

Annahme oder sollen sie stützen. So wird aus § 8 insbesondere abgeleitet, daß

- die Befriedigung der Klageforderung auf das Grundstück und die Grundstückseinnahmen beschränkt bleibe,
- die Realisierung der Darlehensforderung auf die Grundstückseinnahmen beschränkt sei.

Um diese Beschränkungen unter dem Gesichtspunkt der gesetzlichen Haftungsbeschränkung wirksam werden zu lassen, sah sich das Stadtgericht veranlaßt, die Auffassung zu vertreten, daß eine persönliche Forderung aus dem Darlehensvertrag nur bestehe, soweit sich das aus dem Vertrag selbst oder aus dem Gesetz ergebe. Es führt dazu aus, daß die bisher bekannt gewordenen Kreditverträge keine ausdrückliche Regelung über die persönliche Haftung enthielten.

Die Auffassung des Stadtgerichts ist m. E. juristisch nicht haltbar; insoweit ist den Einwänden Kulaszewskis zuzustimmen. Insbesondere kann nicht akzeptiert werden, daß aus einem Darlehensvertrag eine persönliche Haftung nur dann eintreten soll, wenn dies ausdrücklich vereinbart sei oder sich aus dem Gesetz ergebe.

Für Geldschulden, wie sie sich beispielsweise aus einem Darlehensvertrag ergeben, haftet der Schuldner mit seinem gesamten Vermögen. Der Ausschluß einzelner Teile des Vermögens des Schuldners aus der Haftung ist nur möglich, wenn dies in Rechtsvorschriften festgelegt oder im Vertrag vereinbart ist. Auf diesem bisher niemals angezweifelten zivilrechtlichen Grundsatz beruhen insbesondere die Bestimmungen der ZPO über die Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen. Nach ihnen erstreckt sich die Zwangsvollstreckung bekanntlich auf das gesamte Vermögen des Schuldners.

Der dem Urteil des Stadtgerichts zugrunde liegenden Auffassung, es handle sich bei § 8 der VO um eine gesetzliche Haftungsbeschränkung, muß jedoch auch deshalb widersprochen werden, weil die daraus folgenden Konsequenzen für die Praxis nicht akzeptabel sind.

Indem das Stadtgericht die Befriedigung der Geldforderung der Sparkasse auf das Grundstück und die Grundstückseinnahmen beschränkt und ausdrücklich betont, daß eine weitere Befriedigung auch aus dem sonstigen persönlichen Vermögen des Schuldners ausgeschlossen sei, wird der Sparkasse die Möglichkeit genommen, auf dem Wege der Zwangsvollstreckung den Abbau der Rückstände an Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt durchzusetzen. Dies ergibt sich aus folgenden Feststellungen und Überlegungen:

1. Bei der Eintragung einer Aufbaugrundschuld zur Sicherung eines Kredits nach der VO vom 28. April 1960 geht es prinzipiell nicht darum, der Sparkasse eine Möglichkeit zu verschaffen, in das Grundstück zu Vollstrecker und sich zu befriedigen, sondern darum, den Kredit umfassend zu sichern. Insbesondere soll die Möglichkeit ausgeschlossen werden, daß andere Grundpfandgläubiger die auf der Grundlage des Kredits edngetretene Werterhöhung des Grundstückes ausnutzen, um sich auf dem Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Grundstück zu befriedigen. Dem dienen sowohl die Bestimmungen über die Verzinsung und Tilgung des Kredits (§ 8 der VO) als auch die über die Unkündbarkeit der Aufbaugrundschuld durch das Kreditinstitut (§ 7 Abs. 6 der VO). Die Sparkasse als Gläubiger wird also in Übereinstimmung mit dem Grundanliegen der VO vom 28. April 1960 nicht die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben, sondern ist gehalten, sich aus den Einnahmen zu befriedigen.

2. Abgesehen davon, daß in die Einnahmen nicht aus einem Grundpfandrecht, sondern nur aus einer persönlichen Forderung vollstreckt werden kann, worauf Kulaszewski bereits hinwies, führt die Vollstreckung in

die Einnahmen aus dem Grundstück im Ergebnis nicht zum Abbau der Zins- und Tilgungsrückstände. Bei unrentablen Grundstücken wird entsprechend § 8 der VO derjenige Teil der Grundstückseinnahmen, der nach Abzug der Kosten für laufende Instandhaltung sowie sonstiger in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Grundstück stehender Ausgaben verbleibt, voll für die laufende Tilgung und Verzinsung des Kredits in Anspruch genommen. Vollstreckt nun die Sparkasse wegen rückständiger Zins- und Tilgungsleistungen in diesen Teil der Grundstückseinnahmen, dann können in der Regel die laufenden Zins- und Tilgungsbeträge nicht im gleichen Umfange erbracht werden. Auf diese Weise entstehen mit dem Abbau alter Rückstände in eben dem gleichen Umfange neue Rückstände, wie das an folgendem Beispiel deutlich wird:

Kredit	50 000 M
Jährliche Mieteinnahmen	3 000 M
Jährliche Kosten für laufende Instandhaltung und andere mit dem Grundstück in unmittelbarem Zusammenhang stehende Ausgaben	2 000 M
Zur Verfügung für Tilgungs- und Zinszahlungen	1 000 M
Bei der in diesem Beispiel gegebenen Rentabilitätslage dieses Grundstücks werden im Kreditvertrag vereinbart:	
Tilgung 1 %	500 M
Zinsleistung 1 %	500 M
Gesamtleistung	1 000 M

Werden diese 1 000 M aber wegen rückständiger Tilgungs- und Zinsleistungen in Anspruch genommen, so können die laufenden Leistungen nicht erbracht werden, und es entstehen neue Rückstände in der gleichen Höhe.

3. Auf der Grundlage des Urteils des Stadtgerichts bleiben der Sparkasse weitere Befriedigungsmöglichkeiten verschlossen, obwohl der Schuldner wegen der Nichtzahlung der Zinsen jahrelang Einkünfte erzielt hat, die er für persönliche Zwecke ansammeln oder ausgeben konnte. Selbst dann, wenn er böswillig die vertraglichen Zins- und Tilgungsleistungen nicht erbringt, sondern die aus dem Grundstück fließenden Einnahmen für persönliche Zwecke verwendet, braucht er dafür mit seinem Gesamtvermögen nicht einzustehen.

Die Ursachen dieses für die Praxis nicht akzeptablen Ergebnisses liegen darin begründet, daß die Annahme des Stadtgerichts, es handle sich in § 8 der VO um eine gesetzliche Haftungsbeschränkung, irrig ist.

Die erörterte Problematik läßt sich in juristisch einwandfreier Weise mit einem den Bedürfnissen der Praxis entsprechenden Ergebnis nur lösen, wenn davon ausgegangen wird, daß die Zahlungsverpflichtung des Schuldners mit Hilfe des Darlehensvertrags eingeschränkt wird, wobei der Inhalt dieses Vertrags hinsichtlich der Zins- und Tilgungsleistungen durch den Inhalt des § 8 der VO bestimmt wird. Für die sich aus diesem Vertrag ergebenden Zins- und Tilgungsleistungen haftet der Schuldner mit seinem gesamten Vermögen.

Eine solche Konzeption

— steht mit den allgemeinen Prinzipien des Zivilrechts in Übereinstimmung,

— begrenzt die Zahlungsverpflichtungen des Schuldners auf die Einnahmen aus dem Grundstück,

— sichert die Rentabilität des Grundstücks entsprechenden Forderungen der Sparkasse auf Zins- und Tilgungsleistungen und

— eröffnet die Möglichkeit einer vertraglichen Änderung der Zins- und Tilgungsleistungen aus den Einnahmen des Grundstücks, wenn sich dessen Ertragslage wesentlich verändert.