

eine Instandsetzung eben der Wert der Grundpfandrechte erhöht wird. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist ein anderer. Sie dient ausschließlich der Erhaltung des Wohnraumes und nicht unmittelbar den Interessen der Grundpfandgläubiger. Sie wird praktisch erst angewendet, wenn bereits ein gewisser Verfall des Gebäudes eingetreten ist. Der Zweck ist demnach bei der Zwangsverwaltung nach dem ZVG und bei Maßnahmen auf Grund der Wohnraum-Lenkungs-VO verschieden, auch wenn man mit der Zwangsverwaltung neben der rangmäßigen Befriedigung der Gläubiger aus den Nutzungen des Grundstücks die laufende Instandhaltung des Grundstücks und damit auch die Erhaltung des Wohnraums erreicht. In jedem Fall wird durch eine Zwangsverwaltung verhindert — und das liegt nicht zuletzt im Interesse der Mieter —, daß die Mietzinszahlungen vom Grundstückseigentümer pflichtwidrig für andere Zwecke verwendet werden können.

Das Institut der Zwangsverwaltung diente bisher in unserem Staat der Arbeiter und Bauern den Interessen der gesamten Gesellschaft. Dabei handelt es sich bei den zur Vollstreckung gestellten Ansprüchen besonders um volkseigene Forderungen, die gefährdet sind. Daneben geht es um die Wahrung der Rechte der Mieter.

Man wird einem Gläubiger eines Grundeigentümers, besonders einem Grundpfandgläubiger, auch nach dem sozialistischen Recht nicht verwehren, daß er gegebenenfalls Befriedigung wegen seiner Forderung aus den Erträgen des dem Schuldner gehörigen Grundstücks sucht. Als Grundpfandgläubiger wird er deshalb ein starkes Interesse an einer ordnungsgemäßen Grundstücksverwaltung haben. Dieser Weg in der Vollstreckung ist real, während die Zwangsversteigerung des Grundstücks bei städtischem Grundbesitz sich meist infolge mangelnden Interesses am Erwerb von Grundbesitz immer weniger eignet. Im übrigen widerspricht es unseren sozialistischen Grundsätzen, sich Mehrwert in Form der Grundrente zu schaffen. Wenn man unsere Entwicklung richtig einschätzt, so ergibt sich daraus, daß die Zwangsversteigerungen von städtischen Mietwohngrundstücken auch künftig kaum durchgeführt werden. Letzten Endes laufen auch solche Fälle auf eine Zwangsverwaltung hinaus.

Wenn ich für eine entsprechende gesetzliche Regelung im neuen Zivilprozeßrecht plädiere, so möchte ich das nicht so verstanden wissen, daß etwa das Institut der Zwangsverwaltung in seiner jetzigen Form einfach übernommen werden soll. Ich meine aber, daß das neue Zivilprozeßrecht eben auch die Möglichkeit geben sollte, zweckentsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die die Erfüllung der Grundstücksverbindlichkeiten bei pflichtwidrigem Handeln des Grundeigentümers entsprechend der gesetzlichen Rangfolge und der sonstigen sich aus dem Grundeigentum ergebenden Verpflichtungen garantieren.

Eine Lösung dieses Problems durch eine gesetzliche Regelung etwa in Gestalt des § 19 der VO über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 26. März 1933 (RGBl. I S. 302) — diese Verordnung wird zweifellos wie alle anderen sich auf die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung beziehenden Gesetze und Verordnungen mit Inkrafttreten des neuen Zivilprozeßrechts außer Kraft treten — ist nicht möglich. Diese aus der faschistischen Ära stammende Bestimmung, wonach Miet- oder Pachtzinspfändungen ganz oder teilweise aufgehoben werden können bzw. zu unterlassen sind, bietet keinesfalls die Gewähr, daß der säumige Grundeigentümer die freigegebenen Miet- und Pachtzinsen tatsächlich für die vorrangigen Grundstücksverbindlichkeiten verwendet. Ganz abgesehen davon, ist gerade dieses Vollstreckungsschutzverfahren mitunter äußerst problematisch, zeitraubend und unbefriedigend. Der Sekretär hat danach die Verpflichtung, die gesamten wirtschaftlichen Verhältnisse des Grundeigentümers, insbesondere den finanziellen Wert

des Grundstücks, seine bauliche Beschaffenheit usw. zu prüfen, um eben festzustellen, welche Beträge zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundstücks, seiner Instandhaltung und Zahlung der vorrangigen Verbindlichkeiten erforderlich sind. Ich weise besonders deshalb hierauf hin, weil man auf den Gedanken kommen könnte, bei Miet- oder Pachtzinspfändungen für das neue Zivilprozeßrecht eine ähnliche Bestimmung aufzunehmen, gewissermaßen als Ersatz für das Institut der Zwangsverwaltung. Ließe man die Mietzinspfändung ohne Einschränkung zu, kann es Vorkommen, daß ein persönlicher Gläubiger eher zum Zuge kommt als ein Gläubiger, dessen Anspruch dinglich gesichert ist. Wenn ein Grundeigentümer böswillig seinen mit dem Grundstück zusammenhängenden Verpflichtungen, und dazu gehören eben auch die Hypothekenzinsen usw., nicht nachkommt, muß die Möglichkeit bestehen, daß das zwangsweise durchgesetzt wird.

Ein Wegfall des Instituts der Zwangsverwaltung ohne eine andere zweckentsprechende gesetzliche Regelung müßte zwangsläufig zu einem Ansteigen von Miet- bzw. Pachtzinspfändungen und Erinnerungsverfahren führen, die sich, wenn man die Höhe solcher Ansprüche aus Hypotheken betrachtet, auf viele Jahre erstrecken und sich weit komplizierter und unübersichtlicher gestalten können als ein Zwangsverwaltungsverfahren. Bei diesem Verfahren hat der Sekretär im wesentlichen — abgesehen von seiner Aufsichtspflicht — nur einen Teilungsplan, der für die gesamte Dauer des Verfahrens gilt, aufzustellen. Natürlich können im Laufe des Verfahrens durch Beitritt eines Gläubigers gewisse Änderungen notwendig werden. Nach diesem Teilungsplan hat der Zwangsverwalter die Überschüsse zu verteilen. Im übrigen handelt er, soweit nicht Genehmigungen vorgeschrieben sind, nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen. Weiterhin sind die Beschlagnahmewirkungen zugunsten der Gläubiger, die bei bloßer Mietzinspfändung entfallen, zu betrachten. Durch die Anordnung der Zwangsverwaltung werden Voraussetzungen oder Abtretungen der Miet- und Pachtzinsen zum Nachteil der Grundpfandgläubiger und letztlich auch der Mieter unwirksam.

Die Notwendigkeit, durch eine entsprechende gesetzliche Regelung zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Falle der Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen des Grundstückseigentümers zu kommen, wird unterstrichen, wenn man die Dinge vom Standpunkt der Mieter des Wohnhauses aus betrachtet. Man stelle sich vor, daß bei den betreffenden Mietern laufend Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse wegen Hypothekenzinsen, Grundsteuern usw. eingehen, ein Teil ganz oder teilweise wieder aufgehoben wird, dann wieder nach Fälligkeit weiterer Zinsansprüche weitere Pfändungsbeschlüsse eingehen. Wie sollen sich die Mieter dann in diesem Wirrwarr ohne jegliche Rechtskenntnisse zurechtfinden? Daraus ergibt sich für die Mieter als auch für die Gläubiger eine Rechtsunsicherheit und eine nicht zumutbare Belastung sowie eine berechnete Verärgerung der Mieter. Sie laufen Gefahr, ihre Mietzinszahlungen doppelt leisten zu müssen, wenn sie versehentlich einen anderen Gläubiger bevorzugt haben usw. Das ist keinem Mieter zuzumuten. Sie können zwar die Mieten beim Staatlichen Notariat hinterlegen, aber das gerichtliche Verteilungsverfahren ist wiederum recht kompliziert gestaltet und verursacht mehr Arbeit als die Zwangsverwaltung.

Nimmt man an, daß nur in einem Haus 15 Mieter wohnen und diese laufend die Miete hinterlegen, so können ebenso laufend wieder neue Pfändungsbeschlüsse ergehen. Ein solches Verfahren würde geradezu den Bestrebungen zuwiderlaufen, die auf eine Vereinfachung und Verbesserung der Arbeit der Justizorgane, die Schaffung eines sozialistischen Arbeitsstils und auf eine weitere Festigung des Vertrauens unserer Bürger zu unseren sozialistischen Gerichten gerichtet sind.