

(§ 5 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten).^{/2/} Mit der Verleihung des Nutzungsrechts an die Bewohner des Eigenheims nehmen die staatlichen Organe also auch auf die Gestaltung der Eigentumsverhältnisse entsprechenden Einfluß; sie tragen damit zur Durchsetzung der Grundsätze der sozialistischen Bodenpolitik bei.

Gewährung von Krediten

Die Sparkasse bzw. die Bank für Landwirtschaft und Nahrungsgüterwirtschaft der DDR gewährt Vorzugskredite solchen Arbeiter- und kinderreichen Familien, die beim Bau ihres Eigenheims einen hohen Anteil an Eigenleistungen erbringen können. Hierbei unterscheiden die Kreditinstitute zwischen der Finanzierung des Baumaterials und der Kreditierung des Anteils der Bauleistung, der nicht durch Eigenleistungen abgedeckt ist. Darlehen für den Kauf von Baumaterialien werden zinslos ausgereicht und sind mit 1 Prozent zu tilgen. Alle anderen Kredite, auch für sonstige Eigenheimbauten, sind jährlich mit 4 Prozent zu verzinsen und mit 1 Prozent zu tilgen (§§ 8, 13 Abs. 2 der EigenheimbauVO sowie § 1 der VO über die Finanzierung des Baues von Eigenheimen der Bürger vom 15. Dezember 1970 [GBl. XI S. 722]).

Bei Arbeiter- und kinderreichen Familien darf der monatliche Aufwand für die Tilgung und Verzinsung der Kredite bei einem entsprechend hohen Anteil von Eigenleistungen grundsätzlich nicht höher sein als die vergleichbare Miete im volkseigenen Wohnungsneubau (§ 8 Abs. 7 der EigenheimbauVO). In diesen Fällen ist die Kreditgewährung besonders langfristig.^{/3/} Die gewährten Kreditvergünstigungen bleiben u. a. auch dann bestehen, wenn das Eigentum am Eigenheim auf einen Ehegatten allein, auf einen Ehegatten und die Kinder oder allein auf die minderjährigen Kinder übergeht. Das ist für die Vermögensauseinandersetzung der Eheleute von Bedeutung.

Aufgaben der Gerichte im Verfahren zur Vermögensauseinandersetzung

Die Gerichte müssen vor einer Entscheidung über das Eigenheim mit den Organen des Finanz- und des Bauwesens, den Kreditinstituten sowie den Betrieben zusammenwirken, um alle wesentlichen Gesichtspunkte erfassen zu können.^{/4/} Um alle — möglicherweise auch unterschiedlichen — Auffassungen zu koordinieren, ist die Zusammenarbeit mit der für die Prüfung der Anträge zuständigen Kommission beim Rat des Kreises (§ 4 Abs. 2 der EigenheimbauVO) notwendig. Für die inhaltliche Klärung der Probleme ist von den sozial- und wohnungspolitischen Zielen der EigenheimbauVO und des Gemeinsamen Beschlusses sowie von familienrechtlichen Gesichtspunkten auszugehen. Je nachdem, ob das Eigenheim bereits fertiggestellt ist oder noch gebaut wird, ergeben sich unterschiedliche Ausgangspunkte für die Entscheidung des Gerichts.

Wurde das Eigenheim auf volkseigenem Grund und Boden errichtet, dann ist hinsichtlich der Verleihung des Nutzungsrechts folgendes zu beachten:

Das Prinzip, daß das Nutzungsrecht immer den Bewohnern des Eigenheims zuerkannt werden soll, muß auch dann durchgesetzt werden, wenn das Nutzungsrecht ursprünglich beiden Eheleuten verliehen wurde, nach der Scheidung der Ehe aber nur ein Ehepartner

im Eigenheim verbleibt. Bei der Vermögensauseinandersetzung nach einer Ehescheidung ist deshalb die Vereinbarung der Eheleute bzw. die gerichtliche Entscheidung darüber, welcher Ehepartner das Eigenheim künftig erhalten soll, für die Verleihung des Nutzungsrechts ausschlaggebend. Dem künftigen Bewohner des Eigenheims ist also auch das Nutzungsrecht am Grund und Boden zuzusprechen.

Bei der Verleihung des Nutzungsrechts an diesen Ehegatten muß dann die für beide Eheleute gemeinsam ausgestellte Nutzungsrechtsurkunde eingezogen werden. Dazu muß das Einverständnis des Ehegatten, der das Eigenheim künftig nicht mehr bewohnen wird, vorliegen. Ist ein solches Einverständnis trotz intensiver Bemühungen nicht zu erreichen, so kann diesem Ehegatten das Nutzungsrecht entzogen werden, weil er das Eigenheim nicht 'mehr bestimmungsgemäß, nämlich zur Sicherung seiner Wohnbedürfnisse, nutzt (§ 6 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten). Demjenigen Ehegatten, der das Eigenheim künftig nutzt bzw. das im Bau befindliche Eigenheim fertigstellt, wird das Nutzungsrecht durch eine auf seinen Namen ausgestellte neue Urkunde verliehen.

Bei noch nicht vollendeten Bauten können sich Probleme ergeben, wenn einem Ehegatten nach familienrechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Übertragung des Erziehungsrechts für die Kinder) das Eigenheim zu Alleineigentum zu übertragen wäre, ihm aber die Zustimmung zur Errichtung des Eigenheims nicht erteilt werden kann, weil er aus objektiven Gründen nicht in der Lage ist, die erforderlichen Eigenleistungen zu bringen und auch sein Betrieb ihm keine Unterstützung geben kann. Da dies nicht selten die Frau betrifft, würde eine Übertragung des Eigentums auf den Ehemann der sozialpolitischen Zielstellung der EigenheimbauVO nicht entsprechen.^{/5/} In anderen Fällen kann auch der Umfang der von den Ehegatten erbrachten Eigenleistungen besondere Bedeutung erlangen.

Schon aus diesen wenigen Beispielen ist ersichtlich, welche komplizierten Fragen die Gerichte im Einzelfall klären müssen. Das ist nur durch eine gemeinsame Beratung aller beteiligten staatlichen Organe und Betriebe im Zusammenwirken mit den Prozeßparteien möglich. Kann in besonderen Fällen ausnahmsweise keinem der Ehegatten das fertige oder im Bau befindliche Eigenheim zu Alleineigentum übertragen werden, ist dessen Zeitwert im Vermögensauseinandersetzungsverfahren zu berücksichtigen.

Auch hinsichtlich der Kreditverpflichtungen ist im Prinzip anzustreben, daß derjenige Ehepartner die Verantwortung für die Verzinsung und Tilgung übernimmt, dem das Alleineigentum am Eigenheim zugesprochen wird. Die Kreditinstitute können einer solchen Vereinbarung jedoch nur dann zustimmen, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, daß der Bewohner des Eigenheims die Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag auch in vollem Umfang erfüllen wird. In diesen Fällen wird das Kreditinstitut mit dem Bewohner des Eigenheims einen neuen Kreditvertrag abschließen und den anderen Ehegatten aus der Kreditverpflichtung entlassen. Hierbei kann in der Regel davon ausgegangen werden, daß die bisher gewährten Vergünstigungen — bei Arbeiter- und kinderreichen Familien die Begrenzung der monatlichen Zins- und Tilgungsraten auf die Höhe der Miete einer vergleichbaren volkseigenen Neubauwohnung — bestehen bleiben oder durch Beschluß des örtlichen Rates sogar noch erweitert werden können (§ 8 Abs. 10 Buchst. a der EigenheimbauVO).

Probleme kann es in der Praxis dann geben, wenn unter familienrechtlichen Aspekten das Alleineigentum am

^{/2/} Eine entsprechende Regelung ist in § 289 des ZGB-Entwurfs vorgesehen.

^{/3/} Vgl. dazu auch W. Kulaszewski, „Sind Forderungen auf Rückzahlung von Baukrediten bei der Pfändung von Renten anders zu behandeln als Mietzinsforderungen?“, NJ 1973 S. 576.

^{/4/} Vgl. J. Mühlmann, „Bemerkungen zur 4. Auflage des FGB-Kommentars“, NJ 1974 S. 261 ff. (264).

^{/5/} Vgl. J. Mühlmann, a. a. O., S. 264.