liche Unterstützung beim Erwerb von Baustoffen und bei der Bereitstellung der erforderlichen Arbeitskräfte und Transportmittel zu gewähren. Baubetriebe, die den Wohnungsbau durchführen, werden über den Plan hinaus mit Maschinen und Transportmitteln ausgestattet. In dieser umfassenden Festlegung der Mittel zur Verwirklichung des Rechts der Bürger, Eigenheime und Genossenschaftshäuser zu bauen, zeigt sich das Neue in dem demokratischen Zivilrecht der Deutschen Demokratischen Republik.

II

Nach dieser allgemeinen Charakterisierung des Zwecks der jüngsten Wohnungsbau-Gesetzgebung der Deutschen Demokratischen Republik ist es notwendig, sich etwas eingehender mit einzelnen, sich daraus ergebenden, rechtlichen Fragen zu beschäftigen, z. B. mit der Frage nach dem Inhalt des Hauseigentumsrechts, der Frage nach dem Recht der Bodennutzung und des getrennten Eigentums an Grundstücken und Gebäuden.

Für die Fortentwicklung unseres demokratischen Zivilrechts ist die Tatsache bedeutsam, daß der in Wissenschaft und Praxis bekannte, erst in einem demokratischen Rechtssystem mögliche Begriff des persönlichen Eigentums gesetzlich zum ersten Mal in den hier besprochenen Normen erscheint. Daher ist angebracht, sich an dieser Stelle etwas näher mit dem Inhalt des persönlichen Eigentumsrechts zu beschäftigen, soweit dieses ein Eigenheim zum Objekt hat.

Das Eigenheim ist persönliches Eigentum. Das persönliche Hauseigentumsrecht in der Deutschen Demokratischen Republik ist dazu bestimmt, die materiellen und kulturellen Bedürfnisse der Werktätigen zu befriedigen; es ist der Ausdruck der Übereinstimmung der persönlichen Interessen mit denen der Gesellschaft. Dieser Charakter des Rechts bestimmt auch seinen Inhalt. Er bestimmt weiterhin den Umfang der Befugnisse, die dem Bürger als Subjekt des persönlichen Hauseigentumsrechts zustehen. Es handelt sich dabei um die Besitz-, Nutzungs- und Verfügungsbefugnis hinsichtlich des Gebäudes. Eine andere und später zu behandelnde Frage ist die nach der Rechtsnatur des dem Bauherrn vom Staat verliehenen Nutzungsrechts am volkseigenen Boden. Dem Eigentümer eines auf volkseigenem Baugrund errichteten Eigenheimes⁶⁾ stehen nämlich zwei verschiedene Arten von Nutzungsbefugnissen zu, von denen sich die eine auf das volkseigene Grundstück (ohne Gebäude) und die andere allein auf das Gebäude bezieht. Beide haben einen unterschiedlichen Inhalt und müssen voneinander geschieden werden. Betrachten wir zunächst die das persönliche Hauseigentumsrecht bildenden Befugnisse am Gebäude.

Die Nutzungsbefugnis ist das Hauptelement des sozialistischen und des von ihm abgeleiteten persönlichen Eigentums. Sie erscheint — wie die Besitzbefugnis — als Tatsache und als Recht. Als Tatsache ermöglicht sie die Verwendung des Hauses zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Erbauers und seiner Familie. Als subjektives Recht folgt sie — wiederum wie die Besitzbefugnis — aus dem persönlichen Hauseigentumsrecht (§ 8 Abs. 3 Bauspargesetz bzw. § 13 der VO vom 4. März 1954). Bezüglich des staatlichen Eigentums ist die Nutzung nicht nur Recht, sondern zugleich Pflicht. Das kann man beim persönlichen Eigentum der Bürger nicht sagen, wenn auch hier Art. 24 der Verfassung eine bestimmte allgemeine Lenkung bewirkt. Dem entspricht auch die Regelung, daß die Räume in Eigenheimen, die nach der VO vom 4. März 1954 finanziert werden, nicht mehr der Erfassung durch die zuständige Wohnungsbehörde unterliegen⁷⁾. Allerdings ist hierbei entsprechend der Entstehung und dem Verwendungszweck dieser Eigenheime folgendes zu beachten: Das persönliche Hauseigentum wurde geschaffen, um jedem Bürger, der nicht in einem von seinem individuellen Geschmack unabhängig errichteten Mietshaus wohnen möchte, die Möglichkeit zu geben, sich ein ganz seinen persönlichen Interessen und Bedürfnissen entsprechendes Eigenheim zu bauen und einzurichten. Darüber hinaus führt natür-

lich der Eigenheimbau zu einer Vermehrung des allgemeinen Wohnungs fonds und dient so — zusammen mit einem verstärkten staatlichen Wohnungsbau — der Behebung des bestehenden Wohnraummangels. Unter den Bedingungen der noch heute herrschenden allgemeinen Wohnraumbewirtschaftung — ein Ausdruck dieser Tatsache ist das Weitergelten des KRG Nr. 18 vom 8. März 1946 — ist es daher nicht wünschenswert, daß ein nach dem Bauspargesetz bzw. nach der VO vom 4. März 1954 errichtetes und finanziertes Eigenheim leersteht, also unbenutzt bleibt, weil sich der Bauherr die Sache anders überlegt hat. So steht der Nutzungsbefugnis die moralische Pflicht zur Nutzung gegenüber.

Als drittes Element des Hauseigentumsrechts ist die Verfügungsbefugnis zu nennen. Unter Verfügung ist dabei die Vornahme von Handlungen zu verstehen, die das Haus oder seine rechtliche Zugehörigkeit wesentlich verändern oder die Möglichkeit der Veränderung voraussetzen. Unter den Verfügungen sind vor allem die auf Grund eines Kauf- oder Mietvertrages sowie die Verfügungen von Todes wegen bedeutsam, wenn es sich dabei um ein nach der VO vom 4. März 1954 errichtetes und finanziertes Eigenheim handelt.

§ 13 der VO vom 4. März 1954 bestimmt, daß die Käufer Arbeiter oder Angestellte sein müssen; der Verkauf bedarf der Genehmigung durch den Rat des Kreises. In der Festlegung des Kreises der Käufer kommt wieder das Prinzip der Übereinstimmung gesellschaftlicher und persönlicher Interessen zum Ausdruck. Es wird erreicht, daß vor allem die Werktätigen, d. h. diejenigen Bürger unterstützt werden, die sich am tatkräftigsten für den Aufbau einsetzen.

Auch im sowjetischen Recht darf der Verkauf eines Eigenheimes nur unter bestimmten — wenn auch anderen — Umständen erfolgen, unter der Voraussetzung nämlich, daß sich im Besitz der Familie nur ein Wohnhaus befindet (Art. 182 GK RSFSR). Außerdem ist es nach dem Recht der RSFSR verboten, innerhalb einer Zeit von drei Jahren mehr als ein Haus zu veräußern. Die zwingende Vorschrift im deutschen Recht, derartige Verträge durch den zuständigen Rat des Kreises genehmigen zu lassen, verhindert ebenso wie das Verbot des Art. 182 GK RSFSR die Spekulation mit Eigenheimen und gewährleistet, daß das Haus, wenn tatsächlich ein Verkauf notwendig sein sollte, zur Befriedigung der Bedürfnisse eines anderen Werktätigen verwendet wird und in dessen persönliches Eigentum übergeht.

Besondere Beachtung verdient in diesem Zusammenhang die rechtliche Regelung des Verkaufes volkseigener Eigenheime nach dem Gesetz vom 15. September 1954 (GBl. S. 784). In § 2 Abs. 2 heißt es: „Das Eigenheim geht durch Abschluß eines Kaufvertrages in persönliches Eigentum des Erwerbers über ...“. Nach dieser Vorschrift fallen also Kaufvertrag und Übereignung in einem Rechtsgeschäft zusammen. Die historisch bedingte und auch noch im geltenden Recht erhaltene Trennung von Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft (Abstraktion von der causa) ist damit für diese Fälle beseitigt⁸⁾.

Die Eigenheime werden in der Größe gebaut, die für einen Bürger und seine Familie erforderlich ist. Eine Vermietung des gesamten Hauses ist in der VO vom 4. März 1954 nicht vorgesehen. Das entspricht völlig dem Wesen des persönlichen Hauseigentums. So heißt es auch im Erlaß des Präsidiums des Obersten Sowjets der UdSSR vom 26. August 1948, daß jeder Bürger das Recht hat, als persönliches Eigentum „für sich“ ein Haus zu bauen⁹⁾.

Die Verwendung des persönlichen Hauseigentums zu anderen Zwecken als der Befriedigung der materiellen und kulturellen Bedürfnisse des Eigentümers — nämlich zur Erzielung von Einkünften — ist unzulässig und Mißbrauch des persönlichen Eigentumsrechts. Denn „das Haus des Arbeiters wird Kapital, sobald er es einem Dritten vermietet und in der Gestalt der Miete sich einen Teil des Arbeitsproduktes dieses Dritten aneignet. Dadurch, daß er es selbst bewohnt, wird das Haus gerade daran verhindert, Kapital zu werden“¹⁰⁾.

⁶⁾ Entsprechendes gilt für die AWG als Eigentümerin von Genossenschaftshäusern.

⁷⁾ vgl. 4. DB zur VO über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften vom 4. August 1954 (GBl. S. 732). Entsprechendes gilt auch für die Räume in Genossenschaftshäusern.

⁸⁾ vgl. hierzu Kleine, „Die historische Bedingtheit der Abstraktion von der causa“, Berlin 1953.

⁹⁾ Erlaß des Präsidiums des Obersten Sowjets der UdSSR vom 26. August 1948 „Über das Recht der Bürger, individuelle Wohnhäuser zu kaufen und zu bauen“ (Ziff. I).

¹⁰⁾ Engels, „Zur Wohnungsfrage“, Dietz Verlag; Berlin 1948, S. 28.