

Verhältnis zu den Gläubigern zwischen beiden Fällen kein Unterschied. In beiden Fällen kommen die Verbesserungen dem Grundstück zugute, so daß sich dessen Wert und damit der Versteigerungserlös entsprechend erhöhen muß.

Die Stellung des Treuhänders kraft Verwaltungsakt ist demnach der eines der Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers derart verwandt, daß die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZVG auch auf den Treuhänder Anwendung finden muß. Damit ist die Auffassung begründet, daß im Falle der Geltendmachung sowohl von Ansprüchen aus dinglich gesicherten privaten Forderungen als auch aus nicht gesicherten Treuhänderforderungen bei einer zwangsweisen Durchsetzung letztere Ansprüche den Vorrang genießen.

Diese Feststellung ist von Bedeutung für die Sicherung der langfristigen Kredite der Deutschen Investitionsbank. Wird nämlich die Refinanzierung dieser Kredite durch Zwangsmaßnahmen privater Gläubiger

gefährdet, so ist ein Verlust der aufgewandten Mittel nicht zu befürchten. Befindet sich das nichtvolkseigene Grundstück in treuhänderischer Verwaltung einer staatlichen Institution, so rangieren die volkseigenen Forderungen, die während der Verwaltungszeit begründet wurden, an erster Stelle. Das gleiche trifft aber auch für die nichtvolkseigenen Grundstücke zu, bei denen in der Vergangenheit ohne Sicherungen staatliche Mittel investiert worden sind. Diese Forderungen werden wegen fehlender Sicherung häufig als dubios angesehen.

Wird ein vertragliches Nutzungsverhältnis zur Unzeit aus nicht vorhergesehenen Gründen beendet, so stehen dem volkseigenen Vertragspartner und Gläubiger außerdem in jedem Fall die Ansprüche gemäß den Bestimmungen der §§ 946, 951, 812 ff. BGB, nämlich aus ungerechtfertigter Bereicherung zu, sofern zu diesem Zeitpunkt Bereicherung des privaten Eigentümers in irgendeiner Form vorliegt.

Zur Anwendung des § 32 Mieterschutzgesetz

In seinen „Bemerkungen zur Rechtsprechung der Zivilsenate der Bezirksgerichte in Fragen des Volkseigentums“ (NJ 1959 S. 550ff.) geht Hintze auf die Anwendung des § 32 MSchG beim Räumungsverlangen einer Konsumgenossenschaft ein. Er ist der Ansicht, daß der Konsum seinen Räumungsanspruch nicht auf § 32 MSchG gründen kann, weil die für Handelsaufgaben von privaten Mietern verlangten Räume nicht „staatlichen Zwecken zu dienen bestimmt“ seien und auch § 32 Abs. 4 MSchG keine Rechtsgrundlage darstelle; denn der Konsum sei keine „gemeinnützige, nicht auf den Erwerb gerichtete Organisation“. Zwar habe der Konsum auch eine politische Aufgabe, aber dazu komme noch eine wirtschaftliche, was im überholten Sprachgebrauch eine „auf Erwerb gerichtete Tätigkeit“ darstelle. § 32 Abs. 4 solle nur zugunsten rein gemeinnütziger, nicht auf wirtschaftliche Tätigkeit gerichteter Organisationen angewendet werden.

Hintze will offensichtlich die von ihm entwickelten Grundsätze auch auf die staatlichen Handelsorgane, insbesondere die HO, übertragen, denn er schreibt:

„Die HO oder Konsumgenossenschaften können, wenn zur Erweiterung ihrer Verkaufsmöglichkeiten weiterer Raum beschafft werden muß, ihr Räumungsbegehren wegen Eigenbedarfs nicht auf § 32 MSchG stützen. Das Ausweichen auf diese Bestimmungen soll vielleicht dazu dienen, die HO bzw. Konsumgenossenschaften von der Verpflichtung zum Nachweis der in § 4 MSchG geforderten Voraussetzungen zu entbinden und das Gericht der Nachprüfung und der richtigen Würdigung der von den beiden Parteien vorgetragenen Gründe zu entheben.“

Die Konsequenz einer solchen Ansicht ist logischerweise, daß sämtliche Rechtsträger der volkseigenen Wirtschaft sich nicht auf § 32 MSchG berufen können. Sie haben alle politische, aber auch sehr wichtige, ja entscheidende wirtschaftliche Aufgaben (vgl. z. B. § 8 des Statuts der volkseigenen Handelsunternehmen „Deutscher Innen- und Außenhandel“ vom 6. November 1952 [MB1. S. 177]; § 9 der Anordnung über das Statut der Niederlassung der dem Ministerium - für Handel und Versorgung nachgeordneten Großhandelskontore vom 5. August 1955 [GBl. II S. 287]; § 7 des Statuts der zentralgeleiteten Betriebe der volkseigenen Industrie in der DDR vom 7. August 1952 [MB1. S. 137]). Das gilt endlich auch noch für die Vereinigungen volkseigener Betriebe. Sie haben als Staatsorgane wirtschaftliche Aufgaben zu erfüllen (vgl. § 1 und §§ 3 ff. der VO über die Statuten der Vereinigungen volkseigener Betriebe im Bereich der Staatlichen Plan-Kommission vom 13. Februar 1958 [GBl. I S. 149]), und damit ist auch ihre Tätigkeit nach Hintze „auf Erwerb gerichtet“.

Die Anerkennung der Ansicht Hintzes in der Rechtsprechung würde dazu führen, daß der volkseigenen Wirtschaft bei der Verwirklichung ihrer Rekonstruktionspläne eine Reihe von Schwierigkeiten gemacht werden, auf die Hintze selbst hinweist. § 4 MSchG stellt nun einmal strengere Anforderungen an die Zulässigkeit eines Räumungsverlangens als § 32 MSchG.

Die Vorrangigkeit des Volkseigentums und die Erfüllung seiner wirtschaftlichen Aufgaben brauchen hier nicht näher erläutert und ins Verhältnis mit den Interessen des Mieters gesetzt zu werden. Die Anwendung des § 32 MSchG ist letzten Endes eine Forderung des Schutzes unseres Volkseigentums. Alle diese Gesichtspunkte hat Hintze übersehen. Er verkennt völlig die Stellung und die Aufgaben der volkseigenen Wirtschaft in unserem Staat der Arbeiter und Bauern und hält sich an die wörtliche Auslegung der Bestimmungen des § 32 MSchG. Ich darf mir weitere Ausführungen sparen und auf die zutreffenden Feststellungen Heinrichs („Volkseigentum und Mieterschutz“, NJ 1953 S. 773) verweisen.

Alle Rechtsträger von Volkseigentum sind Verwalter des einheitlichen Volkseigentums und fallen unter § 32 MSchG. Die Widmung der fraglichen Räume für „öffentliche Zwecke“ ist in unseren gesellschaftlichen Verhältnissen als „Plangebundenheit“ anzusehen. Damit ist auch der Schutz der Bürger gewährleistet, den Hintze allein sieht. Volkseigene Wohngrundstücke sind planmäßig für die Unterbringung der Bürger vorgesehen. Produktionsgrundstücke sind planmäßig für die Produktion der Rechtsträger dieser Grundstücke vorgesehen; also müssen die Mieter weichen, die eine Planerfüllung gefährden. Soll dabei Wohnraum entfremdet werden, so haben die örtlichen Organe zu entscheiden, ob dies im Rahmen ihrer Planung möglich ist. Bei einem Widerspruch der beiden Pläne müssen dann die entsprechenden Vorgesetzten Organe die Abstimmung der Dringlichkeit und der Pläne vornehmen. Die Rechte und Interessen des Bürgers werden hierbei gewahrt, und ohne die Bereitstellung eines angemessenen Ersatzraums verliert er seine Wohnung nie.

Das gleiche gilt für gewerblich genutzte Räume eines Mieters. Auch ein solcher Mieter kann nicht auf die Strafe gesetzt werden. In gemeinsamer Arbeit mit den örtlichen Staatsorganen wird ihm Ersatzraum zur Verfügung gestellt. Es kann aber nicht in der Entscheidungsmacht eines Gerichtes liegen, festzustellen, ob z. B. die Erweiterung der Produktion eines volkseigenen Betriebes wichtiger ist als die Produktion einer privaten Weberei. Hier würden die Gerichte in die Planung der Volkswirtschaft eingreifen.

Was für die Produktion gilt, trifft gleichfalls auf den Handel zu. Gerade die Leipziger Handelskonferenz hat sehr deutlich gezeigt, daß der Handel, der bei der Erfüllung der ökonomischen Hauptaufgabe einen der wesentlichsten Beiträge zu leisten hat, in der Terminologie des Mieterschutzgesetzes „staatlichen Zwecken dient“. Ein Gericht hat auch in diesem Zusammenhang nicht zu prüfen, ob die Erfüllung der Aufgaben zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung den Interessen eines Mieters in einer Ladewohnung eines volkseigenen Grundstücks, dessen Rechtsträger die HO ist, nachgehen muß.

Unser Staat sichert in jedem Fall dem weichenden Mieter eine angemessene Wohnung oder Gewerberäume durch die Organe der Wohnraumlenkung. Beim Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wer-