

reichend erscheinen, dann wäre die WStrVO als das mildere Gesetz anzuwenden, da § 1 KWVO Geldstrafe allein nicht zuläßt.

Die Strafkammer wird daher unter Berücksichtigung aller erörterten Gesichtspunkte für den vorliegenden Fall zu der Feststellung des Gesetzes kommen müssen, daß die mildeste Beurteilung der vom Angeklagten begangenen Straftat zuläßt.

## 11. Entscheidungen anderer Gerichte

### Zivilrecht

§§ 242, 608, 1115, 1147 BGB; § 148 ZPO

Zur Frage der Zinszahlung für Hypotheken auf kriegszerstörten Grundstücken.\*)

#### I

Nach den Grundsätzen der Lehre von der Geschäftsgrundlage sind die Zinsen entsprechend der Wertminderung des Grundstücks herabzusetzen; wegen des Restes ist die Forderung bis zu einer gesetzlichen Regelung „unbegründet“.

AG Leipzig, Urt. vom 11. Juni 1949 — 22 C 555/48.

#### Gründe:

Der Anspruch des Klägers auf Zahlung von 5% Zinsen von 21 000 DM gegen die beklagten vier Erben des M. als Gesamtschuldner gründet sich schlüssig auf §§ 608, 1115, 1147, 1922, 2058 BGB. Der Kläger begehrt von den Beklagten nur Zahlung aus dem der Hypothek zu Grunde liegenden obligatorischen Schuldverhältnis. Dieses ist als Dauerschuldverhältnis von den Beklagten gemäß § 242 BGB so zu erfüllen, wie es Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordern.

Den mit dem Sicherungsgrundstück zum Teil ausgebombten Beklagten ist zur Zeit billigerweise nicht zuzumuten, die Lasten des Grundstücks voll zu tragen. Der vertragliche Zinsanspruch des Klägers darf daher vom Richter angesichts der erheblichen Veränderung seiner Sicherungsgrundlage nach § 242 BGB herabgesetzt werden (RG 124, 152). Die Rechtsprechung hat dieses Vertragsänderungsrecht des Richters wegen Wegfall oder wegen Veränderung der Geschäftsgrundlage erstmalig im RG 100, 130 deutlich zum Ausdruck gebracht und bis in die letzte Zeit fortentwickelt (RG 103, 329; 141, 216; 145, 56, 119; 147, 232; 152, 403). Das Gericht hatte also einen Weg zu finden, die Verzinsung des Darlehens des Klägers auf ein für die Zeit vom 1. April 1945 bis 31. Dezember 1948 angemessenes Maß herabzusetzen.

Durch das Gutachten des Sachverständigen hat das Gericht den Ausbombungsgrad des Grundstücks ermittelt. Danach beträgt der Grad der Zerstörung des Grundstücks 60,5% des früheren unversehrten Zustandes. Von den Gebäuden stehen also nur noch rund 40%, nämlich das Hinterhaus. Dieses bringt um 60% niedrigere Mieterträge als das Grundstück im unversehrten Zustand gebracht hat. Der Sicherung der Hypothek des Klägers von 21 000 DM dienen also nur noch 40% des früheren Grundstücks. Es ist nun nicht einzusehen, warum von dem Bombenschaden nur der Grundstückseigentümer betroffen sein soll. Nach Ansicht des Gerichts sind in gleicher Weise die Hypothekengläubiger betroffen. Auch sie haben rund 60% ihrer Hypotheken an diesem Grundstück eingebüßt. Bestehen geblieben sind nur noch durch Hypotheken gesicherte Forderungen in Höhe von rund 40% ihres früheren Nennwertes. Diese im Rahmen des § 242 BGB angestellte Betrachtungsweise führt also dazu, die hypothekarisch gesicherte Forderung des Klägers nur noch in Höhe von rund 40% ihres früheren Nennwertes von 21 000 DM, nämlich mit 8400 DM, als zur Zeit bestehend anzuerkennen. Unberührt bleibt dabei die Frage, daß durch einen künftigen allgemeinen Lastenausgleich eine andere Regelung für Vergangenheit oder Zukunft eintreten könnte. Solange aber ein solcher Lastenausgleich gesetzlich nicht verfügt ist, bleibt dem Gericht keine andere Wahl, als im Rahmen des § 242 BGB eine einstweilige Regelung zu treffen. Es wäre unbillig, den

Rechtsstreit etwa auf Antrag der Beklagten bis zum Inkrafttreten eines Lastenausgleichsgesetzes auszusetzen. Dann würden die Beklagten aus dem Grundstück Einnahmen haben, ohne dessen Lasten tragen zu müssen. Die §§ 148, 149 ZPO gestatten eine solche Aussetzung wegen eines zu erwartenden Gesetzes auch nicht. Es haben das Amtsgericht Berlin-Schöneberg, (WP Nr. 6 1947) und das Amtsgericht Dresden unter 2 C 1020/46 diese Frage im gleichen Sinne entschieden, allerdings bei total ausgebombten Grundstücken, indem sie die Zinsklage wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage aus § 242 BGB abwiesen.

Damit kam das Gericht zu dem Ergebnis, daß die Beklagten zur Zeit nur 5% Zinsen von 8400 DM zu zahlen haben. Zu diesem Betrag waren also die beklagten vier Erben als Gesamtschuldner zu verurteilen. Wegen des Mehrgeforderten war die Klage als zur Zeit unbegründet abzuweisen.

#### II

1. Zur Zeit keine Zinszahlung aus Hypotheken an total kriegszerstörten Grundstücken.
2. Bis zur gesetzlichen Regelung ist die Verjährung von Zinsansprüchen gehemmt.
3. Keine Aussetzung des Rechtsstreits nach § 148 ZPO, sondern Klagabweisung mit beschränkter Rechtskraft.

LG Dresden, Urt. vom 5. Oktober 1949 — 5 O 177/49.

Der Beklagte ist Eigentümer eines völlig kriegszerstörten Grundstücks, das mit einer Hypothek des Klägers belastet ist. Beklagter hat seit 1. März 1945 keine Hypothekenzinsen mehr gezahlt. Kläger macht die sämtlichen rückständigen Zinsen aus Hypothek und persönlicher Forderung geltend.

Aus den Gründen:

In Rechtsprechung und Schrifttum ist die einhellige Überzeugung zum Ausdruck gekommen, daß Hypotheken und Hypothekenzinsen aus zerstörten Grundstücken, aber auch aus dem persönlichen Rechtsverhältnis der Parteien zumindest nicht in der vollen Höhe gefordert werden können. (Vgl. OLG Frankfurt/Main — SJZ 47, 189; AG Berlin-Schöneberg vom 9. Januar 1947 — 2 C 1434/46; AG Dresden — 2 C 1020/46; LG Dresden — 2 S 55/48; Aufsatz von Wittmaack „Hypothek und Kriegsschäden“ Jur. Rdsch. 47, 104). Obwohl eine gesetzliche Regelung der Frage unerläßlich und dringend notwendig ist, hat der Gesetzgeber bisher geschwiegen. Die zur Zeit bestehenden gesetzlichen Handhaben des Vertragshilfegesetzes und der StundungsVO von 1946 helfen nicht weiter, weil beide Gesetze das Anerkenntnis des Schuldners voraussetzen, nur im Wege von Ratenzahlungen und Stundungen eine Art Vollstreckungsschutz gewähren und für den hier vorliegenden Fall der Verpflichtung zu wiederkehrenden Leistungen zu nichts führen, weil die Rückstände immer weiter anwachsen würden. Für die Zeit bis zu einer gesetzlichen Regelung ist es Aufgabe der Gerichte, einen gangbaren Weg der Lösung zu finden.

Das erkennende Gericht hat die Klage abgewiesen, weil es nach Treu und Glauben, d. h. nach der Rechtsauffassung aller billig und gerecht denkenden Menschen, nicht zulassen kann, daß der Kläger die Zinsen aus seiner Hypothek an dem völlig zerstörten Grundstück des Beklagten zur Zeit geltend macht. Das Gericht stützt sich hierbei auf § 242 BGB im Anschluß an eine reiche Rechtsprechung der deutschen Gerichte. Das Reichsgericht hat in ähnlich gelagerten Fällen aus der Zeit nach dem ersten Weltkrieg und der Inflation die Lehre von dem Wegfall der Geschäftsgrundlage entwickelt, mit deren Hilfe es den kriegsbedingten, nicht vorhersehbaren, veränderten Verhältnissen Rechnung trägt. Geschäftsgrundlage ist dabei der Inbegriff aller Vorstellungen über Vorhandensein und -bleiben gewisser grundlegender Umstände, die zwar nicht Vertragsinhalt geworden, andererseits nicht bloßer Beweggrund geblieben, sondern entweder von beiden Vertragspartnern oder doch von dem einen unter Erkennen und Nichtbeanstanden des anderen zur Grundlage des Geschäftes gemacht worden sind. Solche Vorstellungen, von denen die Parteien wie alle Vertragspartner aus gleichartigen Geschäften ausgegangen sind, müssen

\*) Vgl. hierzu die Beiträge von Nathan und Grimm: „Zur Frage der Ruinenhypotheken“ in diesem Heft (S. 301 ff).