

sung des Rates der Stadt zumutbare Garagen abgelehnt hat, spricht gegen die Anwendung der Ausnahmeregelung.

Daher war dem Antrag des Generalstaatsanwalts auch in diesem Punkt zu entsprechen.

**§ 8 der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351).**

**1. Ruht auf einem unrentablen Wohngrundstück eine Aufbaugrundschuld, so sind aus den Einnahmen des Grundstücks nach den Kosten für die laufende Instandhaltung und für die sonstigen mit dem Grundstück in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Ausgaben zunächst die Zinsen und Mindesttilgungen der Aufbaugrundschuld zu leisten. Die dann noch verbleibenden Überschüsse sind in vollem Umfang zur Befriedigung der sonstigen Grundstücksgläubiger zu verwenden. Dabei können etwaige Mehrausgaben vorangegangener Jahre nicht mit den Überschüssen späterer Jahre verrechnet werden, es sei denn, es besteht aus sozialen oder anderen bedeutsamen Gesichtspunkten dazu eine besondere Veranlassung.**

**2. Die Stundungswirkung des § 8 der VO vom 28. April 1960 erstreckt sich auch auf die den dinglichen Belastungen zugrunde liegenden persönlichen Forderungen.**

**OG, Urt. vom 19. September 1968 — 1 Zz 5/68.**

Die Verklagten sind Eigentümer eines Grundstücks, das zugunsten der Klägerin mit einer Hypothek in Höhe von 4 166,67 M belastet ist. Auf ihm ruhen außerdem zwei Aufbaugrundschulden sowie sonstige Hypotheken.

Die Verklagten haben ihre der Klägerin gegenüber bestehenden Zinsverpflichtungen bis einschließlich September 1962 erfüllt. Danach haben sie die Zinszahlungen eingestellt.

Die Klägerin hat beantragt, die Verklagten zur Zahlung von 500 M Zinsen für die Zeit vom 1. Oktober 1962 bis 30. September 1965 zu verurteilen.

Die Verklagten haben beantragt, die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

Das Kreisgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Auf die Berufung der Klägerin hat das Bezirksgericht diese Entscheidung aufgehoben. Es hat die Verklagten unter Abweisung der Klage im übrigen als Gesamtschuldner zur Zahlung von 333,33 M verurteilt.

Gegen das Urteil des Bezirksgerichts richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

**A u s d e n G r ü n d e n :**

Das Bezirksgericht ist richtigerweise davon ausgegangen, daß Einnahmen aus dem Grundstück der Verklagten zur Zinszahlung an die Klägerin nur insoweit herangezogen werden konnten, als sie sich als Überschüsse darstellten. Als Überschüsse hat es zutreffend den Teil der jährlichen Grundstückseinnahmen angesehen, der den Betrag der jährlichen Ausgaben für die laufenden Instandhaltungen und für sonstige unmittelbar mit dem Grundstück im Zusammenhang stehende Aufwendungen und den Betrag der jährlichen Zahlungen an Zinsen und Mindesttilgungen für die Aufbaugrundschulden übersteigt. Die Richtigkeit dieser Auffassung ergibt sich aus § 8 der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351), der im vorliegenden Fall anzuwenden ist, weil das Grundstück, dessen Einnahmen zur Deckung der bereits angeführten Ausgaben und aller sich aus den sonstigen Grundstücksbelastungen ergebenden

Verpflichtungen nicht ausreichen, als unrentabel im Sinne dieser Bestimmung zu gelten hat.

Das Bezirksgericht hat auch zutreffend festgestellt, daß aus dem Grundstück der Verklagten im Jahre 1964 ein Einnahmeüberschuß von 187,65 M und im Jahre 1965 ein solcher in Höhe von 479,30 M erzielt wurde.

Allerdings kann seiner Auffassung, daß nach § 8 der besagten Verordnung von diesen Überschüssen nur die in den beiden Jahren fällig gewordenen Zinsansprüche der Klägerin zu begleichen gewesen wären, nicht beipflichtet werden.

Diese Bestimmung bezweckt die Sicherung der Interessen des staatlichen Kreditgebers an der kontinuierlichen Erfüllung der sich aus der Aufbaugrundschuld ergebenden Zins- und Mindesttilgungsraten, die ihm das sonstige Vermögen der Grundstückseigentümer, sofern überhaupt welches zur Verfügung steht, nicht immer gewährt. Deshalb sind, wie es in Abs. 1 heißt, bei unrentablen Wohngrundstücken aus den Einnahmen des Grundstücks nach den Mitteln für die laufende Instandhaltung und für die sonstigen mit dem Grundstück in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Ausgaben zunächst die Zinsen und die Mindesttilgungsraten der Aufbaugrundschuld zu leisten. Etwa darüber hinausgehende Einnahmen sind zur Sicherung der Aufbaugrundschuld nicht erforderlich.

Es besteht weder die Notwendigkeit noch wäre es zu vertreten, den Grundstücksgläubigem etwa auch die Überschüsse aus den Grundstückseinnahmen ganz oder teilweise zu entziehen. Gerade dieser Teil der Grundstückseinnahmen soll ihnen voll zur Verfügung stehen; deshalb besagt § 8 der VO vom 28. April 1960, daß den Grundstückseigentümern Vergünstigungen in Form der Stundung nur insoweit gewährt werden, als die Befriedigung der sonstigen Grundstücksgläubiger aus den Überschüssen der Grundstücksednahmen nicht möglich ist. Die Überschüsse selbst muß der um Befriedigung seiner Grundstücksgläubiger besorgte Grundstückseigentümer im vollen Umfange zur Verfügung stellen. Soweit sie ausreichen, muß er damit deren Forderungen erfüllen. Das bedeutet, daß die Verklagten ihre in den Jahren 1964 und 1965 aus den Grundstückseinnahmen erzielten Überschüsse nicht nur zur Deckung der in diesen Jahren der Klägerin gegenüber fällig gewordenen Zinsverpflichtungen, sondern auch zur Erfüllung der bereits aufgelaufenen früheren Zinsverpflichtungen zur Verfügung zu stellen hatten.

Nun sind in den Jahren, in denen die von der Klägerin geltend gemachten Zinsrückstände aufgelaufen sind, nicht nur Überschüsse aus den Grundstückseinnahmen erzielt worden. Wie das Bezirksgericht zutreffend feststellte, haben die Verklagten im Jahre 1963 zur Bestreitung der Grundstücksausgaben und zur Bezahlung der Zinsen und Mindesttilgungen der Aufbaugrundschulden einen Betrag in Höhe von 452,44 M aus ihrem sonstigen Vermögen zur Verfügung gestellt. Es galt mithin die Frage zu beantworten, ob etwa zur hinreichenden Wahrung der Interessen der Verklagten diese zusätzlichen Ausgaben von den Überschüssen der späteren Jahre abzuziehen gewesen wären, ehe die Überschüsse zur Deckung der der Klägerin zustehenden Zinsforderungen herangezogen werden konnten.

Diese Frage ist zu verneinen. Wenn die VO vom 28. April 1960 auch auf die vorrangige Verwendung der Grundstückseinnahmen zur Deckung der Grundstücksausgaben und der Zins- und Tilgungsverpflichtungen gegenüber dem staatlichen Aufbaugrundschuld-Kreditgeber orientiert, so schließt dies nicht aus, daß die Eigentümer gelegentlich auch Mittel aus ihrem sonstigen Vermögen zur gewissenhaften Erfüllung dieser Verpflichtungen verwenden. Solche zusätzlichen Aus-