

Charakter dieser Rechtsprechung wird deutlich, wenn man weiter sieht, daß das ehemalige Reichsgericht den vorübergehenden Zweck verneint bei einem vom Pächter errichteten Gebäude, das bei Beendigung der Pacht nach dem Willen des Verpächters entweder vom Pächter beseitigt werden mußte oder aber vom Verpächter gegen Entschädigung übernommen werden konnte — also beim ökonomisch schwachen Pächter²⁾. Ähnliche Bestimmungen befinden sich aber in vielen Pachtverträgen.

Wenn ein privater Pächter auf Pachtland ein massives Eigenheim errichtet, so wird man wohl kaum — ohne Vergewaltigung der Sprache — von einem vorübergehenden Zweck sprechen können. Der Pächter baut in der Hoffnung, das Pachtland solange zu benutzen, als das Haus von ihm oder seiner Familie bewohnt wird, aber er baut für einen Dauerzweck. In diesen Fällen hat die Rechtsprechung der unteren Instanzen früher und — soweit mir bekannt — auch heute noch in der Bauart des Hauses das Kriterium gesehen und beim massiven Eigenheim angenommen, daß eine spätere Trennung des Hauses vom Boden nicht beabsichtigt und nicht zu erwarten sei, insbesondere, weil das Haus nur unter wesentlicher Beschädigung entfernt werden könne. Im übrigen enthalten die Pachtverträge meist noch Einzelbestimmungen, die einer erweiterten Auslegung des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB entgegenstehen.

Sämtliche einheitlichen Kleingartenland-Unterpachtverträge des Zentralverbandes der Kleingärtner und -Siedler e. V., Berlin, enthalten z. B. die aus der Vergangenheit übernommene Bestimmung, daß alle auf Pachtland errichteten Baulichkeiten als wesentliche Bestandteile des Grund und Bodens gelten. Damit sind — die Gültigkeit dieser Regelung vorausgesetzt — auch die sonst ohne weiteres unter § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB fallenden Baulichkeiten wie Lauben usw. Eigentum des Grundeigentümers.

Diese Bestimmungen der Pachtverträge und die oben angedeutete Rechtsprechung zu § 95 BGB bedeuten rechtlich, daß sämtliche Gebäude, Lauben und Eigenheime auf Kleingartengelände und auch alle auf sonstigem städtischen Pachtland errichteten massiven Eigenheime städtisches bzw. staatliches Eigentum sind. Die Eigenheime werden jedoch keineswegs von staatlichen Stellen verwaltet. Praktisch wird der Pächter wie ein Eigentümer behandelt. Er verwaltet „sein“ Haus, zahlt „selbstverständlich“ die Grundsteuer und wird auch von der Steuer in jeder Hinsicht wie ein Eigentümer behandelt.

Man müßte erwarten, daß sich die zuständigen Stellen über die Natur des Eigentumsrechts an Gebäuden auf städtischem Pachtland — das in Berlin und seinen Randgebieten eine große Rolle spielt — klar sind. Das ist aber nicht der Fall. So lag z. B. dem 2. Zivilsenat des Stadtgerichts Berlin kürzlich ein Rechtsstreit zwischen geschiedenen Eheleuten vor, in dem über das Eigentumsrecht an einem auf Pachtland erbauten Eigenheim zu entscheiden war, wobei das Pachtland zu einem volkseigenen Gut gehörte. Sämtliche vom Gericht befragten Stellen, das volkseigene Gut, die volkseigene Wohnungsverwaltung und der Magistrat von Groß-Berlin, erklärten nun übereinstimmend, daß sie keinerlei Eigentumsansprüche an dem Eigenheim geltend machen. Das Gericht hat jedoch nach Einholung eines Sachverständigengutachtens über die Bauweise des Hauses, der alten Rechtsprechung zu § 95 BGB folgend, das Eigentumsrecht der Eheleute verneint und die Eigentumsfeststellungsklage abgewiesen. Es hätte dies auch bereits auf Grund des Pachtvertrages tun müssen.

Nachdem bei uns das frühere staatliche und städtische Eigentum die Qualität von Volkseigentum bekommen hat, bedürfen die Fragen über den Umfang des Eigentumsrechts dringend der Klärung. Überdies kann die Frage, ob ein Eigenheim Volkseigentum ist oder nicht, auch im Strafrecht von ausschlaggebender Bedeutung sein.

Zunächst ist zu untersuchen, ob die geschilderte Regelung überhaupt unseren heutigen Bedürfnissen entspricht. Das Problem des vom Eigentumsrecht an Grund und Boden getrennten Eigentumsrechts an Gebäuden erhält mit unserer fortschreitenden Entwicklung eine verstärkte Bedeutung. Unsere gesellschaftliche Ordnung strebt eine ständige Hebung des Lebensstandards der Bevölkerung an, die zu einer Vermehrung des persönlichen Eigentums unserer Bürger führen soll und auch führt. Zu dem Kreis des persönlichen Eigentums gehört aber auch das von einem Werktätigen für seine Wohnzwecke errichtete Eigenheim, ohne daß immer die Möglichkeit bestehen wird, auch das Baugelände zu Eigentum zu erwerben. Auch besteht m. W. heute schon die Möglichkeit, ein vom Staat errichtetes Intelligenzheim durch Sondervertrag zu Eigentum zu erwerben, während der Grund und Boden nur zur Nutzung übergeben wird.

Das Eigentumsrecht an Grund und Boden und an Gebäuden kann aber auch bei entgegengesetzten Partnern (privater Grundeigentümer — genossenschaftliches Eigentum an Gebäuden) auseinanderfallen. Wie ist es z. B. mit Gebäuden, die eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft im Rahmen ihrer durch Statut festgelegten Aufgaben auf Grund und Boden errichtet, der von ihren Mitgliedern eingebracht wurde und deren Eigentum bleibt?

Sicherlich wird die zukünftige Rechtsentwicklung — wie das Beispiel der Sowjetunion und der Volksdemokratien zeigt — durch Sonderbestimmungen über den Eigentumswerb an Gebäuden ohne Eigentum an dem entsprechenden Grund und Boden sowie durch Ausweitung der Institution der Nutzungsrechte die notwendige Klarheit schaffen³⁾.

Wie sind aber die angeschnittenen Probleme heute im Rahmen der §§ 93, 95 BGB zu lösen? Eine erweiterte Auslegung des Begriffes „vorübergehender Zweck“ im § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB, wie sie die frühere bürgerliche Rechtsprechung vorgenommen hatte, erscheint mir als eine Vergewaltigung der Sprache und bringt überdies Unsicherheit in die Rechtsprechung. Andererseits ist eine brauchbare Lösung durch eine vernünftige Auslegung des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB zu erreichen. Das Gesetz spricht lediglich von „Rechten an einem fremden Grundstück“. Es war nun schon früher durchaus nicht unstreitig, ob unter diese Rechte nicht auch Miet- und Pachtrechte fallen, und genauso wenig war es unstreitig, ob Miete oder Pacht nicht überhaupt zu den dinglichen Rechten gezählt werden sollten, was heute z. B. in der Volksrepublik Polen de lege ferenda bejaht wird⁴⁾.

Wenn eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft — auch ohne entsprechende Bestimmungen des Statuts — gemäß ihren Aufgaben auf dem von ihren Mitgliedern eingebrachten Grund und Boden baut, so wird sie m. E. Eigentümer dieser Gebäude. Entscheidend ist dabei nicht, ob das Recht, in dessen Ausübung sie den Bau errichtet, dinglichen Charakter hat, sondern ob dieses Recht nach seinem gesellschaftlichen Inhalt den von Grund und Boden getrennten Eigentumswerb an Gebäuden umfaßt.

Ebenso ist für die Lösung der Frage des Eigentumserwerbs an dem auf Pachtland errichteten Eigenheim der Inhalt der Pachtverträge maßgebend. Diese müßten dahingehend gestaltet werden, daß der Pächter das von ihm erbaute Haus als persönliches Eigentum erwirbt.

Will man diesen Weg nicht, beschreiten, so bleibt nur die Möglichkeit der Sicherung des von Grund und Boden getrennten Eigentumsrechts am Gebäude durch das schwerfällige Institut des Erbbaurechts.

Die vorstehenden Ausführungen sollen zu einer Diskussion der angeschnittenen Probleme und eventuell zu einer Überprüfung der geltenden Pachtverträge bei volkseigenem Grund und Boden anregen.

OTTEGEBE EGGERS-LORENZ,
Richter am Stadtgericht Berlin

³⁾ vgl. Marowski, „Einige Probleme der Kodifizierung des Sachenrechts“, Rechtswiss. Informationsdienst 1953, Nr. 6. Sp. 170.

⁴⁾ vgl. Fußnote 3.