

daß die Einheit von persönlichem Eigentum und Nutzung positive Auswirkungen auf die Pflege und Werterhaltung der Wohngebäude hat und somit auf die einfache Reproduktion der Wohnsubstanz überhaupt sowie auf die Verschönerung des Antlitzes unserer Städte und Dörfer.

Wohngebäude zeichnen sich aber im Verhältnis zum persönlichen Eigentum an anderen Konsumtionsmitteln durch einige Besonderheiten aus, die bei der Bestimmung des Stellenwerts des Eigenbedarfs bei der Gestaltung sozialistischer Wohnbedingungen zu berücksichtigen sind. Zu diesen Besonderheiten gehört vor allem, daß viele im persönlichen Eigentum stehende Gebäude unter kapitalistischen Gesellschaftsverhältnissen erworben wurden, also nicht auf der Grundlage des sozialistischen Aneignungsgesetzes, daß infolge der Langlebigkeit und des geringen moralischen Verschleißes Wohngebäude eine besondere Bedeutung als Erbobjekt haben und daß von gewissen Größenordnungen an Übergänge zu privatem Eigentum vorhanden sind. Hierdurch wird in bestimmtem Umfang der Zusammenhang zwischen dem persönlichen Eigentum und dem sozialistischen Aneignungsgesetz beeinflusst. Die Anerkennung dieser Besonderheiten hindert jedoch nicht, den Eigenbedarf als gesellschaftliches Problem zu bejahen, das sich unter gewissen Voraussetzungen auch auf Objekte des Privateigentums erstrecken kann, ohne aber in diesem seine grundsätzliche Begründung zu finden.

Die Anerkennung der Einheit von persönlichem Eigentum und Nutzung von Wohnräumen als gesellschaftliches Problem stellt keineswegs das Mietrecht anderer Bürger in Frage. Das bringt Art. 37 Abs. 2 der Verfassung (Rechtsschutz bei Kündigungen) klar zum Ausdruck. Die Bejahung als gesellschaftliches Problem ist aber der Ausgangspunkt dafür, daß die Frage der Anerkennung des eigenen Bedarfs im konkreten Fall gerechtfertigt aufgeworfen, unter Berücksichtigung der Grundsätze der staatlichen Wohnraumlenkung eigenverantwortlich geklärt und als Konflikt auch entschieden werden darf. Die Kriterien zur Lösung dieser Frage haben die gerechte Verteilung des Wohnraums unter Berücksichtigung der sich aus dem sozialistischen Aneignungsgesetz bei der Gestaltung der Arbeits- und Lebensbedingungen ergebenden Wirkungen im Verhältnis von Bürgern untereinander zum Ziel. Sie sind deshalb zivilrechtlichen Charakters, und die auf ihrer Grundlage erfolgende Entscheidung in der Zivilrechtspflege kann funktionell nur richtig als Bestandteil des komplexen staatlichen Führungsprozesses zur Entwicklung sozialistischer Wohnbedingungen existieren.

Dabei ist immer zu beachten, daß die von den Eigentümern bzw. Vermietern angestrebten Lösungen der Eigenbedarfskonflikte keinerlei Sanktionscharakter tragen und daß deshalb Belastungen und Nachteile niemals aus der Sicht des Entstehens für rechtswidriges Verhalten oder ein im weitesten Sinne verstandenes Fehlverhalten gesehen werden dürfen. Die Zivilrechtspflege löst hier vielmehr eine mehrere Grundrechtsaspekte umschließende Teilaufgabe im Prozeß der ständigen Herstellung der Übereinstimmung zwischen den politischen, materiellen und kulturellen Interessen der Werktätigen und ihrer Kollektive mit den gesellschaftlichen Erfordernissen und trägt dazu bei, diese Haupttriebkraft unserer Entwicklung (Art. 2 Abs. 4 der Verfassung) auch bei der Gestaltung sozialistischer Wohnbedingungen zu aktivieren.

Aufgaben der Staatlichen Notariate bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen

Das eigenverantwortliche Handeln der Bürger hat auf das Entstehen und den Inhalt der Eigenbedarfspro-

bleme entscheidenden Einfluß. Das gilt in erster Linie für den käuflichen Erwerb von Wohngebäuden, durch den vielfach dieses Problem erzeugt wird und der deshalb schon die Voraussetzungen für eine gesellschaftsgemäße Lösung schaffen sollte. Hierdurch erwächst vor allem den Staatlichen Notariaten bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen Verantwortung./4/ Bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen über bebaute Grundstücke überwiegen Verträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigenheime, Erbbaurechte und Heimstätten. Da der Erwerb in der Regel zum Zwecke der Eigennutzung erfolgt, ist die Tätigkeit des Notariats mit boden- und wohnungspolitischen Aspekten verbunden, die eine sachbezogene Zusammenarbeit mit den örtlichen Räten und ihren Fachabteilungen, insbesondere den Abteilungen Wohnungswirtschaft und Inneres sowie mit dem Sachgebiet Staatliches Eigentum und der Genehmigungskommission für den Grundstücksverkehr erfordern. Dabei kommt den Notariaten u. a. die Aufgabe zu, dem Entstehen von Eigenbedarfskonflikten vorzubeugen./5/

Bei Eigenheimen, Erbbaurechten und Heimstätten ergibt sich aus den für die Eigentumsübertragung geltenden gesetzlichen Bestimmungen, daß der Erwerber im Grundstück wohnen muß./6/ Folglich ist das Staatliche Notariat vor einer Beurkundung verpflichtet, sich von den Bürgern nachweisen zu lassen, daß entweder der Erwerber bereits im Grundstück wohnt oder die Zuweisung des Wohnraumes vorliegt. Für die örtlichen Räte wiederum sollten diese gesetzlichen Regelungen Veranlassung sein, im Zusammenwirken mit dem Staatlichen Notariat Wohnungszuweisungen in derartigen Fällen nur dann vorzunehmen, wenn die Absicht besteht, das Grundstück zu erwerben.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern folgen die Genehmigungskommissionen der örtlichen Räte aus § 5 Abs. 2 Buchst. c' der GrundstücksverkehrsVO vom 11. Januar 1963 (GBl. II S. 159) i. d. F. der 2. GrundstücksverkehrsVO vom 16. März 1965 (GBl. II S. 273), daß die „ordnungsgemäße Verwaltung und volkswirtschaftlich erforderliche Nutzung des Grundstücks“ nur dann gewährleistet sei, wenn der Erwerber im Grundstück wohne. Dieser generelle Gesichtspunkt zwingt, wenn in Einzelfällen ein nicht im Grundstück wohnender Erwerber den Genehmigungserfordernissen genügen sollte, dazu, daß bei Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags der noch nicht dort wohnende Erwerber angehalten wird, eine Wohnraumzuweisung oder die Genehmigung eines Wohnungstauschvertrags vorzulegen.

Bei der Beurkundung von Kaufverträgen über sonstige Wohngrundstücke ist es zweckmäßig, wenn der Notar in den Vertragstext die Belehrung aufnimmt, daß der Grundstückserwerb nicht das Recht auf Wohnraumzuweisung begründet oder einen zivilrechtlich anzuerkennenden Eigenbedarfsanspruch zum Entstehen bringt. Auch dadurch können Eigenbedarfskonflikte verhütet werden. In geeigneten Fällen sollte darauf hingewirkt werden, daß im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb von den örtlichen Räten geneh-

/4/ Die Ausführungen über die Aufgaben des Staatlichen Notariats lehnen sich an Vorstellungen an, die von Notariatsinstrukteur K a m o l z auf einer Plenartagung des Bezirksgerichts Leipzig zum Thema „Wie trägt die Rechtsprechung nach § 4 MSchG dazu bei, das verfassungsmäßige Recht auf Wohnraum sowie den Rechtsschutz bei Kündigungen zu gewährleisten?“ vorgetragen wurden.

/5/ Vgl. Srb, „Aufgaben der Staatlichen Notariate zur Vorbeugung von Rechtsstreitigkeiten“, NJ 1971 S. 174 ff.

/6/ Vgl. § 2 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I S. 372); § 12 Abs. 1 Buchst. b des Heimstätten-gesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. November 1937 (RGBl. I S. 1291); § 2 der VO über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. I S. 72).