

4. März 1954 hat der Bauwillige mindestens 25 Prozent der Baukostensumme durch Eigenleistungen aufzubringen. Die Eigenleistungen bestehen in eigenem Geld, eigenen Arbeitsleistungen und Solidaritätsleistungen der Betriebskollegen des bauenden Werk tätigen (Gemeinschaftshilfe). Das erste Baudarlehn wird in Höhe der nachgewiesenen Eigenleistungen von der Sparkasse gewährt; es ist zinslos und unkündbar — eine nicht rückzahlbare Beihilfe des Staates der Deutschen Demokratischen Republik. Das zweite Darlehn deckt die übrigen Baukosten (und die Kosten eventuellen Boden-erwerbs aus privater Hand). Es wird ebenfalls von der Sparkasse gewährt, ist zinslos und in monatlichen Raten zu tilgen (etwa Vs bis Prozent).

Zu bemerken ist hierbei, daß diese Darlehen nur von staatlichen Institutionen ausgegeben werden; das Eigenheim darf auch nur zugunsten dieser sicherheitshalber belastet werden. Diese Regelung dient ebenso wie die Bestimmung des § 14 der VO vom 4. März 1954, die die Zwangsvollstreckung privater Gläubiger in das Eigenheim für unzulässig erklärt, der Erhaltung und dem Schutz des persönlichen Hauseigentums.

Die Finanzierung des Genossenschaftsbaus erfolgt in vier Stufen. Zunächst hat die Genossenschaft Eigenleistungen nachzuweisen, die u. a. aus Mitteln der Genossenschaft, Zuschüssen der Trägerbetriebe, Arbeitsleistungen der Genossenschaftler und Solidaritätsleistungen anderer Betriebsangehöriger bestehen. Ein erstes zinsloses und unkündbares Darlehn wird in Höhe dieser Eigenleistungen durch die Deutsche Investitionsbank ausgereicht. Weiter wird ein ebenfalls zinsloses und unkündbares zweites Darlehn von 5000 DM für jede zu errichtende Wohnung ausgegeben. Die restlichen Baukosten werden durch ein drittes Darlehn gedeckt, das auch zinslos, aber in vierteljährlichen Raten zu tilgen ist. Danach erhalten die AWG insgesamt zinslose Darlehen in einer Höhe bis zu 80 Prozent der tatsächlichen Baukosten.

Die Art der Sicherung der Darlehen ist davon abhängig, auf welchem Baugrund das Eigenheim errichtet wurde. Erfolgt der Bau auf volkseigenem Grund und Boden<sup>16)</sup>, so ist das Eigenheim bzw. das Genossenschaftshaus selbständiges Rechtsobjekt; es erhält ein besonderes Grundbuchblatt. Als selbständiges Rechtsobjekt kann das Haus zugunsten staatlicher Kreditinstitute belastet werden (die Belastungen erstrecken sich also nicht auf den Boden).

Das nach dem Bauspargesetz ausgegebene Baudarlehn wird durch eine (Tilgungs-) Hypothek gesichert. Beim Eigenheimbau nach der VO vom 4. März 1954 wird das erste Darlehn durch eine Festhypothek gesichert. Für das zweite Darlehn wird eine zweite (Tilgungs-) Hypothek eingetragen. Beim Genossenschaftsbau wird auf das Grundbuchblatt eines jeden Hauses für das erste und zweite Darlehn eine erste (Fest-) Hypothek und für das dritte Darlehn eine zweite (Tilgungs-) Hypothek eingetragen. Alle Belastungen haben ausgesprochenen Sicherungscharakter.

Im Falle des Eigenheimbaus auf Bodenreformland ist der Baugrund individuelles Eigentum des Bauwilligen. Die Notwendigkeit der rechtlichen Verselbständigung des Hauses gegenüber dem Boden besteht hier nicht. Boden und Haus bilden entsprechend der Grundsatzregelung des § 94 BGB eine rechtliche Einheit, einheitliches Objekt des persönlichen Eigentumsrechts der Bürger. Bodenreformland ist jedoch nicht belastbar. Aus diesem Grunde kann im Grundbuch keine Hypothek eingetragen werden, auch nicht zugunsten des Staates der Deutschen Demokratischen Republik. Die Sicherung der Baudarlehen erfolgt daher gemäß § 8 der VO vom 4. März 1954 nach den Grundsätzen, die für die Kreditsicherung beim Neubauernbauprogramm gelten: entsprechend der AO vom 26. Mai 1948 hat die Sicherung der Darlehen durch Erteilung eines Schuldscheins zu erfolgen.

Auch beim Bau auf privateigenem Bauland werden Baugrund und Gebäude nach § 94 BGB als einheitliches Rechtsobjekt angesehen. Die Kreditsicherung erfolgt hier durch Eintragung einer bzw. zweier Hypotheken zu Lasten des bebauten Grundstücks.

16) Genossenschaftshäuser werden nur auf volkseigenem Boden errichtet.

In der gesetzlichen Festlegung der umfangreichen Mittel zur Verwirklichung des Rechts der Bürger, individuell und genossenschaftlich Häuser zu bauen, zeigt sich besonders deutlich der große Unterschied zwischen der Wohnungsbaugesetzgebung der Deutschen Demokratischen Republik und der Westdeutschlands. Wenn auch eingangs festgestellt worden ist, daß die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage nicht wirklich und endgültig unter kapitalistischen Bedingungen gelöst werden kann, so schließt das jedoch nicht aus, daß z. B. auch unter den gegebenen sozial-ökonomischen Verhältnissen Westdeutschlands immerhin die krassesten Auswüchse auf diesem Gebiet beseitigt werden könnten. So gibt es in Westdeutschland gewisse Kreise, die in dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) einen Versuch zur Lösung dieser Frage sehen<sup>17)</sup>. Die Finanzierung selbst ist aber im Gesetz nicht geregelt. Die Realisierung des Rechts der Bürger, Wohnungseigentum zu erwerben, bleibt dem einzelnen selbst überlassen. So erfolgt die Finanzierung grundsätzlich allein durch sog. Finanzierungsbeiträge der späteren Wohnungseigentümer. Da infolge der fortschreitenden Militarisierung der westdeutschen Volkswirtschaft immer weniger Geld für den „sozialen“ Wohnungsbau vorhanden ist, versucht der westdeutsche Staat durch das Zauberwort „Wohnungseigentum“ die eigentlich ihm zustehende Aufgabe der Finanzierung des staatlichen Wohnungsbaus auf die große Masse der Angestellten und Kleinbürger abzuwälzen, um so selbst genügend Mittel zur Zahlung der Besatzungskosten, zum Ausbau des Amtes Blank und des Bundesgrenzschutzes zu erübrigen.

Da aber gerade das hier erwähnte Wohnungseigentum entsprechend der demagogischen Sozialpolitik der Bundesrepublik nicht allein der Förderung des Wohnungsbaus dienen soll, sondern darüber hinaus neben den verschiedenen Formen der sog. Gewinnbeteiligung eine der bekannten „Eigentumsmaßnahmen“ darstellt, wird es in gewissem Umfang durch den westdeutschen Staat begünstigt. So erhalten Personen, deren Jahreseinkommen die Grenze der Angestelltenversicherungssumme nicht überschreitet, die aber dennoch genügend Sicherheit (!) bieten können, nach vollbrachten Eigenleistungen und Erlangung von Fremdmitteln vom Kapitalmarkt (als erste Hypothek) für die nachstellige Finanzierung Landesdarlehen. Diese werden zu einem Zinssatz von 4,5 bis 8 % ausgegeben und sind jährlich mit 1 % zu tilgen<sup>18) 19)</sup>. Durch diese Maßnahmen sind also Arbeiter von vornherein vom Wohnungsbau ausgeschlossen. Wie sollten sie auch zu solchen Ersparnissen gelangen, die einmal die notwendigen Eigenleistungen decken und zum anderen privaten und dann noch staatlichen Gläubigern als Sicherheit dienen können? Man darf dabei nämlich nicht außer acht lassen, daß sich die Gesamtlebenshaltungskosten in Westdeutschland gegenüber 1938 um 60 % (1954), die Mietpreise um 10 % erhöht haben. Allein die Preise lebenswichtiger Gebrauchsgüter stiegen in den letzten vier Jahren um 13 %<sup>16)</sup>.

Ähnlich liegen die Verhältnisse beim kapitalistischen genossenschaftlichen Wohnungsbau in Westdeutschland. Die Finanzierung erfolgt grundsätzlich aus privater Hand, in erster Linie durch sog. Finanzierungsbeiträge (Baukostenzuschüsse<sup>20)</sup>). Bauen die Genossenschaften

ff) Wohnungseigentum = Sondereigentum an Wohnungen (d. h. Alleineigentum an Räumen, nichttragenden Wänden, Dielung, Wandputz, Xnnentüren), untrennbar verbunden mit dem Anteil des Wohnungseigentümers an den in gemeinschaftlichem Eigentum aller Wohnungsinhaber stehenden Teilen des Grundstücks (Grundfläche, Keller, Treppe, Rohrleitungen, Dach, Außenwände usw.).

18) vgl. hierzu Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen (WBB), RdErl. d. Min. f. Arbeit, Soziales u. Wiederaufbau vom 31. März 1954 (MinBl. NRW S. 680).

19) Wirtschaftswissenschaftliche Informationen des DGB (WWI), Köln, Juli 1954, S. 159.

20) Auf den „sozialen Wohnungsbau“ in Westdeutschland und die Zulässigkeit, Arten und Höhe der Finanzierungsbeiträge (Baukostenzuschüsse) kann an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden. Vgl. dazu Bordini, „Die Auswirkungen der Kriegsvorbereitungspolitik Adenauers auf das Wohnungsmietrecht in Westdeutschland“, Staat und Recht 1954, Heft 5, S. 645 ff.