

Gesetzgebung über die Wohnraumlenkung widerspricht, kann daher zu keinem Anerkenntnisurteil führen.

Das Stadtbezirksgericht hat es nicht nur unterlassen, die Frage des dringenden Eigenbedarfs zu klären und die für den Fall der Aufhebung des Mietverhältnisses erforderliche eindeutige Zusage der Abteilung Wohnungswesen einzuholen, es hat darüber hinaus auch nicht erkannt, daß das Anerkenntnis den Verklagten offensichtlich dazu dienen sollte, ein Räumungsurteil zu erhalten, mit dessen Hilfe sie sicher und schnell durch die Abteilung Wohnungswesen eine ausreichende und bessere Wohnung zu erhalten hofften.

Es braucht nicht näher erörtert zu werden, daß eine solche Praxis nicht nur gegen den Zweck und Inhalt der Gesetze verstößt, sondern auch die Befugnisse des Gerichts überschreitet. Unter diesen Umständen erstrittene Räumungsurteile würden gleichzeitig eine Verfügung über erfaßte Wohnräume darstellen und die gesamte Wohnraumlenkung illusorisch machen. Haben die Verklagten Anspruch auf größeren und besseren Wohnraum, so kann es nur Pflicht und Aufgabe der Abteilung Wohnungswesen sein, sie nach den gegebenen Möglichkeiten mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Keineswegs aber darf das Gericht derartige Versuche, wohnwirtschaftliche Erwägungen der Abteilung Wohnungswesen zu durchkreuzen, unterstützen.

§ 28 ZVG; § 749 BGB.

Über die Behandlung eines Antrags auf Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung einer Erbengemeinschaft für den Fall, daß das Testament eine Teilungsanordnung bezüglich landwirtschaftlichen Besitzes enthält.

BG Cottbus<sup>1</sup>, Beschl. vom 12. Dezember 1955 — T 214/55.

Der Antragsteller und seine vier Geschwister sind Erben der am 17. Januar 1947 verstorbenen Helene B., die Eigentümerin einer Landwirtschaft war. In ihrem Testament vom 15. Januar 1947 hat die Erblasserin ihr Grundeigentum unter die einzelnen Kinder aufgeteilt. Auf Grund einer Auskunft des Rates des Kreises, Cottbus, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, daß eine Teilung der Wirtschaft nicht zulässig sei, hat der Antragsteller Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft bezüglich des Grundbesitzes beantragt.

Durch Beschluß vom 26. Juli 1955 ist dieser Antrag vom Sekretär und durch richterlichen Beschluß vom 7. September 1955 ist die Erinnerung des Antragstellers gegen den Beschluß des Sekretärs zurückgewiesen worden.

Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde des Antragstellers. Diese ist begründet.

#### Aus den G r ü n d e n :

Der Erblasser kann zwar durch bestimmte Teilungsanordnungen eine Teilung des Grundstücks vornehmen und dadurch eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ausschließen, dies hat das Vollstreckungsgericht jedoch nicht von Amts wegen zu beachten, da die Möglichkeit besteht, daß die Erben (durch Vereinbarung) sich auf eine andere Verwertung des Grundstücks, z. B. auf eine Teilungsversteigerung, einigen. Das Vollstreckungsgericht hat von sich aus nur gern. § 28 ZVG die aus dem Grundbuch ersichtlichen Hindernisse gegen eine Zwangsversteigerung von Amts wegen zu beachten, im übrigen aber den Beteiligten die Geltendmachung von Rechten zu überlassen, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind und der Befugnis des Miteigentümers, die Auseinandersetzungsversteigerung zu beantragen, entgegenstehen.

Das Kreisgericht wird daher trotz des Testaments zunächst die Zwangsversteigerung anzuordnen haben.

Sollte ein Miterbe unter Bezugnahme auf das Testament einer Versteigerung widersprechen, dann ist folgendes zu beachten:

Die Aufteilungsanordnungen des Testaments machen eine Auflassung der den einzelnen Miterben zugeteilten Grundstücke an diese durch die Erbengemeinschaft erforderlich. Jede Auflassung landwirtschaftlichen Grundeigentums bedarf einer Genehmigung des Rates des Kreises, Abteilung Landwirtschaft. Art. IV des KRG 45 hat zwar auf Grund der Aufhebung der Kontrollratsgesetze keine Gültigkeit mehr, die Genehmigungspflicht ergibt sich jedoch weiterhin aus Art. 26 der Verfassung der DDR, der bestimmt, daß die Verteilung

und Nutzung des Bodens überwacht wird. Die Unmöglichkeit der Durchführung des Testaments wegen Verweigerung der Auflassungsgenehmigung ist jedoch erst dann nachgewiesen, wenn eine ordnungsmäßige Entscheidung des Rates des Kreises, Abt. Landwirtschaft, (gern. § 35 der Ausführungsbestimmungen vom 10. März 1949) vorliegt, gegen die allen Miterben (§ 38 der Ausführungsbestimmungen) das Recht zur sofortigen Beschwerde zusteht.

Bisher liegt nur eine Auskunft des Rates des Kreises, keine beschwerdefähige und allen Beteiligten zugegangene verbindliche Entscheidung vor. Im Falle des Widerspruchs der Erben wird es Sache des Antragstellers sein, durch Herbeiführung einer solchen verbindlichen Entscheidung die Unmöglichkeit der Durchführung des Testaments und damit die Zulässigkeit der Zwangsversteigerung nachzuweisen.

§ 134 BGB.

Zur Frage der Zuständigkeit für eine nachträgliche Pachtzinsherabsetzung bei Pachtverträgen über landwirtschaftliche Grundstücke, wenn der Pachtzins die preisrechtlich zulässige Höchstgrenze überschreitet.

BG Cottbus, Ur. vom 17. August 1955 — S 198/55.

Der Beklagte pachtete durch Vertrag vom 17. Juli 1951 die Landwirtschaft der Kläger für einen Pachtzins von 1209 DM jährlich. Der Pachtvertrag wurde vom Rat des Kreises S. genehmigt. Später wurde auf Antrag des Beklagten der Pachtzins durch Bescheid des Rates des Kreises C., Abt. Finanzen/Abgaben, vom 27. November 1953 auf 878,60 DM herabgesetzt und mit Bescheid vom 24. Juli 1954 weiter festgesetzt, daß die Herabsetzung rückwirkend von dem Beginn des Pachtverhältnisses an erfolge. Auf die Beschwerde der Kläger hat der Rat des Bezirks, Abt. Finanzen/Preise, durch Bescheid vom 13. Dezember 1954 den Pachtzins ab 1. Dezember 1953 auf 1000 DM jährlich festgesetzt.

Mit Schreiben vom 29. März 1955 erklärte der Rat des Kreises, Abt. Landwirtschaft, einen Betrag von 878,60 DM für völlig ausreichend. Der Rat des Bezirks, Abt. Finanzen, teilte nunmehr am 18. April 1955 mit, daß die Pachtsumme von 1000 DM als Höchstpacht anzusehen sei, die Abteilung Landwirtschaft beim Rat des Kreises C. jedoch nur 878,60 DM befürworte. Außerdem wird in dem Schreiben erklärt, daß die Festsetzung der Pachtsumme auf 1000 DM ab 1. Dezember 1953 keineswegs den unzulässig überhöhten Preis von 1200 DM in Kraft setze. Mit Schreiben vom 29. Juli 1955 erklärte der Rat des Kreises, Abt. Landwirtschaft, erneut, daß eine Summe von 878,60 DM völlig ausreichend sei, während der Rat des Bezirks, Abt. Finanzen, unter dem 12. August 1955 mitteilte, daß nach wie vor preisrechtlich eine Höchstpacht von 1000 DM bestehe.

Der Beklagte hat vom 1. August 1951 ab einen Pachtzins von 878,60 DM gezahlt. Die Kläger verlangen mit ihrer Klage für die Zeit vom 1. August 1951 bis zum 30. November 1953 die Differenz zu 1200 DM und vom 1. Dezember 1953 ab die Differenz zu 1000 DM jährlich, und zwar für die Zeit bis zum 31. März 1955.

Sie haben daher beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 911,76 DM nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 1. Dezember 1954 zu verurteilen.

Durch Urteil vom 22. Februar 1955 hat das Kreisgericht den Beklagten nach dem Klagantrag verurteilt.

Gegen das Urteil hat der Beklagte Berufung eingelegt. Die Berufung ist nur zum Teil begründet.

#### Aus den G r ü n d e n :

Vereinbart ist durch Vertrag vom 17. Juli 1951 ein Pachtzins von 1200 DM jährlich. Der Pachtvertrag mit diesem Preis ist auch vom Rat des Kreises genehmigt worden. Damit ist der Vertrag zivilrechtlich wirksam geworden und hat zwischen den Parteien gültiges Recht geschaffen. Die dadurch geschaffenen zivilrechtlichen Rechtswirkungen können nachträglich durch eine erneute Erklärung der Abteilung Landwirtschaft nicht mehr beseitigt werden.

Eine vollständige oder teilweise Unwirksamkeit des Pachtvertrages kann sich jedoch aus den Bestimmungen des Preisrechts ergeben. Nach der BrandenburgischenVO über die Preisregelung und die Preisüberwachung vom 5. Dezember 1945 dürfen auch Pachtzinsen nicht über den zulässigen Stand vom 31. Dezember 1944 hinaus vereinbart werden. Soweit danach ein überhöhter Pachtzins vereinbart worden ist, würde diese Vereinbarung gern. § 134 BGB wegen Verstoßes gegen ein Gesetzesverbot nichtig sein.

Für die Feststellung, ob ein Verstoß gegen die Preisbestimmungen vorliegt, ist die Preisstelle zuständig. Soweit diese den Pachtzins herabsetzt, bedarf es nicht der Zustimmung des Rates des Kreises, Abt. Landwirtschaft, da dessen Genehmigung besonders die Sicherung der Landwirtschaft vor überhöhten Pachtzinsen