

Das Verbot der Vermietung des ganzen Hauses schließt jedoch keineswegs die Möglichkeit der Vermietung einzelner Räume aus, wenn ohne diese Vermietung die Wohnung für den Eigentümer zu groß wäre. Die Vermietung ungenutzter Räume eines Eigenheimes bedeutet daher nichts anderes, als die Erfüllung der eben erwähnten Nutzungspflicht. De lege ferenda erscheint es angebracht, hierzu für die Eigentümer — wie im sowjetischen Recht — einen materiellen Anreiz zu schaffen, indem man in einem gewissen Rahmen die Überschreitung der Stopmiete von 1936 für zulässig erklärt.

Nach sowjetischem Recht ist die Vermietung einzelner Räume dann möglich, wenn die Größe der Wohnung die für den Eigentümer des Hauses und seine Familie festgesetzte Wohnraumnorm überschreitet. Der materielle Anreiz zum Vermieten einzelner ungenutzter Räume wird dadurch geschaffen, daß es dem Hauseigentümer erlaubt ist, einen Mietpreis zu verlangen, der den vom Ortsowjet festgelegten Betrag bis zu 20 Prozent überschreitet.

Gemäß § 8 des Bauspargesetzes und § 13 der VO vom 4. März 1954 können die auf Grund dieser gesetzlichen Bestimmungen errichteten und finanzierten Eigenheime vererbt werden. Das kann sowohl durch Verfügung von Todes wegen als auch durch den gesetzlichen Erbgang geschehen, denn besondere Anforderungen werden an die Person des Erben nicht gestellt.

Die bei den Erörterungen über die Verfügungen gemachten „Einschränkungen“ sind keine Beschränkungen des Eigentumsrechts, sie konkretisieren lediglich seinen Inhalt und gewährleisten dadurch, daß das Eigenheim wirklich der Befriedigung persönlicher materieller und kultureller Bedürfnisse dient und nicht zweckentfremdet und zum Gegenstand der Spekulation gemacht wird.

Wie sieht es nun bei den Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften aus? Die AWG sind Vereinigungen von Werktätigen, die sich die Aufgabe gesetzt haben, gemeinsam Wohnhäuser zu bauen und zu nutzen. Jede AWG ist juristische Person. Ihre Rechtsfähigkeit entsteht mit der Registrierung ihres Statuts bei der Abt. Arbeit und Berufsausbildung beim Rat des Bezirks (Zulassungsverfahren)¹¹⁾.

Entsprechend ihrer gesellschaftlichen Funktion ist das Eigentum der Genossenschaft sozialistisches (gesellschaftliches) Eigentum niedriger Stufe. Es entsteht durch die Vergesellschaftung der Geldmittel der Mitglieder (Eintrittsbeiträge, Anteilfonds) und durch die Hilfe des Staates (Steuererleichterungen, langfristige Kredite). Zum Eigentum der Genossenschaft gehören weiterhin und vor allem die von ihr mit staatlicher Hilfe errichteten Wohnhäuser. Subjekt des Eigentumsrechts ist die genossenschaftliche Vereinigung als Organisation. Es handelt sich also hierbei nicht um gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des BGB. Die AWG besitzt ein abgesondertes Vermögen und haftet selbständig. Das abgesonderte Vermögen der Genossenschaft wird durch die Fonds gebildet. Dabei sind die unteilbaren Fonds vom Anteilfonds zu unterscheiden. Zu den unteilbaren Fonds gehören alle Fonds der Genossenschaft mit Ausnahme des Anteilfonds, da bei Ausscheiden von Mitgliedern aus der genossenschaftlichen Organisation nur die von ihnen in den Anteilfonds eingebrachten Beiträge zurückerstattet werden, d. h. nur dieser Fonds ist teilbar¹²⁾.

Die Kündigung der Mitgliedschaft in einer AWG kann nur von dem Genossenschafter selbst vorgenommen werden. Das dient sowohl der Sicherung der wirtschaftlichen Basis der Genossenschaft wie auch dem Schutz des Genossen. Seine Mitgliedschaft in einer AWG hat nicht nur reinen Vermögenscharakter, wie das bei den früheren kapitalistischen „Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ der Fall war. Die Mitgliedschaft hat heute vornehmlich gesellschaftlichen Charakter. Sie ist der Ausdruck der Bereitwilligkeit der Mitglieder, sich an gemeinschaftlicher Aufbauarbeit

zu beteiligen. Das ergibt sich aus dem Inhalt und den Aufgaben der AWG als eines organisierten Kollektivs der Werktätigen¹³⁾.

III

Wenn man sich der Untersuchung der Mittel zuwendet, die den Bürgern zur Verwirklichung ihres Rechts, Eigenheime und Genossenschaftshäuser zu bauen, durch das Gesetz gewährt werden, so fällt zunächst auf, daß hier zwei völlig neue Rechtseinrichtungen erscheinen, die geeignet sind, bisherige sachenrechtliche Dogmen umzustößeln. Es handelt sich dabei um die Rechtsnatur des Nutzungsrechtes an volkseigenen Grundstücken (das nicht mit der bereits erwähnten, aus dem persönlichen Hauseigentumsrecht fließenden Nutzungsbefugnis des Eigentümers hinsichtlich des Gebäudes zu verwechseln ist) und um die rechtlich verschiedene Behandlung von Gebäude und Boden.

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbau wird den AWG geeignetes und aufgeschlossenes volkseigenes Bauland zur Verfügung gestellt. In bezug auf Eigenheime heißt es in § 8 der VO vom 4. März 1954: „Für Eigenheime, deren Bau nach dieser Verordnung gefördert wird, ist ... volkseigenes Bauland zur unentgeltlichen und unbefristeten Nutzung zur Verfügung zu stellen“, und in § 8 des Bauspargesetzes: „Die Räte der Kreise sollen das Bausparen fördern, indem sie den Bausparern ... volkseigene Grundstücke zur Verfügung stellen ...“. Der Grund und Boden in der Deutschen Demokratischen Republik befindet sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Nicht immer werden daher den Räten der Kreise geeignete und aufgeschlossene Grundstücke in gewünschter Anzahl zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde mußten die Eigenheim-Baubestimmungen auch die Möglichkeit vorsehen, privateigene Grundstücke als Baufläche zu verwenden. Die Vergünstigungen sind jedoch stets die gleichen wie beim Bau auf volkseigenem Land.

Die Überlassung volkseigenen Baulandes geschieht in der Art, daß dem bauwilligen Bürger bzw. der AWG durch Verwaltungsakt die Erlaubnis erteilt wird, ein großen- und lagenmäßig genau umgrenztes volkseigenes Grundstück zweckgebunden zu nutzen. Der Zweck der Nutzung ergibt sich aus dem Gesetz. So darf in den hier besprochenen Fällen das Grundstück nur zur Errichtung von Wohnbauten benutzt werden. Entdeckt der Bürger z. B. auf dem ihm zugewiesenen Grundstück ein Kiesvorkommen, so ist er nicht berechtigt, seine Baupläne aufzugeben und statt dessen die Kiesgrube auszubeuten. Das widerspricht dem Zweck des ihm verliehenen Nutzungsrechtes.

Ähnliches gilt auch beim Verkauf volkseigener Eigenheime nach dem Gesetz vom 15. September 1954. Die Übertragung des Grundstücks geschieht auch hier in der Weise, daß dem Erwerber ein Nutzungsrecht am Boden verliehen und diese Verleihung ins Grundbuch eingetragen wird.

Eine Besonderheit der Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken nach der VO vom 4. März 1954 und den Gesetzen vom 15. September 1954 besteht darin, daß sie entgegen bisherigem Recht unentgeltlich, vor allem aber unbefristet erfolgt. Weiterhin ist bedeutsam, daß die Erlaubnis, ein bestimmtes volkseigenes Grundstück zu nutzen, auf die Erben des Eigentümers übergeht.

Welche zivilrechtliche Bedeutung hat nun dieser Verwaltungsakt? Zunächst muß betont werden, daß das dem Bürger verliehene Nutzungsrecht nichts gemein hat mit dem Nießbrauch oder ähnlichen Instituten des BGB. Es ist nicht nur der Form nach, sondern auch inhaltlich etwas anderes. Wie bei der Darlegung des Inhalts des Hauseigentumsrechts bereits allgemein festgestellt wurde, bildet die Nutzungsbefugnis einen der drei Bestandteile des Eigentumsrechts. Sie kann jedoch auf Grund einer Rechtsgrundlage — Gesetz oder Vertrag — einem Nichteigentümer zugesprochen werden. Es handelt sich in diesem Falle um ein abgeleitetes Nutzungsrecht. Der Eigentümer selbst aber besitzt weiterhin ein (ursprüngliches) Nutzungsrecht als Element seines Eigentumsrechts. Gleiches gilt bei Volkseigentum. Trotz der Übertragung der tatsächlichen und rechtlichen Besitz- und Nutzungsbefugnis am Baugrund

¹¹⁾ AO über die Zulassung und Registrierung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 14. Mai 1954 (ZB1. S. 213).

¹²⁾ Insofern erscheint es ungenau, wenn in Abschn. IV Ziff. 2 des Musterstatuts der AWG nur die Fonds für Generalreparaturen und Reserve als unteilbar bezeichnet werden, nicht aber auch die Verwaltungs-, Reparatur- und Wirtschaftsfonds.

¹³⁾ Weiteres zur AWG s. NJ 1954 S. 297 und S. 582.