

Direktor des Kreisgerichts die Möglichkeiten der Mitwirkung von Vertretern des Wohnbereichs an Zivilverfahren, besonders in Mietsachen. Dabei wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, daß die gesellschaft-

lichen Kräfte im Wohnbereich die politisch-ideologische Erziehungsarbeit mit Rechtsverletzern und gefährdeten Personen verstärken.

JOACHIM DIETRICH, Direktor
des Kreisgerichts Stralsund (Stadt)

Rechtsgrundlagen des Räumungsanspruchs einer AWG nach Ausschluß eines Mitglieds

Das Stadtgericht von Groß-Berlin hatte in seiner Entscheidung vom 14. Juli 1970 — 2 BCB 34/70 — (NJ 1970 S. 746) u. a. auch zu der Frage Stellung zu nehmen, auf welche Rechtsgrundlage eine AWG ihren Anspruch auf Räumung der Wohnung stützen kann, nachdem das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden ist. Dazu vertritt das Stadtgericht die Auffassung, daß sich ein solcher Anspruch nicht aus den Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB), sondern aus § 985 BGB ergebe.

Es kann und soll nicht bestritten werden, daß das Herausgabeverlangen der AWG auch auf diesem Wege zu begründen ist. Schließlich läßt sich z. B. auch der Herausgabeananspruch einer Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWW) gegenüber einem Mieter, der gekündigt hat oder dessen Mietrechtsverhältnis durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung aufgehoben wurde, rechtlich so charakterisieren. Gerade ein Vergleich mit den Wohnungsmietbeziehungen wirft aber die Frage auf, ob nicht vor der Anwendung des § 985 BGB nach einer Lösung zu suchen ist, die die Begründung des Herausgabeanpruchs aus der spezifischen rechtlichen Regelung der konkret erfaßten gesellschaftlichen Beziehungen zuläßt.

Tatsächlich besteht doch ein wesentlicher Unterschied zwischen dem Fall, daß eine AWG, eine KWW oder auch ein sozialistischer Einzelhandelsbetrieb einem Bürger gegenübersteht, der ursprünglich zum Besitz und zur Nutzung einer Wohnung oder beweglicher Gegenstände berechtigt war, und einem Sachverhalt, bei dem jemand von vornherein unberechtigt eine Wohnung bewohnt oder Gegenstände benutzt hat. Formal ist es zwar nicht zu beanstanden, in allen diesen Fällen nur die Beziehungen zwischen dem Eigentümer und dem unberechtigten Besitzer zu sehen. Jedoch ist es fraglich, ob damit den jeweils spezifischen Beziehungen ausreichend Rechnung getragen wird.

Das geltende Zivilrecht — und zwar sowohl in seinen sanktionierten als auch in seinen neu geschaffenen Teilen — kennt Spezialregelungen, die die Folgen der Verletzung der Pflicht zur Herausgabe in spezifischer Weise erfassen:

— Miete beweglicher Gegenstände: Abschn. III Ziff. 1 der AO über

den Ausleihdienst für Industriewaren durch den sozialistischen Einzelhandel vom 24. Juli 1967 (GBl. II S. 539) in Verbindung mit den §§ 556 bis 558 BGB;

— Miete von Wohnraum: §§ 556 bis 558 BGB;

— Pacht: §§ 581 Abs. 2, 556 bis 558 BGB;

— Leihe: §§ 604, 606 BGB.

Dabei kann es nicht darum gehen, unter Beachtung der Systematik des überkommenen Rechts eine formelle Subsumtion unter eigentumsrechtliche und schuldrechtliche Bestimmungen vorzunehmen. Vielmehr ist es erforderlich, das sozialistische Eigentum in seiner Dynamik, in seinen tatsächlichen Bewegungsformen zu erfassen. Das wird aber nur gelingen, wenn die Gesamtheit der die jeweiligen gesellschaftlichen Verhältnisse staatlich leitender Bestimmungen berücksichtigt wird.

Es fragt sich daher zunächst, ob solche spezifischen Bestimmungen auch für die Beziehungen der AWG zu ihren Mitgliedern existieren. Diese Beziehungen werden in erster Linie durch die VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 (GBl. 1964 II S. 17) und das durch diese Verordnung für verbindlich erklärte Musterstatut sowie die auf dieser Grundlage beschlossenen individuellen Statuten der einzelnen Genossenschaften geregelt. Für unsere Problematik ist von Interesse, daß eindeutig die Abhängigkeit des Nutzungsverhältnisses bezüglich der Wohnung vom genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnis bestimmt wird. So sieht Abschn. V Ziff. 6 des Musterstatuts vor, daß die Genossenschaftswohnungen nur von Mitgliedern der AWG genutzt werden können. Kündigt ein Mitglied seine Mitgliedschaft, so muß es die Genossenschaftswohnung räumen. Von diesem Grundsatz ausgehend, werden im Abschn. VII des Musterstatuts weitere Unterfälle des Ausscheidens aus der AWG detaillierter erfaßt:

— Kündigung durch das Mitglied: Ziff. 1, 2;

— Übertritt in eine andere Genossenschaft: Ziff. 3;

— Ausschluß des Mitglieds: Ziff. 4, 5;

— gerichtliche Entscheidung über die Ehescheidung im Falle der Ehescheidung: Ziff. 6, 7 in Verbindung mit § 34 FGB;

— Tod des Mitglieds: Ziff. 9 bis 11. Wenn in den angeführten Fällen die Formulierungen auch nicht wörtlich übereinstimmen — es wird von der Pflicht zur Räumung, aber auch vom Verlust des Nutzungsrechts gesprochen —, so wird dennoch, ausgehend vom Grundsatz der Abhängigkeit des Nutzungsrechts vom Mitgliedschaftsverhältnis, offensichtlich, daß in allen Fällen der Beendigung des Mitgliedschaftsverhältnisses und des dadurch bedingten Verlustes des Nutzungsrechts die AWG einen unmittelbar aus den AWG-Bestimmungen abzuleitenden Anspruch auf Räumung der Wohnung durch das ehemalige Mitglied bzw. den bisherigen Nutzer hat.

Das Stadtgericht von Groß-Berlin erwähnt zwar in seinem oben genannten Urteil auch Abschn. VII Ziff. 4 des Musterstatuts, aber nur, um einen eventuellen Einwand nach § 986 BGB (Verweigerung der Herausgabe wegen berechtigten Besitzes) gegenüber einem auf § 985 BGB gestützten Herausgabeanpruch auszuschließen. Da jedoch Abschn. VII Ziff. 4 isoliert gesehen und insbesondere nicht der Zusammenhang mit dem Grundsatz des Abschn. V Ziff. 6 hergestellt wird, gelingt es nicht, die AWG-Bestimmungen als Anspruchsgrundlage zu erkennen.^{1/} Folgt man dieser Auffassung, so bleiben jedoch einige Fragen offen: Besteht ein Anspruch der AWG auf weitere Zahlung der Nutzungsgebühr, wenn die Wohnung nicht rechtzeitig geräumt wird?^{2/} Können evtl. Ansprüche der AWG wegen Veränderung oder Verschlechterung der Wohnung bzw. Ansprüche des Nutzers auf Ersatz von Verwendungen geltend gemacht werden? Ist eine solche Geltendmachung zeitlich unbegrenzt möglich?

Die AWG-Bestimmungen geben auf diese Fragen keine Antwort. Auch die Überlegung, daß die Beziehungen der AWG zu ihren Mitgliedern zivilrechtlich geregelt werden, führt zu nächst zu keinem Ergebnis, weil die allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen, die direkt anzuwenden wären, gleichfalls keine Lösung bieten. Es bleibt daher nur der Weg der Analogie, d. h. die entsprechende Anwendung solcher zivilrechtlicher Bestimmungen, die vergleichbare gesellschaftliche Beziehungen erfassen. So eindeutig es ist, daß die Bestimmungen über die Miete von Wohnräumen nicht direkt Anwendung finden können, so unzweifelhaft ist es auch, daß sie von allen zivilrechtlichen Bestimmungen als erste für eine entsprechende Anwendung in Frage kommen. Sowohl die

^{1/} Ein Vergleich der AWG-Bestimmungen mit Abschn. V Ziff. 6 und 7 des mit der 4. DB vom 8. Dezember 1967 (GBl. 1968 II S. 49) zur VO über die Umbildung gemeinnütziger und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften (GWG) vom 14. März 1957 (GBl. I S. 200) erlassenen Musterstatuts zeigt, daß dort der Räumungsanspruch der Genossenschaft als generelle Folge der Beendigung der Mitgliedschaft deutlicher ausgesprochen wird.

^{2/} Zu diesem Punkt enthält das GWG-Statut in Abschn. V Ziff. 7 eine Regelung.