

schaftlichen Organisationen ist fester geworden. Insbesondere haben sich die Informationsbeziehungen zwischen den Kreisstaatsanwälten und den Kreisleitungen der FDJ verbessert. So haben die Jugendstaatsanwälte in ihre analytische Tätigkeit auf dem Gebiet der Jugendkriminalität und hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen zur Verwirklichung der sozialistischen Jugendpolitik auch die Wirksamkeit der Ordnungsgruppen einbezogen. Da-

durch werden die Leitungen der FDJ noch besser in die Lage versetzt, die Arbeit der FDJ-Kollektive mit Jugendlichen, die in ihrer sozialistischen Persönlichkeitsentwicklung Zurückbleiben, anzuleiten und die Tätigkeit der Ordnungsgruppen weiter zu stärken.

WOLDEMAR HUMMEL., Staatsanwalt
beim Staatsanwalt des Bezirks
Karl-Marx-Stadt

HORST RU BEIN, Mitarbeiter der
FDJ-Bezirksleitung Karl-Marx-Stadt

Beratung der Bürger bei Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbau von Wohnungen

Mit der Zielstellung der 10. Tagung des Zentralkomitees der SED, bis 1990 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, wurde auch darauf orientiert, mehr Wohnungen durch Um- und Ausbau sowie durch Modernisierung zu gewinnen. Aufgabe der staatlichen Organe ist es, die Bürger dabei zu unterstützen und sie in solchen eigentumsrechtlichen Fragen zu beraten, die beim Um- und Ausbau bzw. bei der Modernisierung von Wohnungen entstehen können.

Beim Um- und Ausbau von Wohnungen in privaten Hausgrundstücken durch die Mieter werden nicht in jedem Fall die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken beachtet. Unseres Erachtens ist es Aufgabe der Staatsorgane, der Räte der Städte und Gemeinden, der staatlichen Kreditinstitute und der Justizorgane — auch der Notare —, dazu beizutragen, daß die Rechtsverhältnisse zwischen Bauwilligem, Grundstückseigentümer und Kreditinstitut richtig gestaltet werden. Rechtsverwirklichung bedeutet hier, Nachteile und Rechtsverluste für alle Beteiligten auszuschließen.

Vor allem ist immer wieder darauf hinzuweisen — und das tun die Kreditinstitute —, daß Partner des Kreditvertrags allein der private Grundstückseigentümer ist. Nur er kann der gesetzlichen Vorschrift der dinglichen Sicherstellung des Kredits genügen (§§ 7, 9 der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 [GBl. I S. 351] i. d. F. der 2. VO vom 14. Juni 1967 [GBl. II S. 419]).

Interesse an der Durchführung der Baumaßnahmen hat in den meisten Fällen der Mieter, der ja die umgebaute Wohnung nutzen will. Er ist in der Regel auch bereit, die Eigenleistungen zu erbringen, die gemäß § 3 der FinanzierungsVO i. V. m. § 3 der 1. DB vom 19. Oktober 1960 (GBl. I S. 415) zu dieser VO aus Arbeitsleistungen, Baumaterialien oder finanziellen Mitteln bestehen können. Eine Wertverbesserung des Grundstücks kommt dagegen allein dem Grundstückseigentümer zugute, auch wenn aus unterschiedlichen Gründen in vielen Fällen sein eigener Beitrag zur Wertverbesserung nur gering ist und oft nur in der Einwilligung in die

geforderte dingliche Sicherung besteht.

Im Interesse der weiteren Förderung von Um- und Ausbauten ist es u. E. erforderlich, unter Berücksichtigung der Tatsache, daß in solchen Fällen der Vermieter Partner des Kreditinstituts ist, die Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter vertraglich zu regeln, insbesondere ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten festzulegen. Deshalb sollten bestehende Mietverträge ergänzt bzw. neu abzuschließende entsprechend ausgestaltet werden. Beide Parteien sollten in diesen Mietverträgen selbst oder in einer Anlage dazu festlegen:

- die gesetzlich zulässige Miete für die bisherige Wohnung;
- die Verantwortung der Vertragspartner bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen;
- daß nach Abschluß der Bauarbeiten der gesetzlich zulässige Mietpreis für den geschaffenen Wohnraum und der Umfang der vom Mieter erbrachten und anrechenbaren Eigenleistungen festgestellt wird;
- daß die festgesetzte Miete für die Abdeckung der Zins- und Tilgungsleistungen entsprechend der Kreditvereinbarung verwendet wird;
- daß die Tilgung der Eigenleistungen des Mieters nach Zurückzahlung des Kredits aus der Miete erfolgt, wobei zinslose Stundung der Eigenleistungen zu vereinbaren ist;
- daß der Grundstückseigentümer bei einem Verkauf des im Wert verbesserten Grundstücks die sich aus den Eigenleistungen ergebenden

den Verbindlichkeiten vom bar zu zahlenden Kaufpreis sofort tilgt;

- wie bei einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses, d. h. vor Tilgung des Kredits und der Eigenleistung, die gegenseitige Abrechnung vorzunehmen ist. Dabei sollte der vom neuen Mieter zu zahlende Mietpreis (der dem neuen Ausstattungsgrad der Wohnung entspricht) im bisherigen Umfang vom Grundstückseigentümer verwendet werden. Nach Tilgung des Kredits sollten die Eigenleistungen wie bei noch bestehendem Mietverhältnis erstattet werden.

Die Konkretisierung einzelner Punkte wird sicherlich erst nach Abschluß der Bauarbeiten möglich sein. Aber eine prinzipielle Klärung vorab und die spätere vertragliche Festlegung in dem erweiterten Mietvertrag erleichtert die Gestaltung der Beziehungen und hilft, möglichen Konflikten vorzubeugen.

Unseres Erachtens kann ein solcher erweiterter Mietvertrag auch dann abgeschlossen werden, wenn der Grundstückseigentümer sich weigert, Um- bzw. Ausbaumaßnahmen vorzunehmen. Das ergibt sich aus § 16 Abs. 2 WRLVO, wonach notwendige Um- und Ausbaumaßnahmen staatlich angeordnet werden können. Nissel/Reinwarth („Rechtsprobleme zum Um- und Ausbau von Wohnungen durch volkseigene Betriebe“, Staat und Recht 1973, Heft 9, S. 1487) haben zu Recht darauf hingewiesen, daß die staatliche Anordnung auf solche Fälle beschränkt werden sollte, in denen alle anderen Bemühungen erfolglos geblieben sind und es sich um wirklich notwendige Um- und Ausbaumaßnahmen handelt.

Zur Finanzierung angeordneter Baumaßnahmen kann nach § 16 der FinanzierungsVO der örtlich zuständige Rat die Aufnahme eines Kredits, die Eintragung eines Grundpfandrechts und die Regelung der Kreditrückzahlung veranlassen.

Hat im Rahmen solcher angeordneten Baumaßnahmen ein Mieter Eigenleistungen erbracht, dann ist hier gleichfalls ein erweiterter Mietvertrag möglich, der ggf. auch nach § 7 der 1. DB zur WRLVO vom 24. Oktober 1967 (GBl. II S. 739) für verbindlich erklärt werden kann.

HEINZ LASSMANN, Leiter
des Staatlichen Notariats Saalfeld
KARL QUASDORF, Leiter
des Staatlichen Notariats Rudolstadt

Sind gerichtliche Vergleiche, die anstelle einer einstweiligen Anordnung abgeschlossen werden, vorläufig vollstreckbar?

I

Entscheidungen über Unterhaltsansprüche sind nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären (§ 36 Abs. 1 FVerfO). Daraus folgt m. E., daß auch aus bestätigten Vergleichen über Unterhaltsansprüche erst nach Eintritt der Rechtskraft der Bestäti-

gungsbeschlüsse vollstreckt werden kann.

Dagegen sind einstweilige Anordnungen in Familienrechtssachen vorläufig vollstreckbar; sie bedürfen keiner Vollstreckungsklausel (§ 36 Abs. 2 FVerfO).

Unklarheit besteht zum Teil noch