

bauung benötigten Boden zu erhalten; sondern ist gleichfalls auf den in genossenschaftlichem und persönlichem Eigentum stehende» Boden gerichtet, wenn dieser für die Durchführung volkswirtschaftlich notwendiger Bauten gebraucht wird.

b) Durch das Privateigentum bedingt» Hemmnisse treten des weiteren auf im Grundstüdesverkehr, insbesondere durch die auf diesem Wegeabsichtigte Spekulation, die sich vor allem äußert in der Forderung von Grundstückspreisen, die die preisrechtlich zulässige Grenze übersteigen, sowie in dem Bestreben bestimmter Kreise der Bevölkerung, in größerem Umfange Grundstücke zur Anlage ihrer Gelder aufzukaufen. Wengleich die Spekulation mit Grundstücken heute aus verschiedenen Gründen nur noch einen geringen Umfang einnimmt, so ist das Privateigentum am Boden dennoch die Grundlage für die noch vorhandene Spekulation. Die Verhinderung der Spekulation und die Respektierung der staatlichen Interessen im Grundstücksverkehr — Forderungen, die bereits im Artikel 26 der Verfassung enthalten sind — müssen gesichert werden durch eine verstärkte gesellschaftliche Kontrolle und durch eine entsprechende Ausgestaltung der staatlichen Genehmigungspflicht sowie durch ein staatliches Vorerwerbsrecht im künftigen Grundstücksverkehr.

c) Andere Schwierigkeiten entstehen dadurch, daß eine Reihe von Grundstückseigentümern ihrer — bereits erwähnten — gesellschaftlichen Pflicht nicht nachkommen, die mit dem Grund und Boden untrennbar verbundenen Wohngebäude instand zu setzen und zu halten. Sie mißachten die gesellschaftlichen Interessen an gutem und gesundem Wohnraum und sind darauf bedacht, höheren Gewinn aus der Vermietung ihrer Wohnhäuser zu ziehen<sup>11</sup>. Wengleich der Staat durch die bereits dargelegten Maßnahmen den Grundstückseigentümern zu für sie besonders günstigen Bedingungen Wege weist, ihren gesellschaftlichen Verpflichtungen nachzukommen, so müssen jedoch auch Wege gefunden bzw. vervollkommen werden, die die Überwindung eines egoistischen Verhaltens einzelner Grundstückseigentümer sowie die Sicherung der gesellschaftlichen Interessen an der Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Wohnraumes garantieren. Solche Wege sind z. B. die den staatlichen Organen gegebene Möglichkeit, die Durchführung bestimmter Bauarbeiten anzuordnen<sup>12</sup>, sowie die Preiskontrolle.

Die hemmenden Wirkungen des Privateigentums werden überwunden durch die Umgestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse im Prozeß der sozialistischen Entwicklung, vor allem durch die Veränderung der gesellschaftlichen Verhältnisse in der Produktion und die Entwicklung neuer Formen des Zusammenlebens der Menschen im Wohngebiet, besonders durch die Einflußnahme der Mieter auf die Erhaltung und Verschönerung der Wohnungen.

In welchem Umfang nun die weitere sozialistische Umwälzung auch unterstützt werden kann durch eine umfassende Neuregelung der das Privateigentum am Boden betreffenden gesellschaftlichen Verhältnisse einschließlich der Belastungen (d. h. vor allem der im 3. Buch des BGB enthaltenen Bestimmungen), welche neuen Rechtsformen und -institute in diesem Bereich geschaffen werden müssen, bedarf noch sorgfältiger Prüfungen, insbesondere auch verschiedener statistischer Erhebungen. Auf jeden Fall müssen solche Rechtsinstitute wie das Heimstättenrecht, das Erbbaurecht und

<sup>11</sup> Hemmnisse und Widersprüche, die ohne Vorhandensein einer staatlichen Kontrolle zwangsläufig bei der Verteilung des im Privateigentum stehenden Wohnraumes entstehen würden, werden in der DDR ausgeschaltet durch die staatliche Wohnraumlenkung. Auf die damit verbundenen Probleme, die Gegenstand des Wohnraumrechts sind, kann hier nicht näher eingegangen werden.

<sup>12</sup> VO über die Lenkung des Wohnraums vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3).

die Rentenschuld beseitigt bzw. in andere Rechtsformen übergeführt werden.

Die Tatsache, daß heute noch die vielfältigsten Rechtsverhältnisse am privaten Bodeneigentum bestehen und bis zum Inkrafttreten des ZGB weitere hinzukommen werden, führt zu der Frage, wie mit diesen künftig zu verfahren sein wird. Es sollte u. E. in der weiteren Arbeit davon ausgegangen werden, daß die bis zum Inkrafttreten des ZGB am privaten Bodeneigentum entstehenden Rechtsverhältnisse durch das ZGB im wesentlichen keine Veränderungen erfahren und die Abwicklung der bestehenden Verbindlichkeiten in einem Einführungs- und Überleitungsgesetz geregelt wird. Der Ablauf dieser Verbindlichkeiten sollte in der Regel nach den jetzigen BGB-Vorschriften, ergänzt durch eine Reihe von Überleitungsbestimmungen, erfolgen.

Der Prozeß der Entwicklung neuer Formen des Zusammenlebens der Menschen und der Befriedigung der Wohn- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung wird eine fühlbare Unterstützung erfahren durch eine umfassende Regelung der Formen der kollektiven und persönlichen Bodennutzung.\*

#### Die Ausgestaltung der kollektiven Benutzung zu konsumtiven Zwecken

Die kollektive Bodenbenutzung zu konsumtiven Zwecken erfolgt vor allem durch die Arbeiter- und künftigen landwirtschaftlichen Wohnungsbaugenossenschaften. Ihre Aufgabe besteht darin, die Bedürfnisse der Werktätigen nach besseren sozialistischen Wohnverhältnissen "zu erfüllen und die Herausbildung der sozialistischen Beziehungen zwischen den Bürgern in der Stadt und auf dem Lande zu fördern. Besonders im Bereich der Landwirtschaft wird die Bildung von LWGs und damit die Schaffung sozialistischer Wohnverhältnisse erheblich dazu beitragen, die Lebensverhältnisse auf dem Lande denen in den Städten anzupassen. Als Trägerbetriebe der Wohnungsbaugenossenschaften kommen staatliche Betriebe und Institutionen sowie sozialistische Genossenschaften in Betracht.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau, der im einzelnen in Übereinstimmung mit den örtlichen Perspektivplänen für den Wohnungsbau erfolgt, erhält besondere Unterstützung durch staatliche Maßnahmen, insbesondere durch die Aufschließung geeigneten Baulandes, durch Steuerbefreiungen und Kredite. Die örtlichen Räte sind verpflichtet, den Wohnungsbaugenossenschaften die nötige Anleitung und Hilfe zu geben. Die Bautätigkeit wird um so erfolgreicher vorangehen, je besser es die Staatsorgane verstehen, nicht nur die zukünftigen Bewohner der zu errichtenden Häuser, sondern weitere Kreise der Bevölkerung zur Unterstützung des Bauprogramms zu gewinnen, z. B. zur Erschließung örtlicher Baumaterialvorkommen, Bildung von Baubrigaden, Leistungen im NAW usw.

Solche Grundsätze sollten in das ZGB aufgenommen werden. Sie tragen dazu bei, den Bürgern bewußt zu machen, daß die Befriedigung der Wohnbedürfnisse im entscheidenden Maße von der aktiven Mithilfe der Bevölkerung abhängt. Dagegen wird hinsichtlich der Einzelheiten, wie der Bildung der Genossenschaften, ihrer Registrierung, der Mitgliedschaft, der Hilfe durch staatliche Einrichtungen und Trägerbetriebe, Eigenleistungen, Miete usw., auf die Musterstatuten zu verweisen sein, soweit nicht eine Regelung in anderen Abschnitten des ZGB selbst erfolgt.

Von besonderer Wichtigkeit ist die richtige rechtliche Ausgestaltung der Bodenverhältnisse als Grundlage für die Bautätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaften. Zum Schutz und zur Förderung der kollektiven Bodennutzung sind im ZGB folgende Fragen zu regeln:

a) Den Wohnungsbaugenossenschaften ist volkseigener Grund und Boden im Wege der Verleihung des Nutzungsrechts zur Verfügung zu stellen. In den Städ-