Erhaltung der Rentabilität des Grundstücks notwendig gewesen seien, tragen müßte und gegebenenfalls von den Schuldnern Anträge nach § 5 Abs 4 der Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich zu stellen seien.

In einem Erlass des Sozialministeriums von Schleswig-Holstein vom 13. Oktober 1949 IX/37/1320/49 wurde ausgesprochen, örtliche Prüfungen hätten ergeben, daß mit der Gewährung von Zinsnachlässen bei Hauszinssteuerhypotheken seinerzeit sehr großzügig verfahren worden sei. Auf die früher vorgeschriebene alljährliche Überprüfung der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sei nur während des Krieges infolge der Einschränkung der Verwaltung

verzichtet worden und die Voraussetzungen für die früheren Ermäßigungen seien in den meisten Fällen bereits zu Beginn des Rechnungsjahres 1948 nicht mehr gegeben gewesen. Die mit der Verwaltung von Hauszinssteuerhypotheken beauftragten Gemeinden würden daher angewiesen, bei den Resthypotheken und Umstellungsgrundschulden die vertraglich festgesetzten Sätze von 3 % Zinsen und 1 % Tilgung vom 2. Halbjahr 1949 ab zu erheben und Schuldner, die Ermäßigungen beantragen wollen, auf die Nachlaßmöglichkeiten gemäß § 5 Abs 4 DV zum Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 9. September 1948 (WiGBI 88) zu verweisen.

Vom Kläger wurden somit seit Oktober 1949 Zinsen verlangt, die höher sind als die von ihm seit der polizeilichen Abnahme des Hauses bezahlten.

Der Kläger hat daher im März 1950 Klage erhoben und den Antrag gestellt,

festzustellen, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, für die auf dem im Grundbuch H. Bd. Bl. 3 eingetragenen Grundstück aus der Hypothek von 35 050 GM entstandene Umstellungsgrundschuld mehr als 1 % Zinsen jährlich zu erheben und auch den Tilgungssatz nicht über 1 % jährlich zu erhöhen.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat der Kläger beantragt,

das angefochtene Urteil zu ändern und nach dem vorerwähnten Klagantrag zu erkennen,
hilfsweise:

festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, die Zinsen nach Maßgabe des § 8 Ziff 3 der Richtlinien vom 31. Dezember 1926 herabzusetzen und es bei der Tilgung von 1 % zu belassen.

Die Beklagte hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Revision zugelassen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag hinsichtlich der Erhöhung der Zinsen weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat die von der Beklagten in den Vorinstanzen bestrittene Zulässigkeit des Rechtswegs für den Anspruch des Klägers bejaht. In der Revisionsinstanz sind von der Beklagten diese Einwendungen nicht mehr erhoben worden. Die Frage ist aber von Amts wegen zu prüfen. Das Berufungsgericht spricht sich zunächst mit zutreffenden Gründen dahin aus, der Darlehensvertrag und die Hauszinssteuerhypothek hätten zwischen dem Kläger und der Stadt K. bürgerliche Rechtsverhältnisse begründet. Es sieht aber auch in der Umstellungsgrundschuld

eine echte Grundschuld des bürgerlichen Rechts. Das Oberlandesgericht Hamburg (Deutsche Wohnungswirtschaft 1950, 117) hat unter Berufung auf eine Äußerung der Währungsabteilung der Bank Deutscher Länder die Anwendung der Vertragshilfe des § 21 UmstG auf Umstellungsgrundschulden abgelehnt, da die Schaffung der Umstellungsgrundschulden eine vorbereitende steuerliche Maßnahme sei. Die Reichsmarkhypothek sei nicht zu 1/10 in eine umgestellte Hypothek und zu 9/10 in eine Umstellungsgrundschuld ausgespalten worden. Vielmehr sei die RM-Hypothek gemäß der 40. DVO zum UmstG durch die Umstellung auf 1/10 ihres Nominalwerts geschrumpft, die Umstellungsgrundschuld sei dagegen zu Gunsten des Vereinigten Wirtschaftsgebiets, jetzt der Bundesrepublik Deutschland originär geschaffen worden, um die durch die Währungsreform etwa entstandenen Schuldnergewinne für den Lastenausgleich zu sichern. Diese Auffassung ist abzulehnen. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Umstellungsgrundschuld als eine Fortsetzung des früheren R-Mark-Grundpfands oder als ein neu entstandenes Gebilde angesehen werden soll, jedenfalls spricht schon der Ausdruck "Grundschuld" dafür, daß es sich um eine bürgerlich-rechtliche Grundschuld handelt. In § 1 des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 (WiGBI 87) - im folgenden Sicherungsgesetz genannt - wurde besonders hervorgehoben, daß die Umstellungsgrundschuld zu ihrer Entstehung der Eintragung ins Grundbuch nicht bedürfe. Es stand also zunächst nichts im Wege, sie doch ins Grundbuch einzutragen. Dies wurde erst durch § 12 der 2. DVO vom 3. August 1949 (WiGBI 233) für die Regel ausgeschlos-

sen (Heseler in Deutsche Wohnungswirtschaft 1950, 42). Die Umstellungsgrundschuld kann nach § 1 des Sicherungsgesetzes nicht gekündigt werden, wohl aber kann sie auf den Eigentümer, eine Privatperson, übergehen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß sich dadurch ihr Wesen ändert. Sie kann durch Vereinbarung in ihrem Rang geändert werden. All dies spricht für ihre bürgerlich-rechtliche Natur. Der Umstand, daß die mit ihr entstandenen Rechte den Zweck haben, Ansprüche öffentlich-rechtlichen Inhalts, die in der Zukunft entstehen können, sicherzustellen, nötigt nicht dazu, sie selbst als öffentlich-rechtliche Last anzusehen. Es ist nach 1945 auch sonst vorgekommen, daß Vermögensgegenstände, auch Forderungen, beschlagnahmt und unter die Verwaltung öffentlicher Stellen gebracht wurden, um sie einem späteren Zugriff sicherzustellen, z.B. nach dem MilRegG Nr 52, ohne daß diese Forderungen sich nun in öffentlich-rechtliche Ansprüche verwandelt hätten. Die Auffassung, daß die Umstellungsgrundschulden nichts anderes als besonders ausgestaltete bürgerlich-rechtliche Grundschulden sind, entspricht auch der herrschenden Meinung (Binder-Drexl u.A. Der Lastenausgleich II A SichG zu § 1, S 13; Begründung zur LVO zum Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 7. September 1948, abgedruckt bei Harnening-Duden Währungsgesetze 441; OLG Celle in NdsRpfl 1951, 7; Heseler, Deutsche Wohnungswirtschaft 1950, 42). Gegen die Zulässigkeit des Rechtswegs bestehen also keine Bedenken.

II.

Das Berufungsgericht führt zu dem Hauptantrag des

Klägers, festzustellen, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, für die Umstellungsgrundschuld mehr als 1 % Zinsen jährlich zu erheben, aus, der Kläger könne mit diesem Antrag nur durchdringen, wenn

- 1.) für die künftigen Zinsleistungen aus einer Umstellungsgrundschuld lediglich die Höhe maßgebend sei, in der die Leistungen am 1. Juli 1948 - bei Inkrafttreten des Sicherungsgesetzes - erbracht worden seien, oder
- 2.) vor dem Inkrafttreten des Sicherungsgesetzes zwischen dem Gläubiger der Hauszinssteuerhypothek und dem Eigentümer des Hauses ausdrücklich oder stillschweigend ein Verzicht darauf vereinbart worden wäre, die Zinsbeträge für die Zukunft über 1 % zu erhöhen oder
- 3.) die Stadt K. ihr Recht, höhere Zinsbeträge zu verlangen, als sie am 1. Juli 1948 entrichtet worden seien, verwirkt hätte.

Es sieht keine dieser Voraussetzungen als erfüllt an. Für die Frage, ob von der Stadt K. ausdrücklich oder stillschweigend auf die Erhöhung der Zinsbeträge verzichtet worden sei, führt das Berufungsgericht aus: Beim Fehlen der schriftlichen Unterlagen sowohl beim Kläger wie bei der Stadtgemeinde K. lasse sich nicht mehr feststellen, ob der Kläger vom Tag der Auszahlung des Darlehens an und ohne besonderen Antrag nur 1 % Zinsen habe zahlen müssen, oder ob ihm diese Vergünstigung erst nach Fertigstellung des Hauses auf besonderen Antrag hingewährt worden sei. Es spreche vieles dafür, daß der Kläger ebenso wie der Zeuge F. bereits die formular-

mäßigen Bescheide vom 30. September 1928 und 31. März 1929 erhalten habe, in denen sich eine Begrenzung der Zeitdauer der Zinsherabsetzung nicht finde. Aber diese Bescheide seien durch den formularmäßigen Bescheid vom 20. März 1930 gegenstandslos geworden, in dem gesagt sei, die Hauszinssteuerhypothek sei laut Schuldurkunde mit 3 % jährlich zu verzinsen, und dieser Zinssatz werde "bis auf weiteres" auf 1 % herabgesetzt. Das Berufungsgericht spricht dann als seine Überzeugung aus, daß der Kläger, ebenso wie der Zeuge Fö[REDACTED], unter dem 20. November 1937 einen formularmäßigen Bescheid der Stadt K[REDACTED] erhalten habe, in dem gesagt worden sei, der bisherige Zinsnachlaß für die Hauszinssteuerhypothek von 3 % auf 1 % werde ihm vorbehaltlich jederzeitigen Widerrufs bis zum 31. März 1940 weiter gewährt. Darüber hinaus könne der Zinsnachlaß nur auf besonderen Antrag jeweils auf ein Jahr bewilligt werden, falls die Voraussetzungen noch vorlägen. Es werde anheimgestellt, rechtzeitig vor Ablauf der Frist einen begründeten Antrag zu stellen. Daraus und aus der wiederholten Anforderung einer Ertragsberechnung habe der Kläger erkennen müssen, daß der Zinssatz von 1 % nicht für alle Zukunft gelten solle. Wenn während des Kriegs eine Ertragsberechnung nicht mehr angefordert worden sei, so beruhe dies auf den besonderen Kriegsverhältnissen. Es fehle demnach an einer ausdrücklichen oder stillschweigenden rechtsgeschäftlichen Erklärung der Stadt K[REDACTED], die Zinsen für alle Zukunft auf 1 % herabzusetzen. Jedenfalls habe der Kläger einen Nachweis dafür nicht erbracht.

Die Revision macht demgegenüber geltend, das Berufungsgericht habe festgestellt, daß der Kläger den Bescheid vom 30. September 1928, in dem eine zeitliche Beschränkung der Zinskorabsetzung nicht enthalten gewesen sei, erhalten habe. Dadurch sei der ursprüngliche Vertrag, wonach jährlich 3 % Zinsen hätten bezahlt werden sollen, dahin abgeändert worden, daß der Zinssatz dauernd nur 1 % betragen solle, und diese Vereinbarung habe in der Folge nicht mehr einseitig von der Stadt Kiel abgeändert werden können.

Die Revision führt weiter aus, die Stadt K. habe auch nach dem 31. März 1940 ohne besonderen Antrag stillschweigend und ohne Mitteilung, daß dies nur widerruflich geschehe, die Zinskorabsetzung gewährt. Der Erlaß des Reichswohnungs-kommissars vom 19. April 1944, daß aus kriegsbedingten Gründen von der alljährlichen Hochprüfung der Ertragsberechnung abzusehen und die Zinsermäßigung im bisherigen Umfang zu bewilligen sei, sei den Kläger nicht mitgeteilt worden. Dieser habe das Verhalten der Stadt K. nur dahin verstehen können, daß diese auch in Zukunft ohne Rücksicht auf den Ertrag des Hauses mit einem Zinssatz von 1 % einverstanden sei. Es liege daher eine stillschweigende Änderung der ursprünglichen Zinsvereinbarung im Sinne des § 5 Abs 3 der DVO zum Sicherungsgesetz vom 7. September 1948 (WIGBl 88) vor.

Mit diesen Darlegungen vermag die Revision nicht durchzudringen.

Es ist nicht richtig, daß das Berufungsgericht festgestellt hat, der Kläger habe den Bescheid vom 30. September 1928 erhalten, es sagt nur, es spreche vieles dafür. Dagegen spricht, daß der Kläger selbst in seinem Schriftsatz vom 11. November 1950 (Bl 72 GA) vorgetragen hat, der Bescheid vom 20. März 1930 sei die Antwort auf den Antrag, mit dem der Kläger kurz vor Fertigstellung des Hauses um Herabsetzung der Zinsen auf 1 % gebeten habe. Der Wortlaut des formularmäßigen Bescheids vom 30. September 1928 liegt nicht vor; es ist auffallend, daß der Zeuge K. von 1925 bis 1929 jährlich zweimal Bescheid über die Festsetzung der Höhe der Zinsen bekam, so daß es zweifelhaft erscheint, ob darin eine dauernde Herabsetzung der Zinsen gesehen werden kann. Es ist also ein Beweis, der dem Kläger obliegen würde, dafür nicht erbracht, daß vor dem 20. März 1930 eine Änderung der vertragsmäßigen Abmachungen vereinbart ist. Es ist auch nichts darüber vorgetragen worden, daß der Kläger gegen die Bescheide vom 20. März 1930 und 12. November 1937 Widerspruch erhoben habe. Das hätte er aber tun müssen, zumal er, wie das Berufungsgericht feststellt, erklärt hat, er habe in den Jahren 1933, 1936 und 1940 Rentabilitätsberechnungen eingereicht, denn diese hätten nur einen Sinn, wenn sie die Unterlage für eine neue Festsetzung des Zinssatzes abgeben sollten. Ein Beweis dafür, daß die ursprüngliche vertragliche Abmachung vor dem 31. März 1940 abgeändert worden sei, ist also nicht erbracht.

Wenn der Kläger bis zum 31. März 1940 keinen An-

trag auf Belassung des ermäßigten Zinssatzes stellte und ihm eine Erklärung, daß der Zinssatz weiterhin herabgesetzt bleibe, nicht zuzuging, so war die Folge nur die, daß die Ermäßigung weggefallen ist und der Kläger die erhöhten Zinsen hätte zahlen müssen. Wenn die Stadt K. in den Jahren nach 1939 eine geringere Zahlung angenommen hat, so kann daraus höchstens entnommen werden, daß die Stadt K. jeweils diese eine Zahlung als Erfüllung gelten lassen wolle. Eine stillschweigende Abänderung des bestehenden Vertrags, nach dem der Zinssatz 3 % betrug, lag darin nicht. Es könnte vielmehr nur in Frage kommen, ob der Anspruch der Stadt dadurch verwirkt worden ist, daß sie seit 1940 sich mit der geringeren Zinszahlung begnügt hat. Das hat das Berufungsgericht mit zutreffenden Gründen verneint, und die Revision hat dagegen Einwendungen nicht erhoben. Das Berufungsgericht hat daher den Hauptantrag mit Recht für unbegründet erachtet.

III.

Zu dem Hilfsantrag des Klägers, die Beklagte sei verpflichtet, die Zinsen nach Maßgabe der Ziff 8 Satz 3 der Richtlinien vom 31. Dezember 1926 herabzusetzen, gegen dessen Zulässigkeit Bedenken nicht bestehen, führt das Berufungsgericht aus, der Hilfsantrag könnte nur Erfolg haben, wenn

- 1.) diese Richtlinien objektives Recht wären oder
- 2.) Ziffer 8 Satz 3 der Richtlinien vom 31. Dezember 1926 ausdrücklich oder
- 3.) stillschweigend zum Inhalt des Darlehensvertrags zwischen dem Kläger und der Stadt K. gemacht worden wäre.

Die Voraussetzungen zu 1.) und 2.) hat das Berufungsgericht ohne ersichtlichen Rechtsirrtum als nicht gegeben angesehen. Zu der Frage der stillschweigenden Übernahme des Inhalts der Richtlinien von 1926 als Vertragsinhalt führt das Berufungsgericht aus, die Stadt K. sei zur Zeit der Eingabe des Darlehens an die damals geltenden Richtlinien von 31. Dezember 1926 ihrer Dienstaufsichtsbehörde gegenüber gebunden gewesen, die auch den Darlehensnehmern bekannt gewesen seien. Die Richtlinien seien die Grundlage für die Verhandlungen über die Hergabe des Darlehens gewesen und auch stillschweigend Inhalt des Darlehensvertrags geworden. Die Stadt habe aber nur solche Verpflichtungen übernehmen wollen, wie sie sich aus den zur Zeit des Vertragsabschlusses geltenden Richtlinien und auch aus den später sie ergänzenden oder an ihre Stelle tretenden Bestimmungen ergäben. Es hätten sich keine Anhaltspunkte ergeben, daß die Richtlinien von 31. Dezember 1926 unverändert, ohne Rücksicht auf eine etwaige spätere Abänderung für den Darlehensvertrag gelten sollten. Die Richtlinien von 1926 seien aber durch die im wesentlichen gleichlautenden Richtlinien vom 23. Februar 1931 (abgedruckt bei v. Heusinger, Die Verwaltung der Hauszinssteuerhypotheken und staatlichen Arbeitgeberdarlehen in Preußen S 162) ersetzt und seit 1948 durch verschiedene Erlasse der Landesregierung Schleswig-Holstein, insbesondere durch den Erlaß vom 13. Oktober 1949 III/37/1320/49 außer Kraft gesetzt worden. Der Hilfsantrag des Klägers sei daher nicht begründet.

Die Revision wendet dagegen ein, die Richtlinien

vom 31. Dezember 1926 seien Vertragsbestandteil geworden und geblieben. Das Berufungsgericht habe den § 305 BGB vorkannt. Wenn die Richtlinien Inhalt des Darlehensvertrags geworden seien, sei eine Änderung nur durch Gesetz oder durch einen neuen, einen Abänderungsvertrag möglich gewesen. Eine einseitige Änderung, etwa durch rechtsgestaltende Erklärungen einer Partei, wäre nur dann möglich gewesen, wenn in dem Darlehensvertrag oder in den Richtlinien ein Vorbehalt enthalten gewesen wäre, daß bei einer Änderung der Richtlinien einseitig eine Änderung des Vertrags herbeigeführt werden dürfe. Ein solcher Vorbehalt sei nicht festgestellt. Auf einen etwaigen abweichenden Willen der Stadt K., sich nur nach Maßgabe der jeweiligen Richtlinien binden zu wollen, könne es nicht ankommen, da nicht festgestellt sei, daß dieser abweichende Wille irgendwie in Erscheinung getreten sei. Ein geheimer Vorbehalt der Stadt K. komme aber nach § 116 Satz 1 BGB nicht in Betracht.

Diese Einwendungen sind nicht begründet. Ein geheimer Vorbehalt in dem Vertrag kommt nicht in Frage, da das Berufungsgericht feststellt, daß die Richtlinien nur stillschweigend und nur in Beschränkung auf die jeweiligen Richtlinien Inhalt des Darlehensvertrags geworden seien. Im übrigen besagen die Richtlinien vom 31. Dezember 1926, die zur Zeit des Abschlusses des Vertrags maßgebend waren und Inhalt des Vertrags geworden sind, nur, daß die Zinsen in Wege des Nachlasses bis auf 1 % herabzusetzen sind. Daraus ergibt sich, und in diesem Sinne sind die Richtlinien Vertragsinhalt geworden, daß noch eine Entscheidung -"im Wege

des Nachlasses" - ergeben mußte, in der das Ausmaß des Nachlasses festgelegt wurde, denn die Zinsen sollten nicht schlechthin auf 1 % herabgesetzt werden, sondern nur insoweit und solange sich unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine höhere Miete ergeben würde als für entsprechende, vor dem 1. Juli 1914 errichtete Wohnungen zu zahlen ist. Diese Entscheidung war grundsätzlich Sache des Hypothekengläubigers. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Herabsetzung des Zinssatzes gegenüber dem Hypothekengläubiger bestand nicht, da die Richtlinien Ausführungsvorschriften der Minister für die Gemeinden waren, nicht aber Rechtsansprüche Dritter begründeten (v. Hossinger aaO S 102 f). Diese Entscheidung ist mit den Bescheiden vom 20. März 1930 und 12. November 1937 ergangen, in denen die Herabsetzung in zeitlich befristeter Form vorgenommen wurde.

IV.

Die Revision meint aber, ein Widerruf der durch die Richtlinien in den Erlassen vom 31. Dezember 1926 und 23. Februar 1931 den Gemeinden erteilten Ermächtigung sei unzulässig gewesen, weil die Beklagte an den in diesen Erlassen zum Ausdruck kommenden Staatsakt gebunden sei. Die Gemeinden seien durch diese Staatsakte ermächtigt worden, mit den Darlehensgebern bestimmte Verträge zu schließen und über einen Erlaßanspruch des Schuldners eine bestimmte Vereinbarung zu treffen. Wenn der Darlehensnehmer im Vertrauen auf diesen Verwaltungsakt von der Darlehensgewährung Ge-

brauch gemacht und den Bau des Hauses begonnen habe, so sei damit ein schutzwürdiger Besitzstand geschaffen, es sei ein subjektives Recht entstanden, und ein Widerruf, der dieses Recht beeinträchtige, verstoße gegen Treu und Glauben. Ein triftiger Grund zum Widerruf sei nicht erkennbar, insbesondere sei die Veränderung der Verhältnisse kein Widerrufsgrund. Ein Verwaltungsakt ergehe grundsätzlich nicht unter der clausula rebus sic stantibus. Da aber der Widerruf der Bestimmung über die Zinsermäßigung unzulässig sei, seien die Verfügungen der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 17. März und 15. Oktober 1949 unzulässig und nichtig.

Auch diesen Einwendungen ist der Erfolg zu versagen. Die Revision meint, die Beklagte sei an den Staatsakt, durch den die Richtlinien festgelegt worden seien, gebunden. Das könnte angenommen werden, wenn sie selbst die Aufhebung der Zinsermäßigung veranlaßt hätte. Das ist aber nicht der Fall. Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat den Widerruf ausgesprochen und ist dabei nicht etwa als geschäftsführende Verwaltung in Angelegenheiten der Bundesrepublik tätig geworden, wie dies etwa bei der Verwaltung von ehemaligem Reichsvermögen vorkommen kann. Es erhebt sich weiter die Frage, ob, selbst wenn die als Widerruf wirkenden Verfügungen nicht hätten ergehen dürfen, diese vom ordentlichen Gericht als nichtig behandelt werden dürften, oder ob sie nur anfechtbar wären und bis zur Aufhebung vom ordentlichen Gericht beachtet werden müßten. Diese Frage kann aber dahingestellt bleiben. Ebenso braucht nicht allgemein erörtert zu werden, in welchen Fällen ein Ver-

waltungsakt widerrufen werden kann. Die Revision trägt selbst vor, durch die Richtlinien seien die Gemeinden ermächtigt worden, mit den Darlehensnehmern bestimmte Verträge zu schließen und bestimmte Vereinbarungen zu treffen. Die Gemeinde hat nun, entsprechend den für sie geltenden Vorschriften (vgl. den bei v. Heusinger aaO § 167 abgedruckten Erlaß d.M.f.V. vom 9. Juli 1931 II. 7102/18.5) von dieser Ermächtigung nur mit der Beschränkung Gebrauch gemacht, daß die Zinsermäßigung für beschränkte Zeit ausgesprochen wurde. In diesem Fall kann die Weisung, keine - Zinsermäßigung mehr zu gewähren, keine Verletzung eines subjektiven Rechts und keinen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen, da es von Anfang an nicht im Sinne der die Richtlinien erlassenden Behörde war, damit einen Anspruch auf dauernde Ermäßigung der Zinsen zu geben. Für das Verhältnis zwischen den Parteien kommt es daher nur darauf an, was zwischen dem Kläger und der Stadt Kiel vereinbart wurde.

Die Revision ist daher nicht begründet und war auf Kosten des Klägers zurückzuweisen.

Dr. Pritsch Dr. v. Normann Dr. Hückinghaus Schuster Dr. Oech