

Aus den vorgetragenen Strafrechts- und beweistheoretischen Positionen, die sich konsequent am Tatprinzip (Art. 99 Verf. und Art. 4 und 5 StGB) orientieren, ergeben sich u. E. auch Schlußfolgerungen für die Gestaltung des Strafverfahrens, insbesondere für die Beweisaufnahme. Anders als es gegenwärtig § 222 Abs. 2 StPO vorsieht, wäre es u. E. erforderlich, daß diese zunächst voll auf die Klärung des Tatgeschehens konzentriert wird, um erst danach, soweit erforderlich, Beweise zur Persönlichkeit des Angeklagten, zu seinem Verhalten vor und nach der Tat, zu erheben.

Rechtliche Fragen der Vermögenssicherung bei Baumaßnahmen am elterlichen Wohnhaus

Dozent Dr. sc. WOLFGANG SCHNEIDER,
Sektion Rechtswissenschaft
der Karl-Marx-Universität Leipzig

Eigenheime der Bürger werden — unabhängig davon, ob sie von ihnen persönlich errichtet oder durch Vertrag bzw. Erbschaft erworben worden sind — gemäß ihrer sozial-funktionalen Bestimmung prinzipiell von einer Familie bewohnt.¹ Ein solches persönliches Eigentum darstellendes Wohnhaus ist entweder wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem es steht (§§ 295 Abs. 1, 467 Abs. 2 ZGB), oder selbständiges Eigentums Objekt (§ 295 Abs. 2 ZGB und insbesondere §§ 288 Abs. 4, 292 Abs. 3 ZGB). In der Regel ist es gemeinschaftliches Eigentum der Ehegatten gemäß § 13 Abs. 1 FGB. Ungeachtet dessen steht aber die Befugnis zur Nutzung des Wohngrundstücks oder -gebäudes allen Familienmitgliedern zu, also auch den Kindern.

Häufig wird in den Familien so verfahren, daß das Kind (bzw. eines der Kinder) nach Eintritt der Volljährigkeit im elterlichen Wohnhaus wohnen bleibt und später — im Zusammenhang mit der Gründung einer eigenen Familie — dort seinen eigenen Haushalt einrichtet. Aber nicht immer sind die baulich-räumlichen Bedingungen im Eigenheim der Eltern bzw. Schwiegereltern so beschaffen, daß die Wohnbedürfnisse von nunmehr zwei Familien ausreichend befriedigt werden können. Deshalb werden in einer solchen Situation häufig Aktivitäten entwickelt, um das Eigenheim baulich umzugestalten, z. B. durch An- oder Ausbau. Derartige bauliche Aktivitäten führen zwar dazu, daß die Anzahl der Wohnräume erhöht und damit die zur Verfügung stehende Wohnfläche vergrößert wird, bewirken aber keine Veränderung des bisherigen Charakters des Gebäudes als Familien Wohnhaus.^{1 2} Dies äußert sich vor allem darin, daß die von beiden Ehepaaren (Familien) genutzten Räume in der Regel keine separaten Wohneinheiten bilden und einige Räumlichkeiten und Einrichtungen, wie z. B. Küche, Bad, Keller oder Boden, gemeinschaftlich genutzt werden. Der Umstand, daß die jungen Eheleute die künftigen Alleinutzer des Hauses sein sollen — wegen dieser Aussicht verzichten sie ja darauf, ihren Haushalt anderswo zu begründen, und nehmen sie für eine im voraus nicht genau bestimmbare Zeit persönliche Einschränkungen auf sich —, wird bei der Planung und Ausführung der baulichen Umgestaltung entsprechend berücksichtigt. Nach den übereinstimmenden Vorstellungen aller Beteiligten bleibt das — lediglich an Wohnfläche vergrößerte, häufig auch hinsichtlich der Wohnqualität verbesserte — Eigenheim ein Einfamilienhaus. Die Aufteilung der Wohnräume auf die beiden Ehepaare ist von vornherein nur eine vorübergehende und mit den Verhältnissen in Zweifamilienhäusern, insbesondere hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit, nicht vergleichbar. Da eine zweite selbständige Wohnung in solchen vergrößerten Einfamilienhäusern fehlt, mangelt es objektiv an den Voraussetzungen für die Erfassung einer Wohnung für eine fremde Familie und damit für die Begründung eines entsprechenden Wohnungsmietverhältnisses. Baumaßnahmen dieser Art, durch die akzeptable Wohnmöglichkeit für das

junge Ehepaar geschaffen werden soll, werden mit Rücksicht auf die engen verwandtschaftlichen Beziehungen als gemeinsame Angelegenheit begriffen, wobei oft die „Begünstigten“ für ihre künftige Wohnstätte den Hauptteil der individuellen Arbeitsleistungen erbringen.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück oder im bzw. am Wohnhaus der Eltern übernehmen entweder die Grundstücks- bzw. Eigenheimeigentümer allein oder gemeinsam mit den jungen Eheleuten. Denkbar ist aber auch, daß die jungen Eheleute die gesamten Baukosten allein tragen. In diesem Fall, insbesondere wenn diese Kosten die Hälfte des Zeitwertes des Grundstücks oder des Eigenheims übersteigen, erhebt sich die Frage, wie ihre Vermögensinteressen berücksichtigt und juristisch gesichert werden können. Die häufig ausgeübte Praxis, das zur Finanzierung der beabsichtigten Baumaßnahme erforderliche Geld den Eltern bzw. Schwiegereltern einfach zur Verfügung zu stellen (mitunter noch ohne jeden schriftlichen Nachweis), ist aus rechtlicher Sicht bedenklich und kann familiäre Konflikte verursachen. Es liegt daher im wohlverstandenen Interesse aller Beteiligten (einschließlich der nicht im Hause wohnenden anderen Kinder der Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer), wenn die mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Vermögens- und anderen Fragen rechtzeitig und juristisch exakt geklärt werden.

Für die Sicherung der Vermögensinteressen der Beteiligten gibt es verschiedene rechtliche Möglichkeiten. Welches der im folgenden beschriebenen juristischen Sicherungsmittel im Einzelfall angewendet wird, hängt von den konkreten Umständen ab. Dabei sind Art und Umfang der geplanten Baumaßnahme, Modalitäten der Finanzierung, gegenwärtiger Wert des Grundstücks oder Eigenheims, Alter der Eigentümer u. a. m. zu berücksichtigen. Eines ist aber dabei immer anzustreben: Der Abschluß einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Grundstücks- bzw. Eigenheimeigentümer und dem jungen Ehepaar.³

Die Übertragung des Eigentumsrechts am Grundstück oder Eigenheim

Zur Herbeiführung eindeutiger Vermögensverhältnisse ist es möglich, daß die Eigentümer das baulich umzugestaltende Grundstück bzw. Eigenheim an das investierende Ehepaar veräußern. Dazu können die Ehepaare entweder einen Kaufvertrag (§ 297 ff. ZGB i. V. m. §§ 43 ff., 139 Abs. 1 und 2 ZGB) oder — wenn das Eigentumsrecht unentgeltlich übertragen werden soll — einen Schenkungsvertrag (§§ 297, 300, 304 i. V. m. § 282 ZGB) schließen. Beide Arten des Grundstücksveräußerungsvertrags bedürfen der notariellen Beurkundung und der staatlichen Genehmigung (§ 297 Abs. 1 Satz 2 ZGB; § 2 Abs. 1 Buchst. a der VO über den Verkehr mit Grundstücken — GrundstücksverkehrsVO [GVVO] — vom 15. Dezember 1977 [GBl. I 1978 Nr. 5 S. 73]). In beiden Fällen geht das Eigentum am Grundstück bzw. Gebäude mit der Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch auf die jungen Eheleute über (§ 297 Abs. 2 Satz 1 ZGB). Alle nach dem Eigentumswechsel einge-

1 Vgl. G. Rohde, Die Bereitstellung von Boden für Investitionen und andere bauliche Maßnahmen, Berlin 1981, S. 133. Vgl. auch § 3 Abs. 2 Ziff. 3 der VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen — EigenheimVO — vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425) i. d. F. der 2. VO vom 25. Februar 1987 (GBl. I Nr. 7 S. 64); § 1 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 der DB zur EigenheimVO vom 18. August 1987 (GBl. I Nr. 21 S. 215).

Die in diesem Beitrag mit untersuchten Gebäudenutzungsverhältnisse entsprechen ungefähr denjenigen, wo das Eigenheim „eine zweite Wohnung“ enthält, die nach ihrer baulichen Beschaffenheit besonders zur Nutzung durch nahe Familienangehörige (Eltern, erwachsene Kinder) geeignet ist“ (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1 der DB zur EigenheimVO).

2 Aus der Sicht des sozialistischen Bodenrechts stellt das Einfamilienhaus das typische, in der Praxis am häufigsten vorkommende Objekt des persönlichen Eigentums dar. „Gebäude“ i. S. des § 23 Abs. 1 ZGB sind vor allem die der Befriedigung der Wohn- und Erholungsbedürfnisse einer — mehr oder minder großen — Familie dienenden Eigenheime.

3 Daß es bei der Ausführung kostenaufwendiger Baumaßnahmen junger Eheleute am elterlichen Grundstück nicht mit mündlichen Abreden sein Bewenden haben sollte, zeigt z. B. der dem Urteil des Obersten Gerichts vom 22. Oktober 1985 — OZ 27/85 — (NJ 1986, Heft 5, S. 204) zugrunde liegende Sachverhalt deutlich.