

an bauende Bürger bzw. AWG bleibt der Staat hinsichtlich des Bodens nach wie vor alleiniges Subjekt des staatlichen Eigentumsrechts und der es bildenden Befugnisse. Es wurde ebenfalls bereits festgestellt, daß hinsichtlich des Staatseigentums keine Nutzungsfreiheit besteht. Der Nutzungsbefugnis steht hier die strenge Nutzungspflicht gegenüber. Sie gehört zum Inhalt des staatlichen Eigentumsrechts. Wenn der Staat der Deutschen Demokratischen Republik in einzelnen Fällen die ihm zustehende Nutzungsbefugnis nicht selbst ausüben kann oder will, so kann er durch seine Organe einzelne Bürger bzw. AWG mit der Wahrnehmung der ursprünglich ihm zustehenden Nutzungsbefugnis betrauen.

Die Verleihung von Nutzungsrechten durch Staatsorgane bedeutet also für den Staat als Subjekt des staatlichen Eigentumsrechts nicht eine Selbstbeschränkung seiner Rechte, sondern die Erfüllung der seiner Nutzungsbefugnis entsprechenden Nutzungspflicht.

Hieraus geht auch hervor, daß die Erteilung der Nutzungserlaubnis nicht eine Belastung des Volkseigentums im Sinne des Art. 28 der Verfassung darstellt. Dieser Tatsache trägt auch § 8 Abs. 3 Bauspargesetz bzw. § 12 Abs. 3 der VO vom 4. März 1954 Rechnung: in das Grundbuch wird die „Verleihung des Nutzungsrechts“ eingetragen und nicht etwa die Belastung des volkseigenen Grundstücks mit einem Nutzungsrecht. Um jedoch bei dieser wichtigen Frage keine Unklarheiten aufkommen zu lassen, wird durch das Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 21. April 1954 die unentgeltliche Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken zum Bau von Eigenheimen und Genossenschaftshäusern ausdrücklich für zulässig erklärt.

Das Volkseigentum bildet die feste ökonomische Grundlage des ersten deutschen Arbeiter- und Bauernstaates. Es ist aber doch nicht Selbstzweck, sondern dient — entsprechend dem ökonomischen Grundgesetz des Sozialismus — der Befriedigung der materiellen und kulturellen Bedürfnisse der Werktätigen. Die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenem Grund und Boden an Bürger und Genossenschaften zum Bau von Wohnhäusern gefährdet daher nicht die Einhaltung des ökonomischen Grundgesetzes, sondern hilft, es in noch schnellerer Zeit zu verwirklichen.

Dem Bürger — entsprechendes gilt für die AWG als Eigentümer eines Wohnhauses — stehen demnach, wie bereits hervorgehoben, zwei Arten zivilrechtlicher Nutzungsbefugnisse zu. Einmal steht ihm als Subjekt des persönlichen Eigentumsrechts ein Nutzungsrecht, bezogen auf die Objekte seines persönlichen Eigentumsrechts, zu, zum anderen ist er aber der rechtmäßige Inhaber eines vom Volkseigentum abgeleiteten Nutzungsrechts, bezogen auf den Grund und Boden. Dieses ist erst die reale Grundlage für jenes, beide sind aber voneinander zu unterscheiden. Dem abgeleiteten Nutzungsrecht steht ebenfalls die Pflicht zur Nutzung, d. h. zur Bebauung des Grundstückes gegenüber. Im sowjetischen Recht ist diese Pflicht in der Verordnung des Ministerrats der UdSSR vom 26. August 1948 niedergelegt und dahingehend erweitert, daß der Nutzungsberechtigte auch verpflichtet ist, das Grundstück zu bepflanzen, zu pflegen und den Gehweg in Ordnung zu halten. Die Einhaltung dieser Verpflichtungen, sowie die Instandhaltung des Hauses werden gemäß Ziffer 9 dieser Verordnung von einer staatlichen Inspektion kontrolliert¹⁴).

Durch die Errichtung eines Eigenheimes entsteht persönliches Eigentum für den Erbauer. Ebenso sind die von einer AWG gebauten Wohnhäuser Objekt des genossenschaftlichen Eigentumsrechts. In wessen Eigentum das als Grund- und Baufläche dienende Grundstück steht, spielt dabei keine Rolle. Nach dem BGB gilt aber der Grundsatz „superficies solo cedit“ (§ 94 BGB, Akzessionsprinzip). Danach kann ein Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Im Zeitpunkt der Errichtung wird es Eigentum des Grundstückseigen-

tümers. Das Akzessionsprinzip ist im § 95 BGB für bestimmte Fälle durchbrochen, u. a. dann, wenn ein Gebäude in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Nach § 95 Abs. 1 BGB ist ein solches Gebäude dann eine rechtlich selbständige Sache, wird aber als beweglich angesehen, denn das BGB unterscheidet nicht zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen, sondern nur zwischen beweglichen Sachen und Grundstücken. Zu den Grundstücken im Sinne des BGB gehören aber die durch § 95 BGB vom Akzessionsprinzip ausgenommenen Sachen nicht — also gelten sie nach BGB als beweglich. Der öffentliche Glaube des Grundbuches erstreckt sich nicht auf sie; der Eigentumsübergang vollzieht sich gemäß §§ 929 ff. BGB. Das alles trifft aber auf die Eigenheime und Genossenschaftshäuser, die auf volkseigenem Grund und Boden errichtet worden sind, nicht zu. Diese Häuser sind rechtlich selbständig, juristisch den Grundstücken des BGB gleichgestellt. Sie erhalten ein eigenes Grundbuchblatt. Der Verkauf und die Belastung von Eigenheimen regeln sich nach den Vorschriften des BGB über Verkauf und Belastung von Grundstücken, soweit sich nicht aus den Gesetzen vom 15. September 1954 und der VO vom 4. März 1954 etwas anderes ergibt. Der Grundsatz der §§ 93 ff. BGB ist also für die nach diesen Gesetzen errichteten und finanzierten Wohnhäuser durchbrochen. Durch die rechtliche Trennung von Grundstück und Gebäude wird erreicht, daß der Bürger (die AWG) rechtlich und tatsächlich sein Haus in persönlichem (genossenschaftlichem) Eigentum hat. Nur so können die Bedürfnisse der Bürger nach guten und sicheren Wohnverhältnissen befriedigt werden.

IV

Obwohl die Finanzierung des Eigenheim- und Genossenschaftsbaus keine neue Rechtsfigur darstellt, ist es doch zum Verständnis des Ganzen notwendig, auch hierüber einiges zu sagen.

Die Finanzierung des Eigenheim- und Genossenschaftsbaus erfolgt unterschiedlich. Auch bestehen Unterschiede in der Art und Höhe der Finanzierung des Eigenheimbaus nach dem Bauspargesetz und nach der VO vom 4. März 1954. Das ergibt sich daraus, daß der Arbeiterwohnungsbau außer den allgemeinen Vergünstigungen noch besondere Förderungen erhält. Es ist zu beachten, daß die Baukosten für Arbeitereigenheime gemäß § 5 der VO vom 4. März 1954 die Summe von 35 000 DM nicht überschreiten dürfen. Demgegenüber ist für den allgemeinen Eigenheimbau nach dem Bauspargesetz eine Begrenzung der Baukostensumme nicht vorgesehen, denn dieses Gesetz soll gerade denjenigen Bürgern den Hausbau ermöglichen, die höhere Ansprüche und Anforderungen stellen. Es ist nichts dagegen einzuwenden, wenn sich einzelne einen gewissen Komfort in der Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse leisten wollen. Nur sollen diese weitergehenden Ansprüche nicht mit Geldern der Allgemeinheit verwirklicht werden.

Nach dem Bauspargesetz erfolgt die Finanzierung des allgemeinen Eigenheimbaus durch Eigenmittel und Baudarlehen. Gemäß § 4 Bauspargesetz und § 3 der AO über die allgemeinverbindlichen Bausparbedingungen der Sparkassen vom 18. September 1954 hat der bauwillige Bürger mindesten 25 Prozent der Baukostensumme durch Eigenmittel zu erbringen. Diese Eigenmittel bestehen aus Geldern, die auf Grund eines Bausparvertrages gespart wurden, aus eigenen Arbeitsleistungen am Bau sowie u. U. vorhandenem eigenem Baumaterial. Hat der Bauwillige auf diese Weise mindestens 25 Prozent der Baukostensumme aufgebracht, so gewährt ihm die Sparkasse auf Grund des Bausparvertrages ein langfristiges Darlehn in Höhe der dreifachen Eigenmittelsumme (Bausparsumme). Gemäß § 5 der AO vom 18. September 1954 ist das Darlehn mit jährlich 4Vs Prozent zu verzinsen und mit 1/2 Prozent zu tilgen¹⁵).

Nach der VO vom 4. März 1954 erfolgt die Finanzierung des Arbeiter-Eigenheimbaus durch Eigenleistungen, Baudarlehen in Höhe der Eigenleistungen und durch sog. Restdarlehen. Gemäß § 5 der VO vom

14) VO des Ministerrats der UdSSR vom 26. August 1948 „Über die Anwendung des Erlasses des Präsidiums des Obersten Sowjets der UdSSR“ (Erlaß vom 26. August 1948 „Über das Recht der Bürger, individuelle Wohnhäuser zu kauen und zu bauen“).

15) vgl. hierzu Loch, „Eine weitere Maßnahme zur Förderung des Wohnungsbaues“, Deutsche Finanzwirtschaft 1954 S. 102.