

ten werden die AWGs ihre Wohngebäude ausschließlich auf volkseigenem Grund und Boden errichten. Im Bereich der LWGs wird jedoch darüber hinaus ein weiterer Weg zu beschreiten sein: Das ZGB muß den LPGs als Träger betrieb das Recht gewähren, den LWGs im Rahmen des genossenschaftlichen Nutzungsrechts Boden unabhängig von dem im Einzelfall bestehenden Eigentumsrecht für die Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung zu stellen. Die Realisierung dieses Vorschlags würde eine Erweiterung des in §§ 9 ff. LPG-Gesetz fixierten genossenschaftlichen Nutzungsrechts bedeuten. Eine derartige Regelung ist besonders aus zwei Gründen gerechtfertigt: Einmal wird in den einzelnen Dörfern, vor allem an dem geplanten Bauort, nicht in dem erforderlichen Umfang volkseigener Boden vorhanden sein. Zum anderen dient eine Erweiterung des Nutzungsrechts in diesen Fällen letztlich der Sicherung und Förderung der Genossenschaft selbst, denn die Wohnbedürfnisse der LPG-Mitglieder sollen ja gerade auf dem Weg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus befriedigt werden«. Gleichwohl sollte die Mitgliedschaft in den künftigen LWGs nicht auf die LPG-Mitglieder und Arbeiter in den VEGs beschränkt bleiben, sondern sie sollte auch den Werk tätigen, deren Tätigkeit mit der Landwirtschaft in Verbindung steht, ermöglicht werden sowie auch den in der Industrie tätigen, aber auf dem Lande wohnenden Produktionsarbeitern. Wenn auch die Mitgliedschaft in der LWG in diesen Fällen nicht die Tätigkeit in einer LPG bzw. einem VEG zur Voraussetzung hat, so wird doch durch diesen Weg eine günstige Möglichkeit geschaffen, die Familienangehörigen des genannten Personenkreises an die Probleme der genossenschaftlichen Produktion heranzuführen und allmählich für den Eintritt in die LPG zu gewinnen. Eine Erweiterung des Nutzungsrechts auf diese Fälle wäre darüber hinaus lediglich ein weiterer Schritt in der Richtung, wie sie bereits im LPG-Gesetz enthalten ist; § 10 Abs. 1 f gewährt auch jetzt schon die Möglichkeit, genossenschaftlich genutzten Boden unabhängig von der bestehenden Eigentumslage zur Errichtung von persönlichen Hauswirtschaftsgebäuden zur Verfügung zu stellen.

Das bedeutet, daß die Bodenfläche, auf der die LWG ihre Gebäude errichten wird, eine unterschiedliche Eigentumsstruktur aufweisen kann. Das wäre jedoch keine Besonderheit im landwirtschaftlichen Bereich, sondern nur eine erneute Widerspiegelung des im Prozeß der gesellschaftlichen Umwälzung auf dem Lande entstandenen Grundsatzes, daß nämlich ein einheitliches Nutzungsrecht trotz unterschiedlicher Eigentumsstruktur an den Bodenflächen besteht,

b) Welche Ausgestaltung muß nun dieses Nutzungsrecht im ZGB erfahren?

1. Das Nutzungsrecht muß unentgeltlich und unbefristet verliehen werden. Die unbefristete Verleihung und die Ausschaltung eines Entzugs des Nutzungsrechts gewährleisten ein gesichertes genossenschaftliches Eigentumsrecht an den Gebäuden und sind Ausdruck der Fürsorge des sozialistischen Staates für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bürger auf dem Wege des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

2. Des weiteren ist im ZGB festzulegen, daß das genossenschaftliche Gebäudeeigentum unbelastbar ist und nicht der Zwangsvollstreckung unterliegt^{13 14 * * 16}. Der Charakter des genossenschaftlichen Eigentums sowie die Art seiner Verwaltung garantieren, daß die Verbindlichkeiten gegenüber den staatlichen Kreditinstituten erfüllt werden.

¹³ jedoch darf dadurch keine Verletzung der Rechte der Bodeneigentümer eintreten. Deshalb muß durch die Nutzungsübertragung an die LWGs der Anspruch auf Zahlung der Bodenanteile durch die LPG bzw. der Nutzungsgebühren durch den Rat des Kreises unberührt bleiben.

¹⁴ Eine gleiche Regelung enthält z. B. schon § 12 der VO vom 14. März 1957 (GBl. X S. 193) mit der Begründung, daß eine zweckfremde Nutzung dieser Wohnungen ausgeschlossen und damit eine besondere dingliche Sicherung unnötig ist.

3. Die Aufgaben der Wohnungsbaugenossenschaften, insbesondere die Interessen der Genossenschaftsmitglieder, erfordern eine Regelung dahin, daß die Eigentumsverhältnisse am Gebäude nicht bestimmt werden durch die am Grund und Boden. Das bedeutet, daß in diesen Fällen eine Trennung des Gebäude- und Bodeneigentums, d. h. eine Beseitigung des z. Z. im BGB enthaltenen Grundsatzes „superficies solo cedit“ erfolgen muß¹⁵; eine andere Regelung wäre für die Mitglieder unverständlich. Die von den Wohnungsbaugenossenschaften errichteten Gebäude werden damit sozialistisches Eigentum.

4. Schließlich muß das ZGB die Verantwortung der Bodennutzer für die bestimmungsgemäße Nutzung, insbesondere für die Erhaltung und Pflege der in Benutzung übergebenen Grundstücke zum Ausdruck bringen.

Eine derartige Ausgestaltung des Nutzungsrechts würde die Übereinstimmung der Interessen der Bodennutzer mit den Erfordernissen einer planmäßigen, der sozialistischen Entwicklung entsprechenden Nutzung des Bodens zum Ausdruck bringen. Sie würde die von Karl Marx begründete These bestätigen, daß die Bodenrechtsverhältnisse stets in engstem Zusammenhang mit der jeweiligen Produktionsweise stehen, daß sie den Gesetzmäßigkeiten der jeweiligen Gesellschaftsordnung unterworfen sind¹⁶ und daher stets im Zusammenhang mit der weiteren sozialistischen Entwicklung zu betrachten sind.

Die Ausgestaltung der individuellen Nutzung des Bodens

Sie soll möglich sein auf der Grundlage des verliehenen Nutzungsrechts an volkseigenem Boden und des persönlichen Eigentumsrechts am Eigenheim, des persönlichen Eigentumsrechts am Grundstück einschließlich des Gebäudes, von vertraglichen Vereinbarungen (z. B. Miete, Pacht, Nutzungsvertrag) sowie der Übergabe von Boden der LPG an ihre Mitglieder zur persönlichen Nutzung.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß jeder Bürger unserer Republik das Recht hat, Boden und Gebäude für persönliche Zwecke zu nutzen. Eine genaue Beschränkung des Umfangs der persönlichen Nutzung von Boden und Gebäuden, etwa in der Weise, daß nur die Nutzung eines Objekts der gleichen Art (Eigenheim, Wochenendgrundstück, Kleingarten) zugelassen werden sollte, wäre zu starr und unbeweglich und würde der auf die allseitige Befriedigung der Bedürfnisse der Bevölkerung gerichteten Politik der Regierung widersprechen. Das Wesen und die Aufgaben des persönlichen Eigentums machen es aber unbedingt erforderlich, in das ZGB den Grundsatz aufzunehmen, daß das persönliche Eigentum dem Bürger und seiner Familie ausschließlich zur Befriedigung ihrer Wohn- und Erholungsbedürfnisse dient, woraus sich ergibt, daß jede Spekulationsmöglichkeit mit dem Boden und den Gebäuden, die der persönlichen Nutzung dienen, ausgeschlossen sein muß.

Ein wichtiger Weg des Erwerbs persönlichen Hauseigentums ist der Kauf volkseigener Eigenheime und Siedlungshäuser. Unser Staat unterstützt diesen Erwerb sowie die Errichtung von Eigenheimen durch die Bürger selbst vor allem durch die Verleihung des Nutzungsrechts an volkseigenem Bauland. Dabei sollte vorgesehen werden, daß das Nutzungsrecht an unbebauten volkseigenen Grundstücken bereits vor Beginn der Bautätigkeit verliehen wird. Für die Ausgestaltung des Nutzungsrechts müssen die gleichen Grundsätze

¹⁵ Die Frage der Trennung des Gebäude- und Bodeneigentums soll hier nur behandelt werden im Zusammenhang mit der Verleihung des Nutzungsrechts. Im übrigen handelt es sich hier um ein Problem, das vor allem im Zusammenhang mit der künftigen Regelung des Privateigentums am Boden im ZGB einer grundsätzlichen Diskussion und Lösung bedarf.

¹⁶ Marx, Formen, die der kapitalistischen Produktion vorhergehen, a. a. O., S. 39; Marx, Kapital, Bd. m, S. 665.