

land eingebürgert hatte und bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts gewohnheitsrechtlich in vielen deutschen Ländern anzutreffen war. Bezeichnend ist, daß dieses mittelalterliche Rechtsinstitut um dieselbe Zeit auch in der juristischen Literatur wieder ausgegraben wurde, als Engels seine Aufsätze veröffentlichte²¹⁾. Die Vorschläge aus den 70iger Jahren, durch die allgemeine Einführung des Stockwerkseigentums unter bodenreformerischen und sozialen Gesichtspunkten die Wohnungsfrage auf sogenannter genossenschaftlicher Grundlage zu lösen, sind in dem jetzigen westdeutschen Gesetz mit ähnlichen Tendenzen, „die Heimatverbundenheit der einfachen Volksschichten zu heben“, im wesentlichen verwirklicht worden.

Selbst die heutigen Befürworter des Wohnungseigentums geben zu, daß schon in vorkapitalistischer Zeit das Stockwerkseigentum zu einer untragbaren Überbelegung der Häuser und infolge der räumlichen Zusammenpferchung vieler Miteigentümer und „der vielfach in Willkür ausartenden Vertragsfreiheit“ zu ständigen Streitigkeiten führten und solche Gebäude schließlich die Bezeichnung „Streit- oder Händelhäuser“ führten. Deshalb ist schon im 17. und 18. Jahrhundert in einzelnen süddeutschen Städten die horizontale Teilung von Häusern stark eingeschränkt und schließlich das Stockwerkseigentum in mehreren kleinen Ländern im 19. Jahrhundert abgeschafft worden²⁸⁾. Infolge der Einführung des französischen Code civil in den linksrheinischen Gebieten und in Baden um die Wende des 19. Jahrhunderts wurde in diesen und in süddeutschen Gebieten das in Frankreich eingebürgerte Stockwerkseigentum wieder belebt. Als das Bürgerliche Gesetzbuch dann in seinen §§ 93, 94 den römisch-rechtlichen Grundsatz „superficies solo cedit“ einführt und damit jedes vom Grundstück abgesonderte Eigentum am Gebäude oder gar an Teilen eines solchen unmöglich machte, wurde dem landesrechtlichen Stockwerkseigentum in Art. 131 und 182 EGBGB sein landesrechtlicher Fortbestand gewährt²⁹⁾.

Zur Begründung für die nach 1900, besonders in der Hochinflation, einsetzenden Bestrebungen, das Stockwerkseigentum wieder einzuführen, wird bezeichnenderweise angeführt, daß die größere Wohnungsnot „die Beteiligung weiter Bevölkerungskreise am Wohnungsbau und damit die Heranziehung auch des kleineren Sparkapitals als wünschenswert erscheinen“ ließ, und daß das Wohnungseigentum zugleich die „Förderung der Selbsthaftigkeit, Bodenständigkeit und Heimatverbundenheit“ — ohne Verbrämung gesprochen: die örtliche Bindung einer industriellen Reservearmee — zu gewährleisten versprach³⁰⁾.

Kein Wunder, daß in der Nazizeit diese Vorschläge wieder aufgegriffen wurden³¹⁾. Und wenn der Bonner Staat des Monopolkapitals den Gedanken des Wohnungseigentums gesetzlich fixiert hat, so geschieht dies zugunsten dermaßen aus denselben mehr oder weniger offenen Gründen: Heranziehung des kleinen Sparkapi-

²¹⁾ O vgl. z. B. Krauss, „Von der Teilbarkeit der Häuser nach Stockwerken und Gelassen“, im „Württembergischen Archiv“ Bd. XH, Stuttgart 1869;

Mandry, „Gibt es Sondereigentum an einzelnen Stockwerken oder Gelassen eines Hauses?“, im „Württembergischen Archiv“ Bd. XIII, Stuttgart 1870, S. 193 ff.;

Stolp, „Die praktische Lösung der Wohnungsfrage auf dem Wege der Genossenschaftsgesetzgebung“, in „Deutsche Gemeindezeitung“, Jahrg. XVII (1878).

²⁸⁾ vgl. Diester, Wohnungseigentumsgesetz, Köln 1952, S. 26 und 28.

²⁹⁾ Auf Grund dieses Vorbehalts haben Hessen und Württemberg das Stockwerkseigentum ausdrücklich aufrechterhalten (Art. 226—281 Württ. EGBGB i. d. F. vom 29. Dezember 1931 — RGBl. S. 550 —, Art. 216—219, Hess. EGBGB) und in Baden besteht es gern. Art. 182 EGBGB fort. Dagegen ist in Thüringen das früher bestehende Stockwerkseigentum durch Gesetz vom 10. Oktober 1946 (GS S. 153) aufgehoben und in Miteigentum nach Bruchteilen umgewandelt worden.

³⁰⁾ Diester S. 31; besonders beachtenswert sind die Vorschläge von Krückmann, „Wohnungsnot, Stockwerkseigentum, Hausgewerkschaft und Hauskux“, JW 1924 S. 1924, gegen dessen Gedanken selbst die bürgerliche Kritik die Gefahr einer ungesunden Bodenspekulation und der zu starken Mobilisierung des Grundbesitzes durch Kuxe geltend machte (so Diester a. a. o.).

³¹⁾ vgl. Meyer, „Das Stockwerkseigentum und die heutige Zeit“, DJZ 1935 S. 1350; Raudszus, „Dingliches Wohnrecht als Reformproblem?“, DJ 1935 S. 1093; List, „Stockwerkseigentum“, Schmollens JB 1936 S. 49, und — nicht zu vergessen — Hugenberg, „Die neue Stadt“, Berlin 1935.

tals zur Belegung der Bautätigkeit, für die ja die Remilitarisierung die notwendigen Mittel nicht übrig läßt, ferner aus sogenannten „sozialpolitisch-ethischen Gesichtspunkten“, nämlich aus dem von Engels kritisierten scheinheiligen Bestreben, „auch Minderbemittelten die Möglichkeit zum Erwerb einer Art Kleineigentum an einer Wohnung zu geben und damit einer Verproletarisierung des Volkes entgegenzuwirken“³²⁾. Das Haupthindernis für den Wohnungsbau sei fast ausschließlich in der großen Kapitalarmut zu suchen — die Wiedererrichtung der Konzerne und Monopole und die Dividenden der letzten Jahre sprechen allerdings eine andere Sprache! —, und Kredite aus öffentlichen Mitteln stehen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung, weil sie nämlich für militärische Zwecke gebraucht werden. Deshalb kann angeblich eine Behebung der Wohnungsnot nur unter weitgehender Heranziehung des kleinen Sparkapitals erreicht werden³³⁾. Dabei spekuliert man unverhohlen darauf, daß eine große Zahl früherer Mieter „jetzt zur finanziellen Beteiligung am Aufbau von Gebäuden gezwungen ist, weil ohne eine solche auch jetzt noch normalerweise eine Wohnung kaum mehr zu erlangen ist“^{34 35)}! Diese Feststellung deckt sich freilich durchaus mit dem Inhalt des Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (BGBl. I S. 458), das, abgesehen von der allgemeinen Mieterhöhung, in §§ 28, 29 auch alle Baukostenzuschüsse und Abstandsgelder legalisiert.

Es ist schon richtig, daß der Mieter statt der unsicheren Vorauszahlung einer „Aufbaumiete“ eine größere rechtliche Sicherheit verlangt, weil die Hypothekengläubiger eine solche Vorauszahlung über die Miete zum Nachteil des Mieters illusorisch machen können; aber dieser Anreiz zur Beteiligung am Wohnungsbau ist nicht gesund und kann keinesfalls als „wertvolles Argument“ für die Einführung des Wohnungseigentums angeführt werden³³⁾. Natürlich ist es auch richtig, daß der Bau von mehrgeschössigen Gebäuden durch kapitalistische Wohnungsaktiengesellschaften oder GmbH's die Bedürfnisse der Mieter nicht befriedigen kann. Aber die gewählte Lösung mit der sozialpolitischen Tendenz, der Proletarisierung entgegenzuwirken, d. h. in Wahrheit den Proletarier an seine Wohnung und damit an seinen Betrieb zu binden, mit allen den unheilvollen Wirkungen, die sich daraus für seinen Kampf um seine Rechte ergeben, ist heute noch aus den von Engels dargelegten Gründen mit gleicher Entschiedenheit abzulehnen³⁶⁾.

Beachtenswert ist, daß selbst so bürgerliche Institutionen wie das Zentrale Justizamt für die britische Zone und der Industrie- und Handelstag diese Vorschläge abgelehnt haben mit der Begründung, daß dieses Rechtsinstitut überlebt sei und die geeignete Rechtsform zur Beteiligung der Mieter an der Behebung der Wohnungsnot die Baugenossenschaft sei³¹⁾. Bezeichnenderweise wurde dann der Gesetzentwurf als Initiativantrag der FDP am 30. November 1949 dem Bundestag vorgelegt³⁸⁾. Nach Einfügung des dinglichen Dauerwohnrechts, das auf Vorschlag zahlreicher Baugenossenschaften und öffentlicher Bausparkassen, die auf ihr Eigentumsrecht nicht verzichten wollten, neben dem Wohnungseigentum eingeführt worden war, wurde dieser Entwurf am 31. Januar 1951 vom Bundestag einstimmig angenommen, obwohl er bis zuletzt von maßgebenden Kreisen aus juristischen und wirtschaftlichen Gründen weitgehend abgelehnt worden war³⁹⁾. Dabei wurde der beachtliche Einwand, daß auch ohne Wohnungseigentum und dingliches Wohnrecht dem Mieter die freilich dringend notwendige Sicherheit

³³⁾ so Diester a. a. O. S. 39.

³⁴⁾ vgl. hierzu Borchert, „Das Wohnungsmietrecht in Westdeutschland“, Staat und Recht 1954 S. 655 f.

³⁵⁾ so Diester, S. 40.

³⁶⁾ wie es Diester, S. 41, tut.

³⁷⁾ vgl. dazu Posch, Staat und Recht 1955 S. 799.

³⁸⁾ vgl. Diester, S. 47.

³⁹⁾ Wortführer war der Bundestagsabgeordnete Wirths, dessen Schrift „Der Weg zum Wohnungseigentum“, Wuppertal 1948, die Grundlage des Entwurfs war, vgl. auch Hilde Wander, „Stockwerkseigentum als Lösung der Wohnungsfrage“, Kiel 1947; Freyer, „Das Stockwerkseigentum“, DRZ 1948 S. 83 ff.

⁴⁰⁾ vgl. Diester S. 46 ff.; Lütge, Deutsche Wohnungswirtschaft 1950 S. 55 ff.; Koch-, Wirtschaftszeitung 1050 Nr. 27; Lange, NJW 1950 S. 204 ff.