

Ersatzanspruch des Mieters und Aufrechnung

Mit seinem Beitrag „Ersatzanspruch des Mieters und Aufrechnung“ (NJ 1953 S. 737 ff) hat Nathan ein Problem von größter praktischer Bedeutung aufgegriffen und zugleich den volkseigenen Organen, denen die Verwaltung volkseigener und privater Grundstücke obliegt, wertvolle Hinweise für die Durchführung ihrer Aufgaben gegeben.

Der Auffassung Nathans, die Befugnis der Mieter, mit Instandsetzungsforderungen gegen die laufende Miete aufzurechnen, sei bei privaten Grundstücken, die in der Verwaltung volkseigener Rechtsträger stehen, rechtlich ebenso zu beurteilen wie bei privaten Grundstücken überhaupt, vermag ich jedoch nicht beizupflichten.

Zweifellos können die nur für Volkseigentum geltenden Bestimmungen auf lediglich in volkseigener Verwaltung stehende Vermögenswerte nicht angewendet werden, da die Eigentumsverhältnisse durch die Verwaltungsform unberührt bleiben. Dies gilt entgegen der Auffassung von Nathan*) m. E. auch dann, wenn die Grundstücksverwaltung durch den volkseigenen Rechtsträger auf Grund einer vorangegangenen Beschlagnahme des Grundstückes übernommen worden ist. Die für das Volkseigentum geltenden Rechtsbestimmungen können auch auf Treuhandvermögen nicht ohne weiteres angewendet werden. Vielmehr sind hier die für die verwaltungsrechtliche Treuhandverwaltung geltenden Bestimmungen und entwickelten Rechtsgrundsätze maßgeblich. Für die Anwendung der für Volkseigentum geltenden Bestimmungen kann nicht — wie Nathan meint — ausschlaggebend sein, daß die volkseigene Verwaltung dem Mieter nicht als Vertreter des Eigentümers gegenübertritt, der Anspruch auf Mietzahlung ihr vielmehr kraft staatlicher Weisung „aus eigenem Recht“ zusteht. Wollte man dies als Kriterium betrachten, so müßten diese Bestimmungen auch bei sonstiger angeordneter Verwaltung, bei der keine Beschlagnahme des verwalteten Vermögens vorausgegangen ist, angewendet werden, denn auch hier beruht die Legitimation der volkseigenen Verwaltungsstelle auf staatlicher Weisung und leitet sich nicht von dem Eigentümer ab, auch hier übt die volkseigene Verwaltung treuhänderische Funktionen aus.

Nathan geht in seinen Ausführungen von den Verhältnissen in Berlin aus. Hier sind insbesondere folgende Grundstückerkategorien privaten Eigentums, deren Verwaltung volkseigenen Organen — vornehmlich den Berliner Volkseigenen Wohnungsverwaltungen — übertragen ist, zu unterscheiden:

1. Grundstücke, die als „ehemals jüdisches Vermögen“ gemäß Ziff. 7 der Instruktion zum Befehl Nr. 124 der SMAD unter Sequester stehen,
2. Grundstücke, die als Auslandseigentum gemäß der VO über die Verwaltung und den Schutz ausländischen Eigentums in Groß-Berlin vom 18. Dezember 1951 (VOB1. I S. 565) in Schutz und Verwaltung genommen sind,
3. Grundstücke, deren Eigentümer in Westberlin oder in Westdeutschland ihren Wohnsitz oder ständigen Aufenthalt haben,
4. Grundstücke, die gemäß §§ 9 und 11 der VO über die Förderung der Instandsetzung beschädigter oder des Wiederaufbaues zerstörter Wohn- und Arbeitsstätten vom 28. Oktober 1949 (VOB1. I S. 385) in Sicherungsverwaltung stehen.

Die übrigen Verwaltungsgründe, z. B. Sicherstellung zur Durchführung eines Strafverfahrens, spielen zahlenmäßig nur eine geringe Rolle.

Bei den oben unter Ziff. 1 bis 3 aufgeführten Grundstückerkategorien ist die Pfändung der laufenden Mieten auf Grund gesetzlicher Bestimmungen nicht bzw. nur mit ausdrücklicher Genehmigung zulässig. Bei unter Sequesterverwaltung stehendem Vermögen sind gemäß Anordnung der Alliierten Kommandantur Bk/O (47) 172 vom 28. Juli 1947 (VOB1. S. 225) gerichtliche Maßnahmen, also auch Mietpfändungen, nur mit ausdrücklicher Genehmigung statthaft. Gemäß § 4 (1) der VO vom 18. Dezember 1951 sind Zwangsvollstreckungsmaßnahmen

gegen ausländisches Eigentum verboten. Bei Westgrundstücken ergibt sich das Pfändungsverbot aus § 11 (1) der VO über die Kontrolle der im sowjetisch besetzten Sektor von Groß-Berlin belegenen Grundstücke von Eigentümern mit Wohnsitz oder Sitz in den Westsektoren von Groß-Berlin oder in den Westzonen Deutschlands (Grundstückskontrollverordnung — GKVO) vom 27. Juli 1950 (VOB1. I S. 207 ff).

Die Verwaltung von Grundstücken der letztgenannten Gruppe beruht in der Regel auf § 2 der VO zur Sicherung von Vermögenswerten vom 4. September 1952 (VOB1. I S. 445) in Verbindung mit der hierzu ergangenen 1. Durchführungsanweisung vom 8. September 1952 (VOB1. I S. 459). Trotz der inzwischen durch VO vom 24. Juni 1953 (VOB1. I S. 214) erfolgten Aufhebung dieser Bestimmungen dauert die während ihrer Wirksamkeit angeordnete vorläufige Verwaltung an, bis sie vom Magistrat von Groß-Berlin ausdrücklich aufgehoben ist. Dies ergibt sich zwingend aus der 2. Durchführungsbestimmung zur VO vom 24. Juni 1953 (VOB1. I S. 350). Die Konsequenz einer anderen Auffassung wäre die Annahme eines rechtlichen Vakuums bis zur Entlassung der Grundstücke aus der volkseigenen Verwaltung. Die nach Aufhebung der VO vom 4. September 1952 den Berliner Volkseigenen Wohnungsverwaltungen durch den Magistrat von Groß-Berlin erteilten Verwaltungsaufträge für Westgrundstücke haben in den §§ 7, Abs. 3 oder 13 der GKVO ihre rechtliche Grundlage.

Die rechtlichen Unterschiede in den beiden Fällen können hier außer Betracht bleiben. Auch die vorläufige Verwaltung ist gemäß § 1 der 1. Durchführungsanweisung vom 8. September 1952 nach den Vorschriften der GKVO auszuüben. Nach § 11 Abs. 1 der GKVO dürfen Mieter und Pächter Mieten und Pachten nur an den Bevollmächtigten oder Beauftragten zahlen. Das gilt auch für den Fall der Pfändung, der Verpfändung, der Abtretung einer Miet- und Pachtforderung sowie einer sonstigen Verfügung hierüber. Nach Abs. 3 entscheidet das Amt für Grundstückskontrolle unter Ausschluß des Rechtsweges, ob und gegebenenfalls unter welchen Bedingungen eine Zahlung aus dem Sperrkonto an den Dritten zu leisten ist. Auch hier ist also von dem Gesetzgeber im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und der planmäßigen Durchführung des Wiederaufbaues und der Wiederinstandsetzung der betroffenen Grundstücke die unbeschränkte Pfändung der Mieten unterbunden.

Nathan hat zutreffend darauf hingewiesen, daß gemäß § 394 BGB gegen Forderungen, die der Pfändung nicht unterworfen sind, die Aufrechnung nicht stattfindet. Entsprechendes muß für Pfändungsbeschränkungen gelten. Die vom Gesetzgeber angeordnete Pfändungsbeschränkung wäre illusorisch, wenn man die Aufrechnung unbeschränkt zulassen wollte. Die Verwaltungsstellen müssen in gleicher Weise wie bei der Pfändung entscheiden, inwieweit sich die Aufrechnung mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Instandhaltung des Grundstücks vereinbaren läßt.

Die Aufrechnungsbeschränkung berührt den Bestand eines begründeten Anspruchs nicht. Sie führt auch, was sich schon aus dem oben Gesagten ergibt, nicht zu einer generellen Unmöglichkeit der Realisierung von Ansprüchen aus in volkseigener Verwaltung stehenden Grundstücken oder ihren Erträgen. Sie bedeutet nur, daß der einzelne seinen Anspruch zeitweilig zurückstellen muß, wenn dies das allgemeine Interesse erfordert. Daß die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohngrundstücke im Interesse der Allgemeinheit liegt, kann schon im Hinblick auf Art. 26 Abs. 2 der Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik, der jedem Bürger den Anspruch auf eine gesunde und seinen Bedürfnissen entsprechende Wohnung garantiert, nicht zweifelhaft sein.

Diese Grundsätze gelten auch für Ansprüche von Mietern, die mit eigenen Mitteln Wohnungen oder Geschäftsräume ausgebaut haben, um dadurch vorzeitig in den Besitz von Wohnräumen zu kommen oder eine größere Wohnung zu erlangen bzw. die Möglichkeit eines einträglichen Verdienstes durch Schaffung von Gewerberäumen zu haben. Unbestreitbar haften die volkseigenen Organe für Verbindlichkeiten von Eigentümern der durch sie verwalteten Fremdgrundstücke nicht mit eigenem Vermögen. Die Regulierung ist ihnen nur aus den verwalteten Grundstücken selbst bzw.

*) vgl. NJ 1953 Anm. 11 auf S. 740.