

tablen oder eines unrentablen Wohngrundstücks aufgenommen worden ist. Insbesondere läßt auch der Wortlaut des § 8 der VO nicht etwa den Schluß zu, daß die Haftung auf die Grundstückseinnahmen beschränkt bleiben soll. Der Grundgedanke dieser Bestimmung ist vielmehr darin zu sehen, daß die Leistungen des Schuldners vertraglich so zu bemessen sind, daß er sie aus den Grundstückseinnahmen (abzüglich der mit dem Grundstück unmittelbar verbundenen Ausgaben) erbringen kann. Damit entfiel für den Gesetzgeber die Notwendigkeit, die Haftung auf die Grundstückseinnahmen zu beschränken.

Das Kreditinstitut ist also verpflichtet, die Bedingungen für die Rückzahlung so zu vereinbaren, wie das § 8 der VO vorschreibt. Ändern sich später die tatsächlichen Verhältnisse, so müssen die Kreditbedingungen der neuen Lage angepaßt werden. Das kann z. B. dann der Fall sein, wenn nach Vertragsabschluß unvorhergesehene größere Reparaturen notwendig werden, die die ursprüngliche Kalkulation irreal werden lassen. In einem solchen Fall müssen also die ursprünglichen Kreditbedingungen geändert und neue vereinbart werden. Kommt es zwischen den Parteien nicht zu einer Einigung, so ist u. E. § 8 der VO so zu verstehen, daß das Gericht auf Klage einer Partei die Zahlungsbedingungen festlegen kann; denn der Kreditnehmer hat einen Anspruch darauf, daß die Bedingungen nach § 8 festgelegt werden.

Die vorstehenden Ausführungen betreffen die Auslegung des § 8 der VO bei freiwilliger Kreditaufnahme zur Finanzierung unrentabler Wohngrundstücke und „angeordneter Baumaßnahmen“ nach den §§ 14, 15 der VO. Dem Urteil liegt dagegen ein Fall zugrunde, in dem der Hauseigentümer zur Kreditaufnahme nicht bereit war. Nach § 16 der VO kann der örtliche Rat in solchen Fällen für den Eigentümer einen Kredit aufnehmen; er hat dann auch die Regelung der Kreditrückzahlung zu veranlassen. Diese Bestimmung erteilt dem örtlichen Rat die Vertretungsbefugnis, für den Hauseigentümer den Kreditvertrag abzuschließen, wobei sich die Partner bei der Vereinbarung der Kreditbedingungen ebenfalls nach § 8 der VO zu richten haben. Aus der Tatsache, daß in § 16 der VO nicht — wie in § 15 Abs. 3 — auf § 8 der VO verwiesen wird, kann keinesfalls gefolgert werden, daß dem Eigentümer der Vorteil des § 8 nicht zugute kommen soll, nur weil der örtliche Rat seine Vertretung übernommen hat.

In dem vom Stadtgericht entschiedenen Fall ist der Verklagte zur Duldung der Zwangsvollstreckung „aus der Aufbaugrundschuld wegen der vorbezeichneten Forderung“ verurteilt worden. Das ist u. E. in zweierlei Hinsicht bedenklich.

Die Aufbaugrundschuld hat gegenüber der Grundschuld nach § 1191 BGB einen spezifischen Charakter. Gemeinsam ist beiden der abstrakte Charakter. Die Vollstreckung durfte jedoch nicht wegen der „vorbezeichneten Forderung“ zugelassen werden, denn das setzt Akzessorietät voraus. Zwar wird auch die Meinung vertreten, daß die Aufbaugrundschuld ähnlich der Sicherungshypothek akzessorisch sei*. Wenn aber der Gesetzgeber den Ausdruck „Grundschuld“ verwendet, dann hat er dies bewußt getan. Praktisch muß allerdings die Aufbaugrundschuld vom Kreditinstitut so behandelt werden, als ob die Akzessorietät bestünde. Das Kreditinstitut wird also „Zahlung aus dem Grundstück“ nicht nach dem Nominalbetrag der Grundschuld verlangen, sondern nur in Höhe der bestehenden Kreditschuld. Die Aufbaugrundschuld hat den Vorteil, daß sie zur Sicherung mehrerer, zeitlich aufeinander folgender Kredite dienen kann. Wollte man unterstellen, daß die Aufbau-

grundschuld rechtlich als Sicherungshypothek zu werten sei, so müßte in einem solchen Fall zur Löschung und Neueintragung oder zur Forderungsauswechslung (§ 1180 BGB) gegriffen werden. Das sind aber Verfahren, die sich wegen ihrer Umständlichkeit nicht empfehlen dürften. Es wäre sicherlich besser gewesen, die Sicherung durch eine mit den entsprechenden Vorrechten ausgerüstete Höchstbetragshypothek vorzuschreiben.

Das Urteil des Stadtgerichts läßt sich nicht darüber aus, wie es zu der Feststellung gekommen ist, daß die Aufbaugrundschuld fällig war. Nach § 7 Abs. 6 der VO ist die Aufbaugrundschuld durch das Kreditinstitut unkündbar. Die Realisierung der Aufbaugrundschuld seitens des Kreditinstituts kann daher eigentlich nur in den Fällen praktisch werden, in denen die Belastungen kraft Gesetzes abgelöst werden, wie das z. B. bei der Inanspruchnahme des Grundstücks, beim Eigentumsverzicht, Vorerwerbsrecht und erblosen Nachlaß der Fall ist. Selbst im Falle der Zwangsversteigerung dürfte die Aufbaugrundschuld, die die erste Rangstelle einnimmt (§ 7 Abs. 6 der VO), zu den bestehenbleibenden Rechten gehören.

Das Urteil stellt u. E. auch unzulässigerweise die Grundstückseinnahmen dem „persönlichen Vermögen“ gegenüber und weist den Gläubiger an, die Vollstreckung auf die Grundstückseinnahmen zu beschränken. Damit soll offenbar zum Ausdruck gebracht werden, daß die Grundstückseinnahmen als Sondervermögen zu betrachten seien. Daß dies nicht zulässig ist, wurde bereits dargelegt. Folgt man jedoch diesem Gedanken des Urteils, dann hätte das Stadtgericht eine andere Konstruktion wählen müssen, weil der Gläubiger sonst vor eine unlösbare Aufgabe gestellt würde. Betrachtet man die Grundstückseinnahmen als Sondervermögen, dann könnten auch nur die für solche Fälle gegebenen Vorschriften des BGB analog angewandt werden. Das wären die §§ 419 Abs. 2, 1190 Abs. 1, 2059 Abs. 1 BGB in Verb. mit den §§ 780, 786 ZPO. Das Gericht hätte dann das Urteil mit einer entsprechenden Vorbehaltsklausel versehen müssen. Dann wäre es ggf. Sache des Schuldners gewesen, im Wege der Vollstreckungsgegenklage (§ 767 ZPO) klären zu lassen, ob die Vollstreckung in sein Vermögen zu Recht erfolgt ist. Da es aber u. E. keine Beschränkung der Haftung des Schuldners gibt, konnte auch kein Urteil unter Vorbehalt ergehen.

In diesem Zusammenhang sei aber auch noch auf eine andere Problematik hingewiesen, die sich aus der FinanzierungsVO für das Vollstreckungsrecht ergibt. Es ist nämlich auch die VO über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 26. September 1933 (RGBl. I S. 302) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Vorschriften über die Zwangsvollstreckung vom 24. Oktober 1934 (RGBl. I S. 1070) zu beachten. § 19 Abs. 2 dieser VO lautet:

„Die Pfändung ist auf Antrag des Schuldners insoweit aufzuheben, als der Schuldner die Einkünfte aus den Miet- und Pachtzinsen zur laufenden Unterhaltung des Grundstüdes, zur Vornahme notwendiger Instandsetzungsarbeiten sowie zur Befriedigung von Ansprüchen braucht, die bei einer Zwangsvollstreckung in das Grundstück dem Anspruch des Gläubigers nach § 10 ZVG Vorgehen würden. Das gleiche gilt von der Pfändung von Barmitteln und Guthaben, die aus Miet- oder Pachtzinszahlungen herrühren und die der Schuldner zu den im Satz 1 bezeichneten Zwecken braucht.“

Diese Bestimmung kann auf Realgläubiger und diesen nach § 8 Abs. 1 der FinanzierungsVO gleichgestellte Gläubiger — das betrifft „Forderungen, sofern diese mit dem Kreditobjekt in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen“ — nicht angewandt werden, weil die Fi-

* Vgl.: Das Zivilrecht der DDR, Sachenrecht, Berlin 1956, S. 285.