

sich daraus ergebenden Verpflichtungen des Betriebes nach §§ 32, 34 StGB hin. Außerdem wird der Betrieb ersucht, einen geeigneten Werk tätigen aus dem vorgesehenen Arbeitskollektiv oder einen Schöffen zur Teilnahme an der gerichtlichen Hauptverhandlung zu benennen und das Schöffenkollektiv sowie die Gewerkschaftsgruppe vom Inhalt des Schreibens zu unterrichten.

Mit diesem Schreiben erhält der Betrieb auch eine Einladung für den Bürger, der an der Hauptverhandlung teilnimmt. In der gerichtlichen Hauptverhandlung wird dieser Bürger als Zeuge darüber vernommen, welche berufliche Tätigkeit der Angeklagte ausüben kann und in welcher Weise das Kollektiv erzieherischen Einfluß nehmen soll.

In der nach der Urteilsverkündung durchzuführenden Aussprache werden mit diesem Vertreter des Betrie-

bes konkrete Festlegungen über die Erziehung des Verurteilten und die Information des Gerichts getroffen.

Unsere bisherigen Erfahrungen zeigen, daß bei einer Frist zwischen Eröffnung und Hauptverhandlung von 2 bis 3 Wochen diese Arbeitsweise durchgesetzt werden kann. Sie gewährleistet, daß an der Vorbereitung der Arbeitsplatzbindung das Gericht, das Amt für Arbeit und Berufsberatung und der Betrieb entsprechend ihren Aufgaben eigenverantwortlich tätig werden, eine Arbeitsplatzbindung an solche Betriebe ausgesprochen wird, in denen die ausgeübte Tätigkeit weitgehend den Fähigkeiten und den eigenen Vorstellungen des Verurteilten entspricht und daß eine erzieherische Einflußnahme während der Bewährungszeit gewährleistet ist.

*HORST LÜDERITZ, Direktor
des Kreisgerichts Gera (Stadt)*

Nochmals: Zum Umfang der Haftung aus staatlichen Darlehen, die zur Schaffung und Erhaltung privaten Wohnraums gewährt werden

Mit Urteil vom 1. März 1968 — 2 BCB 119/65 — (NJ 1969 S. 576) hat das Stadtgericht von Groß-Berlin u. a. ausgesprochen, daß die Verzinsung und Tilgung eines nach der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum (FinanzierungsVO) vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351) gewährten Kredits auf die Grundstückseinnahmen beschränkt sei. Es hat deshalb den vom Stadtbezirksgericht der klagenden Sparkasse zuerkannten Zahlungsanspruch dahin eingeschränkt, daß die Befriedigung der Klagforderung auf das Grundstück und die Grundstückseinnahmen beschränkt bleibt.

Zur Begründung hat das Stadtgericht dargelegt, daß die Befriedigungsmöglichkeit ohnehin nur auf das zur Sicherung dienende Objekt beschränkt wäre, soweit Forderungen aus der zur Sicherung des Kredits eingetragenen Grundschuld geltend gemacht würden. Daneben bestehe eine persönliche Forderung aus einem Darlehensvertrag nur, soweit sich das aus dem Vertrag selbst oder aus dem Gesetz ergebe. Die bisher bekannt gewordenen Kreditverträge enthielten keine ausdrücklichen Regelungen über eine persönliche Haftung. Aus § 8 FinanzierungsVO ergebe sich aber unmißverständlich, daß die Realisierung der Darlehensforderung auf die Grundstückseinnahmen beschränkt sei, selbst wenn das Grundstück so unrentabel sei, daß eine Realisierung überhaupt nur in äußerst bescheidenem Umfang möglich sei. Eine weitere Befriedigungsmöglichkeit auch aus dem persönlichen Vermögen sei damit nach der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung ausgeschlossen.

Sowohl Kulaszewski (NJ 1969 S. 702) als auch Keller (NJ 1970 S. 735) haben gegen diese Entschei-

dung Bedenken erhoben. Sie richten sich im wesentlichen gegen die Auslegung des § 8 FinanzierungsVO. Beide Verfasser vertreten die Auffassung, daß diese Vorschrift nicht als gesetzliche Haftungsbeschränkung bei der Realisierung der sich aus der Kreditgewährung für den Schuldner ergebenden Zahlungsverpflichtungen angesehen werden könne. Sie enthalte allein Regelungen darüber, wie die Höhe der Zins- und Tilgungsraten zu bemessen sei.

Zur Klärung des Problems ist zunächst auf die einschlägigen zivilrechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Sofern die Grundschuld der Sicherung einer persönlichen Forderung, z. B. eines Anspruchs aus einem Darlehensvertrag, dient, hat der Gläubiger grundsätzlich das Recht, sowohl aus dem Grundstück als auch aus dem sonstigen Vermögen des Schuldners Befriedigung zu suchen. Etwas Gegenteiliges läßt sich aus den Vorschriften der §§ 1191 ff. BGB nicht herleiten. Das trifft prinzipiell auch auf die Aufbaugrundschuld nach der FinanzierungsVO zu, es sei denn, daß sich aus dieser VO selbst etwas anderes ergibt. Praktische Bedeutung erlangt die Frage des Haftungsumfangs vor allem dann, wenn es sich um die Finanzierung unrentabler Wohngrundstücke handelt (§§ 7 Abs. 5 Buchst. b, 8 und 15 Abs. 3) und der Grundstückseigentümer den Einnahmehüberschuß, der nach Begleichung der laufenden Instandhaltungskosten und der sonstigen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Grundstück stehenden Ausgaben verbleibt, nicht zur Zahlung der fälligen Zins- und Tilgungsraten verwendet, sondern anderweit darüber verfügt oder wenn der Überschuß nicht ausreicht, die Kreditverpflichtungen zu erfüllen.

§ 8 FinanzierungsVO ist entgegen der Meinung des Stadtgerichts und in mancher Hinsicht auch entgegen den Auffassungen von Kulaszewski und Keller nicht so gehalten, daß die unterschiedlichen Rechtsansichten über die hier behandelte Problematik allein vom Wortlaut getragen würden. Um zu richtigen Ergebnissen zu gelangen, ist es notwendig, von der rechtspolitischen Zielstellung der FinanzierungsVO auszugehen, wofür sich aus ihrer Einleitung wichtige Hinweise ergeben:

Zur Sicherung der verstärkten Durchführung von Baumaßnahmen zwecks Erhaltung und Verbesserung auch des vorhandenen privaten Wohnraums werden für die Eigentümer umfangreiche Mittel bereitgestellt und für deren Rückzahlung und Verzinsung besonders günstige Bedingungen eingeräumt. Das schließt ein, daß der Kreditnehmer, dem hieraus erhebliche Vorteile erwachsen, gesetzliche Festlegungen und Vereinbarungen zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Geldinstitut diszipliniert einhalten muß, da sich sonst erhebliche Störungen bei der Erfüllung der Aufgaben des Staatshaushalts ergeben können. Verstößt der Kreditnehmer gegen die Zahlungsdisziplin, so muß der Darlehensgeber die Möglichkeit haben, seine Ansprüche ausreichend im Rechtsweg durchzusetzen.

Das Stadtgericht geht davon aus, daß § 8 FinanzierungsVO eine gesetzlich fixierte Haftungsbeschränkung des Grundstückseigentümers in doppelter Hinsicht zum Inhalt habe: Sie betreffe zum einen die Höhe des Zins- und Tilgungsdienstes, verbiete zum anderen aber auch die Zwangsvollstreckung in sein sonstiges Vermögen. Weil sich nach den §§ 1192, 1120 ff. BGB die Grundschuld mit auf die Grundstückserträge erstreckt, gelangte das Stadtgericht möglicherweise auch deshalb zu der Schlußfolgerung, daß entgegen den allgemeinen Rechtsvorschriften der Grundstückseigentümer nur aus der dinglichen Belastung des Grundstücks (Aufbaugrundschuld) hafte, wenn nicht spezielle anderweitige Vereinbarungen getroffen worden sind. Damit ergibt sich aber zugleich die Frage, wie der Gläubiger seine Forderung durchsetzen kann, wenn der Schuldner über zweckbestimmte Grundstückseinnahmen anderweit verfügt. Auf diese Problematik weist Keller hin. Erfolgt die Verfügung schuldhaft, so wird die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die auch aus dem sonstigen Vermögen des Schuldners realisiert werden können, zum Ziele führen. Es sind aber auch Fälle denkbar, in denen ein Verschulden des Grundstückseigentümers nicht nachgewiesen werden kann oder nicht vorliegt. Da dem Eigentümer eines unrentablen Wohngrundstücks bei der Verzinsung und Tilgung des aufgenommenen Kredits besondere Vergünstigungen eingeräumt werden, ist, wie bereits erörtert, zu sichern, daß die hierfür zur Verfügung stehenden