

Abwesenheit von der Heimstätte vorliegt, mit dessen Wegfall in absehbarer Zeit zu rechnen ist, so steht gemäß § 18 der Ausführungsverordnung zum Reichsheimstättengesetz dieser Umstand der Ausübung des Heimfallanspruchs entgegen. Es genügt bei Vorhandensein von mehreren Heimstättberechtigten auch, daß bei einem von ihnen der Grund gegeben ist, wenn es sich um denjenigen handelt, der das Wohnrecht am Grundstück ausüben will. Daß die Beklagte zu 2) ernstliche Bemühungen unternommen hat, auch selbst wiederholt persönlich in M. gewesen ist oder ihren Sohn dorthin entsandt hat, um den Zuzug und die Möglichkeit der Bewohnung des Hauses zu erreichen, ist erwiesen. An ihrem Willen, das ererbte Grundstück zu beziehen, kann kaum gezweifelt werden. Daß sie den Ehemann der Miterbin und Beklagten zu 1) beauftragt haben soll, durch Grundstückstausch über das streitige Haus zu verfügen, ist nicht erwiesen. Im übrigen würde der Ernstlichkeit ihres Willens nicht entgegenstehen, wenn sie bei der ihr drohenden Gefahr der Entziehung des Nachlaßgrundstückes den Versuch gemacht haben sollte, durch Tausch sich wenigstens ein anderes Grundstück zu erhalten. Die Unmöglichkeit für die Beklagte zu 2), trotz wiederholter Bemühungen die Zuzugsgenehmigung nach M. zu bekommen, ist auch als wichtiger Grund gemäß § 18 AVO zum Reichsheimstättengesetz anzusehen, der dazu geführt hat, daß die Beklagte das ererbte Grundstück nicht beziehen und nicht selbst bewohnen konnte. Wie jedoch schon der Vorderrichter zutreffend festgestellt hat, mangelt es aber an dem weiteren Erfordernis des erwähnten § 18, daß mit dem Wegfall des Hinderungsgrundes in absehbarer Zeit zu rechnen ist.

Der Wohnungsmangel und in dessen Folge die öffentliche Bewirtschaftung der Wohnungen ist eine Dauererscheinung, die seit dem Ende des ersten Weltkrieges trotz mannigfacher Bemühungen noch nicht zu beheben war. Als Folge des zweiten Weltkrieges mit seinen weitgehenden Zerstörungen, durch Zusammendrängen der deutschen Menschen auf einem engeren Gebiet mit zusammengesehrmpften Wohnmöglichkeiten ist noch eine erhebliche Verschärfung der Wohnungsnot hinzugekommen. Bei dem durch den Krieg herbeigeführten Mangel an Baumaterial und wegen vieler anderer Schwierigkeiten ist eine wesentliche Besserung auf dem Gebiet des Wohnungswesens bisher nicht möglich gewesen. Zwar ist mit der im Fünfjahrplan (Gesetz über den Fünfjahrplan vom 1. November 1951, § 9 — GBl. S. 9731 erstrebten Anspannung der Kräfte und Ausnutzung aller vorhandenen Möglichkeiten eine erhebliche Erleichterung der Wohnungslage zu erwarten, zumal die bombengeschädigten Städte hierbei besonders berücksichtigt werden sollen (Gesetz über den Aufbau der Städte in der Deutschen Demokratischen Republik vom 6. September 1951 — GBl. S. 9651. Jedoch handelt es sich gerade bei dem Wohngebiet der Stadt M. um einen besonderen Schwerpunkt. Diese Stadt ist nicht nur in einem hohen Maße durch die Fliegerangriffe des zweiten Weltkrieges heimgesucht worden, sondern sie ist auch in den Nachkriegsjahren zu einem Mittelpunkt der Schwerindustrie geworden, die das Zuströmen vieler Tausende von Werktätigen, die dort ihre Arbeitsstätten haben, mit sich gebracht hat. Die Unterbringung dieser in M. arbeitenden Menschen in der Stadt selbst ist aber auch zur Sicherung der Erfüllung der Wirtschaftspläne in erster Linie zu gewährleisten. Unter diesen Umständen der für M. verdoppelten Schwierigkeiten der Wohnraumbeschaffung ist davon auszugehen, daß noch nicht abzusehen ist, wann der überstarke Wohnungsbedarf soweit gedeckt ist, daß eine so erhebliche Lockerung vorgenommen werden kann, Wohnungsbewerber zu berücksichtigen, die keine weiteren wirtschaftlichen Gründe für ihren Zuzug anführen können, als daß sie ein ererbtes Grundstück selbst zu beziehen wünschen. Zwar kann die Beseitigung eines in § 18 anerkannten Hinderungsgrundes (z. B. mangelnde Volljährigkeit! eine ganze Reihe von Jahren erfordern, jedoch ist auch in einem solchen Zeitraum eine so weitgehende Erleichterung hier noch nicht zu erwarten, wie sie für den Wohnungsanspruch der Beklagten erforderlich wäre. Die Lage ist in M. eine andere als z. B. in K., wo im Falle eines Rechtsstreits wegen der dort geringeren Zerstörung und wegen des Vorliegens von Vorzugsgründen in der Person der Bewerber der Wegfall der Verhinderung an der Bewoh-

nung der Heimstätte auf Grund der Aufbaupläne und Bestrebungen der Regierung in absehbarer Zeit für die Eigentümer zu erwarten war und deswegen der Heimfallanspruch nicht anerkannt worden ist. Da also andere Gesichtspunkte die Entscheidung der Wohnungsbehörde bestimmen, läßt sich auch nicht sagen, daß sie gleichzeitig über die Siedlungsmöglichkeit und Siedlungswürdigkeit von Bewerbern entscheide, die Zuzug nach M. begehren und eine ihnen durch Erbgang zugefallene Heimstätte zu beziehen wünschen. Andererseits ist es aber auch mit dem mit der Ausgabe von Heimstätten verfolgten Ziele, einer Familie ein Heim zum dauernden Lebensmittelpunkt zu bieten, nicht vereinbar, daß Mietverhältnisse an der Heimstätte sich über eine unüberblickbare Folge von Jahren hinziehen und auf diese Weise die Grundstücke ihrer Zweckbestimmung entfremdet werden, weil nur eine auf die Dauer auf dem Grundstück sesshafte Familie die erforderliche Pflege und Sorgfalt gewährleistet.

Da in absehbarer Zeit mit der Möglichkeit einer Bewohnung der Heimstätte durch die Beklagte zu 2) und ihren Sohn mangels Zuzugsgenehmigung nicht zu rechnen ist, ist der Heimfallanspruch begründet.

#### Art. 32 § 1 Preuß. Ausführungsg zum BGB; § 17 ReichsheimstättenG.

##### Zur Frage des Ausschlusses der Kündbarkeit einer Hypothek auf einem Heimstättengrundstück.

LG Cottbus, Beschl. vom 17. April 1952 — T 116/52.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer eines im Grundbuch eingetragenen Reichsheimstättengrundstücks. Sie haben in einer Schuldurkunde vom 19. Juli 1951 die Eintragung einer für beide Teile unkündbaren Tilgungshypothek von DM 1000,— zugunsten der Kreissparkasse in C. bewilligt. Der Heimstättenausgeber hat der Belastung zugestimmt.

Das Amtsgericht in G. hat durch Verfügung vom 19. Januar 1952 den Antrag beantragt unter Hinweis darauf, daß nach Art. 32 § 1 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum BGB die Eintragung einer seitens des Eigentümers unkündbaren Tilgungshypothek unzulässig sei. Hiergegen richtet sich die Beschwerde mit der Begründung, daß § 17 des Reichsheimstättengesetzes schlechthin die Eintragung unkündbarer Tilgungshypotheken zuläßt.

Aus den G r ü n d e n :

Die Beschwerde ist nicht begründet. Nach Art. 32 § 1 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum BGB kann bei Hypothekenforderungen das Kündigungsrecht des Eigentümers nur soweit ausgeschlossen werden, daß der Eigentümer nach 20 Jahren unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist kündigen kann. Die Hypothekenbestellungsurkunde vom 19. Juli 1951 sieht vor, daß das Kapital mit jährlich  $\frac{1}{2}$  vom Hundert zu tilgen und abgesehen davon unkündbar ist. Hiernach dauert die Tilgung länger als 20 Jahre, und es ist sowohl für den Gläubiger wie für die Eigentümer eine Kündigung ausgeschlossen. Ein derartiger Kündigungsausschluß ist für den Gläubiger, jedoch nicht für den Eigentümer zulässig, weil darin ein Verstoß gegen Art. 32 des bezeichneten Gesetzes liegt.

Hieran wird auch durch § 17 des Reichsheimstättengesetzes nichts geändert. Danach können Hypotheken nur in Form von unkündbaren Tilgungsschulden eingetragen werden. Das Reichsheimstättengesetz bezweckt den Schutz der Eigentümer. Diese sind meist Werktätige, die mit dem durch ihre Arbeit erworbenen Geld unter bestimmten Vergünstigungen und mit Unterstützung öffentlicher Stellen eine Reichsheimstätte als Eigenheim erworben haben.

Die Eigentümer der Reichsheimstätte sollen insbesondere durch § 17 des Gesetzes davor geschützt werden, daß durch eine Grundstücksbelastung, die nicht immer durch öffentliche Stellen erfolgt, sondern vielfach durch anlagensuchende Kapitalisten den Eigentümern nahegelegt wird, die Eigentümer zu nicht immer nötigen Ausgaben verleitet werden und damit ihr Eigentum an dem Grundstück und ihre darin untergebrachten Ersparnisse gefährdet werden. Aus diesem Grunde ist für die Belastung eine Genehmigungspflicht eingeführt und außerdem bestimmt worden, daß die Hypothekenbelastung nur in Form von unkündbaren Tilgungshypotheken erfolgen darf, damit der Gläubiger nicht durch plötzliche Kündigungen eine Versteigerung des Grundstücks herbeiführen kann.

Durch die Bestimmung des § 17 Reichsheimstättengesetz sollten nicht andere Bestimmungen, die allgemein für Tilgungshypotheken bestanden, zuungunsten