

auch als Grundlage desjenigen Geschäftes angesehen werden, das Gegenstand der vorliegenden Klage ist.

Zwei hauptsächliche Beweggründe leiten den Gläubiger, der dem Grundstückseigentümer unter Hypothekenbestellung Geld hingibt: Er will einmal sein Kapital sicher anlegen. Die Rechtseinrichtung der Hypothek mit ihren Folgen bevorzogter Befriedigung bei Vermögensverfall des Schuldners gewährt ihm, wirtschaftlich betrachtet, einen Anteil am Grundstück. Zum anderen will er an den Nutzungen, die ein Grundstück in der Regel abwirft, beteiligt sein. Dies geschieht im Wege der Verzinsung des hingegebenen Geldes. Die unmittelbare Bindung an das Grundstück ist sein wirtschaftlicher und auch rechtlicher Leitgedanke bei Abschluß des Hypothekenvertrages. Die persönlichen Beziehungen zwischen Hypothekar und Eigentümer spielen dabei eine Nebenrolle. Häufig kennen beide einander gar nicht näher. Nach der allgemeinen Auffassung der Rechtsunkundigen wird die Hypothek und die ihr zugrundeliegende Forderung als eine Einheit angesehen, wobei der Wille, Befriedigung aus dem Grundstück zu suchen, im Vordergrund steht. Das ist der Sinn des Realkredits. In der Zeit vor dem Kriege leitete den Gläubiger weniger das persönliche Vertrauen zu dem Schuldner, als die Gewißheit, bei dessen Zahlungsunwillen oder -Unfähigkeit sich an dessen Grundstück halten zu können. Nach der Kriegszerstörung suchen nun die Gläubiger die andere, persönliche Seite des Geschäfts in den Vordergrund zu rücken zum Nachteil des ohnehin durch den Kriegsschaden überwiegend betroffenen Schuldners. Sie rücken also von ihrer ursprünglichen Geschäftsgrundlage ab. Dies kann nach der oben erwähnten Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, nicht gelten.

Hieran knüpft sich nun der weitere Gedanke, daß die Folgen eines verlorenen Krieges nicht ohne besonderen Grund auf die Schultern einzelner Glieder des deutschen Volkes abgewälzt werden können, während andere schadlos ausgehen. Es ist dies der Gedanke eines allgemeinen Lastenausgleichs, der in Rechtsprechung und Schrifttum immer wieder als Grundlage für die Betrachtung der Nachkriegsrechtsbeziehungen herausgestellt worden ist (vgl. z. B. Nathan, Anm. zum Urteil des KG vom 26. Juli 1946 — NJ 47, 127). Die Gerechtigkeit verlangt, daß jeder seinen Anteil an dem allgemeinen Unheil übernimmt. Dann ist es aber nicht einzusehen, nachdem alle Vermögenswerte aus Bankguthaben, Wertpapieren aller Art, an Mobilien durch Kriegszerstörung und sonstigen kriegsbedingten Verlust und Grundbesitz durch Bombenzerstörung geschwunden sind, daß die Inhaber von Hypotheken noch zum Nachteil der bereits geschädigten Grundstückseigentümer aus den persönlichen Rechtsbeziehungen zu diesen sich von dem allgemeinen Schaden frei halten sollen. Vielmehr müssen auch sie ihren Anteil tragen.

Weiter ist auch daran zu denken, daß der Staat selbst durch Herabsetzung der Einheitswerte bombenzerstörter Grundstücke und durch die darüber hinausgehende Grundsteuerermäßigung einen Teil seines früheren Steueranspruches aufgegeben und damit zum Ausdruck gebracht hat, eine Sonderregelung für diese Grundstücke sei unerlässlich.

Denkt man nun noch an den unbedingt notwendigen Wiederaufbau der zerstörten Grundstücke, für den doch ein riesiger Kapitalaufwand notwendig sein wird, der aber nur zu erlangen ist, wenn die Grundstücke hierfür auch die erforderliche Sicherheit bieten, so ist von vornherein ausgeschlossen, an eine Kreditbewilligung zum Zwecke des Wiederaufbaues heranzutreten, wenn alte Schulden, hinter denen kein Gegenwert steht, das Grundstück im vollen früheren Umfang, nun nach dem Wertverfall „bis über den Schornstein hinaus“ belasten. Wie sollte ferner ein Grundstückseigentümer neue Kredite verzinzen, wenn er unter der Last alter Zinsforderungen wirtschaftlich zusammenbrechen würde.

Wenn schließlich nun noch, wie bereits erwähnt, das wirtschaftliche Gleichgewicht für die Zinsen in Gestalt der Einnahmen aus dem Grundstück aus Mieten oder sonstigen Nutzungen weggefallen sind, die doch bei der früheren Bewertung des Grundstückes eine entscheidende Rolle gespielt haben, wenn also dem Eigentümer

die Quelle versiegt ist, aus der er die Mittel zur Erfüllung seiner Zinspflichten geschöpft hat, so ist sein Ruin sicher, wenn er diese Mittel jetzt anderweit beschaffen müßte.

Die Unzahl dieser Rechtsverhältnisse, die allein in Dresden in die Zehntausende gehen dürften, würden daher bei starrer Handhabung der Gesetze und Verträge zu einer wirtschaftlichen Katastrophe führen. Der Ausgang über die Bestimmungen des § 242 BGB, von dessen sparsamer Anwendung das Gericht an sich überzeugt ist, ist demnach geboten.

Die Folge der veränderten Geschäftsgrundlage ist nicht die Aufhebung des Hypothekenvertrages, sondern dessen Zurückbeziehung auf diejenigen Verhältnisse, die sich aus der neuen Lage ergeben. Wenn es also in § 242 BGB heißt, der Schuldner sei verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben es erfordern, so bedeutet das, er sei nur insoweit verpflichtet.

Es fragt sich nun, welchen Umfang die streitige Verpflichtung annehmen soll unter Berücksichtigung der veränderten Geschäftsgrundlage. Es wäre zum Beispiel daran zu denken, die Zinsenlast in dem Umfange herabzusetzen, in dem der neue Einheitswert zu dem früheren festgesetzt worden ist. Dies zu entscheiden, kann jedoch nicht Aufgabe des Gerichts sein, weil hier wirtschaftspolitische Gesichtspunkte eine Rolle spielen, die über den Rahmen der Parteibeziehungen im einzelnen Rechtsstreit hinausgehen. Allein diese sind aber hier zu entscheiden. Das weitere muß dem Gesetzgeber überlassen sein. Die Entscheidung des Gerichts kann daher nur darauf hinauslaufen, dem Schuldner einen allgemeinen Zahlungsaufschub zu gewähren, der bis zur gesetzlichen Neuregelung gilt. Wenn die Entscheidung auf Klagabweisung lautet, so ist dadurch begründet, daß der Kläger mit der Klage etwas begehrt, was ihm zumindest zur Zeit nicht zusteht, nämlich die volle Zinszahlung.

Darüber hinaus steht ihm aber auch eine Teilzahlung aus dem erwähnten Grunde zur Zeit nicht zu, weil es dem Gesetzgeber überlassen werden muß, ob und unter welchen Grundsätzen die Zinsenlast an zerstörten Grundstücken weiter bestehen soll hinsichtlich der Hypotheken aus der Zeit vor der Zerstörung.

Verschiedene Gerichte haben in Anlehnung an § 148 ZPO die Entscheidung des Rechtsstreites ausgesetzt, weil das Bestehen eines Schuldverhältnisses der Parteien, zumindest wegen seines Umfanges, im Gesetzeswege künftig festzustellen ist. Nach Auffassung des erkennenden Gerichts kann jedoch § 148 ZPO in dieser ausdehnenden Weise nicht angewandt werden. Es ist der Sinn dieser Bestimmung zu verhüten, daß widersprechende Doppelentscheidungen in einer Sache entweder verschiedener Gerichte oder eines Gerichtes und einer Verwaltungsbehörde vermieden werden sollen. Hier handelt es sich aber um eine ganz andere Frage, nämlich darum, ob der gegenwärtige Stand der Gesetzgebung der durch die Tatsachen geschaffenen Lage gerecht wird oder nicht, also um eine ausgesprochene Aufgabe der Rechtsprechung im besten Sinne des Wortes. Abwarten heißt dann, den Parteien den Richterspruch, auf den sie Anspruch haben, zu versagen, das Rechtsverhältnis, das nach Klärung verlangt, in der Schwebe zu lassen.

Ein weiterer Gedanke ist noch zu erwägen. Da mit dem Ende des Jahres 1949 die Verjährungsfrist der Hypothekenzinsen aus dem Jahre 1945 abläuft, steht zu erwarten, daß sich die Gläubiger durch Klagerhebung die Wirkung aus § 209 BGB (Unterbrechung der Verjährung) sichern werden, daß also eine große Anzahl von Prozessen anhängig gemacht werden wird. Entscheiden die Gerichte im Wege der Aussetzung, so sind nach Überzeugung des erkennenden Gerichts die Gläubiger gezwungen, die Unterbrechung der Verjährung herbeizuführen. Lautet dagegen der Spruch der Gerichte auf Klagabweisung mit einer begrenzten Rechtskraft für die Dauer des gesetzgeberischen Schweigezustandes, so stehen dem Gläubiger ohne weiteres die Einreden aus § 202 BGB (Hemmungseinrede) zu, hat doch das Reichsgericht in ähnlicher Weise die Hemmung der Verjährung bejaht für die Zeit der noch nicht durch Gesetze festgestellten Aufwertungsansprüche (vgl. RGZ 111, 147; 120, 355; 122, 30).