

ihren Erträgen möglich. Darüber hinaus können sie nicht in Anspruch genommen werden. Dem steht nicht entgegen, daß die volkseigenen Verwaltungen in besonderen Fällen im Interesse der Mieter in Vorlage treten, weil dies zur Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Instandhaltung erforderlich ist. Es kann aber nicht erwartet werden, daß die volkseigene Verwaltung auch noch volkseigene Mittel zur Verfügung stellt, um finanzielle Ansprüche einzelner, auch eines Mieters, aus Instandsetzungsaufwendungen zu regulieren. Das würde vielfach auch eine teilweise Zulassung der Aufrechnung gegen die laufende Miete bedeuten. Dies ist gegebenenfalls selbst dann nicht möglich, wenn der Eigentümer oder frühere Verwalter vor der angeordneten Verwaltung entsprechende Zusagen gemacht hat. Der Ausbaummieter muß daher, ebenso wie jeder andere Gläubiger, erforderlichenfalls auf die Befriedigung seiner Ausbauforderungen warten, bis das Grundstück so saniert ist, daß die Regulierung ohne Beeinträchtigung der berechtigten Ansprüche der anderen Mieter möglich ist.

Hiergegen sprechen auch keine Billigkeitgesichtspunkte, die Nathan im Auge zu haben scheint, wenn er eine derartige Auffassung als politisch falsch bezeichnet. Erfahrungsgemäß berufen sich die volkseigenen Wohnungsverwaltungen auf die Aufrechnungsbeschränkung nur in den Fällen, in denen die Gegenforderung des Mieters von erheblicher finanzieller Bedeutung ist. In der Regel handelt es sich um Forderungen, die in der Reichsmark-Zeit entstanden sind. Der Mieter, dem aus irgendwelchen Gründen damals besonders hohe Beträge zur Verfügung standen, will jetzt seine Forderungen, die nach den Währungsbestimmungen vielfach im Verhältnis 1 : 1 bestehen geblieben sind, möglichst kurzfristig — zumindest durch Aufrechnung gegen die laufende Miete — realisieren. Dies ist aber mit dem auch von Nathan angezogenen Grundsatz unserer Verfassung, daß ein dem Gemeinwohl zuwiderlaufender Gebrauch des Eigentums nicht zulässig ist, nicht zu vereinbaren, wenn hierdurch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Hauses gefährdet wird. Sollten die Wohnungsverwaltungen im Einzelfall unbegründet einer Aufrechnung widersprechen, werden die Aufsichtsorgane diesem Fehler durch entsprechende Anweisungen abzuhelpen haben. Nathan geht an den Fällen vorbei, in denen zeitweilig auch nicht ein Bruchteil der laufenden Miete zur Aufrechnung freigestellt werden kann. Er übersieht außerdem, daß bei angeordneter Verwaltung für die Entscheidung hierüber der Rechtsweg ausgeschlossen ist.

Wenn für ein Grundstück Kreditmittel auf Grund der VO zur Förderung der Instandsetzung beschädigter oder des Wiederaufbaues zerstörter Wohn- und Arbeitsstätten vom 28. Oktober 1949 (VOB1. I S. 385) bereitgestellt sind, ist außerdem § 6 dieser VO zu beachten. Hiernach sind Grundstückseigentümern, die Kredite auf Grund der VO in Anspruch nehmen, die Geldleistungen für die auf dem betreffenden Grundstück ruhenden dinglichen Belastungen während der Dauer des Kredits insoweit gestundet, als sie aus den Grundstückserträgen keine Deckung finden. Nach § 6 Satz 2 gilt die Stundung auch für die persönlichen Forderungen. Hierunter sind, wie in dem Beschluß des Stadtgerichts Berlin vom 4. Februar 1953 (NJ 1953 S. 439) richtig ausgeführt ist, nicht nur solche persönlichen Forderungen zu verstehen, die gleichzeitig durch dingliche Belastungen gesichert sind. Vielmehr soll jeder beliebige Gläubiger an der Vollstreckung gehindert sein. Soweit aber Verbindlichkeiten gestundet sind, kann gegen sie gemäß § 387 BGB nicht aufgerechnet werden. Hier wird es mangels anderer gesetzlicher Regelung Aufgabe der Gerichte sein zu entscheiden, ob die Voraussetzungen der Stundung gegeben sind, wenn hierüber Streit besteht. In vielen Fällen sind auch für private Grundstücke in volkseigener Verwaltung Kredite auf Grund der Förderungs-VO bereitgestellt. Gegebenenfalls müssen die Gerichte das Vorliegen der Stundungsvoraussetzungen prüfen, wenn sich dies nicht aus sonstigen Gründen erübrigt.

Der Gesetzgeber mußte im Interesse der Allgemeinheit für verwaltete Vermögenswerte in bezug auf die Pfändungsmöglichkeit Sonderbestimmungen erlassen, um eine Bewirtschaftung nach den volkswirtschaftlichen Notwendigkeiten zu ermöglichen. Es ist schon darauf hingewiesen worden, daß den Verwaltungsstellen in der

Regel neben den Erträgen des verwalteten Objektes, im Gegensatz zu dem Eigentümer selbst, der auch sein sonstiges Einkommen und Vermögen zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten heranziehen muß, keine Mittel für die Befriedigung von Gläubigeransprüchen zur Verfügung stehen. Es war daher notwendig, Vorsorge zu treffen, daß bei angeordneter Verwaltung den Verwaltungsstellen nicht die für die Bewirtschaftung notwendigen Erträge durch Eingriffe von Gläubigern entzogen werden.

HILDEBRANT BEER,

Justitiar der
Vereinigung Volkseigener Grundstücksverwaltungen
Groß-Berlin

Die Zuständigkeit des Sekretärs im Zwangsvollstreckungsverfahren

I

In einer Diskussionsanregung habe ich versucht, bisher streitige Probleme hinsichtlich der Zuständigkeit des Sekretärs im Zwangsvollstreckungsverfahren durch eine Diskussion zu klären (NJ 1953 S. 43). Artzt, der zu meiner Veröffentlichung als erster Stellung genommen hat, hat durch seine Ausführungen wesentlich zur Klärung beigetragen. Es wurde — wenn auch abweichend von der bisherigen Auffassung über das „Vollstreckungsgericht“ — hier klar die unserer Gesellschaftsordnung entsprechende Umwandlung des Begriffs vom „Vollstreckungsgericht“ in ein „Vollstreckungsorgan“ des Kreisgerichts herausgestellt. Das Kreisgericht hat danach zwei Arten von Vollstreckungsorganen, erstens den Gerichtsvollzieher zur Vornahme von Zwangsvollstreckungen in bewegliches Vermögen und zweitens den Sekretär zur Vornahme von Vollstreckungshandlungen in unbewegliches Vermögen, Forderungen und zur Abnahme des Offenbarungseides. Dem Sekretär des Kreisgerichts sind diese Aufgaben durch § 29 AnglVO fast uneingeschränkt übertragen worden. Als Rechtsbehelf gegen die Handlungen (Entscheidungen) beider Vollstreckungsorgane ist sowohl dem Schuldner als auch dem Gläubiger die Erinnerung gegeben. Diese Erinnerung ist, soweit sie gegen Entscheidungen (Beschlüsse) des Sekretärs eingelegt werden kann, befristet (§ 34 AnglVO) und, soweit sie sich gegen sonstige Handlungen, insbesondere auch gegen Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse (Antrag nach § 8 LohnpfVO) richtet, unbefristet (§ 766 ZPO).

Die befristete und auch die unbefristete Erinnerung sind m. E. Rechtsbehelfe im Sinne des § 766 ZPO, über die allein der Vorsitzende der zuständigen Zivilkammer des Kreisgerichts entscheiden kann, wobei dem Sekretär nach § 34 Abs. 2 AnglVO die Möglichkeit der Abhilfe gegeben ist. Nur insoweit, als der Vorsitzende der Zivilkammer über eine Erinnerung gegen Vollstreckungshandlungen eines der beiden Vollstreckungsorgane des Kreisgerichts zu entscheiden hat, wird das Kreisgericht zum „Vollstreckungsgericht“ im bisherigen Sinne. Daraus resultiert nunmehr, daß Gerichtsvollzieher und Sekretär in ihrer eigenen Zuständigkeit solange vollständig selbständig die Vollstreckungshandlungen durchzuführen haben, solange sie nicht durch eine Entscheidung über eine eingelegte Erinnerung an einen Richterspruch gebunden werden. Dies trifft auch für die Zwangsversteigerung zu, die dem Sekretär nach § 31 AnglVO uneingeschränkt übertragen ist. Und hier irrt m. E. Blasse in seinem Diskussionsbeitrag (NJ 1953 S. 213), wenn er die Entscheidungen nach §§ 5, 6 und 9a der VO vom 26. Mai 1933 dem Richter übertragen sehen will. Die vorgenannten Vorschriften verlangen auch dann eine Entscheidung über eine eventuelle einstweilige Einstellung von Amts wegen, wenn weder Schuldner noch Gläubiger irgendwelche Anträge gestellt haben. Man wird wohl kaum behaupten können, daß ein nicht gestellter Antrag einer Erinnerung nach § 766 ZPO gleichzustellen sei. Auch ist ein Antrag auf einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens keine Anfechtung einer bisher getroffenen Entscheidung, da ja dieser Antrag nicht die Abänderung des getroffenen Anordnungsbeschlusses bezweckt. Auf Grund dessen muß ich Blasse widersprechen, wenn er im letzten Absatz seines Diskussionsbeitrages behauptet, daß auch