

tausch mit anderen Grundstücken nur unter besonderen Ausnahmebedingungen gestattet, grundsätzlich also unzulässig. Danach dürfte auch eine Verfügung über das Grundstück im Wege der Schenkung unter Lebenden oder von Todes wegen nicht im Sinne des Gesetzgebers liegen, obwohl er dies nicht ausgesprochen hat. Was von der Schenkung von Todes wegen gilt, wird auch vom Vermächtnis zu gelten haben, da auch in ihm eine Veräußerung liegt. Es wird dem Gesetzgeber weniger auf die Art des der Veräußerung zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes (Kauf, Tausch, Schenkung, Erbausinandersetzung) angekommen sein, als auf die Veräußerung selbst. Der Staat hat ein Interesse daran, die Kontrolle darüber zu behalten, welche Personen aus dem Bodenfond Grundbesitz erwerben, schon um prüfen zu können, ob sie wirtschaftlich fähig und politisch würdig sind. Das ist wohl auch der Grund, weshalb beim Tausch, wenn er ausnahmsweise wegen Gleichwertigkeit der Tauschflächen zugelassen ist, die Genehmigung des Landrats zum Tausch Vorbehalten ist.

Außer der Veräußerung verbietet die VO Nr. 19 in Art. VI die Verpachtung und Teilung des Grundstücks. Nur in besonderen Ausnahmefällen kann auf Beschluß der Landesverwaltung eine Teilung oder Verpachtung zugelassen werden.

Im Gegensatz zur Veräußerung ist die Vererbung des Grundstücks vom Gesetz nicht ausgeschlossen. Die Vererbung ist keine Veräußerung, denn der Erbe setzt die Persönlichkeit des Erblassers fort und gilt daher ihm gegenüber nicht als Fremder. Für die gesetzliche und testamentarische Erbfolge gelten die Vorschriften des BGB. Sind mehrere Erben vorhanden, so gehört ihnen das Grundstück zur gesamten Hand. Ob sie es im Wege der Auseinandersetzung auf einen Miterben durch Auflassung übertragen können, oder ob es der Zuteilung durch Beschluß der Gemeindekommission bedarf, ist zweifelhaft.

Endlich schränkt die VO Nr. 19 die privatrechtliche Verfügungsmacht des Eigentümers noch dadurch ein, daß es die Belastung des Grundstücks mit Hypotheken verbietet. Unzulässig ist auch die Eintragung von Grundschulden und Rentenschulden. Die VO spricht dies zwar nicht ausdrücklich aus, es ergibt sich aber daraus, daß gemäß Art. II der Anweisung der Justizverwaltung zur VO Nr. 75 das Grundstück nicht verpfändet werden kann und die Bestellung von Grundschulden und Rentenschulden eine Verpfändung des Grundstücks enthält, sowie daraus, daß nach Art. II der genannten Anweisung keine Eintragungen zur dritten Abteilung erfolgen dürfen, zur Bestellung von Grundschulden und Rentenschulden aber solche Eintragungen erforderlich sind. Die Belastung des Grundstücks mit Reallasten halte ich für zulässig, da sie nicht als Verpfändung anzusehen ist. Es werden daher auch Geldrenten als Reallasten eingetragen werden können, obwohl sie sich wirtschaftlich von Rentenschulden kaum unterscheiden. Ob der Gesetzgeber daran gedacht hat? Der Eintragung von Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten dürfte nichts im Wege stehen. Zweifelhaft ist dagegen, ob ein Nießbrauch an Bodenreformgrundstücken bestellt werden kann, da die Verpachtung des Grundstücks verboten ist und die Bestellung eines Nießbrauchs wirtschaftlich und rechtlich noch stärker wirkt als eine Verpachtung. Hier dürfte eine echte Gesetzeslücke vorliegen, die nur der Gesetzgeber selbst ausfüllen kann.

II.

Begründung, Übertragung und Aufhebung des Eigentums an Bodenreformgrundstücken.

1. Die Übertragung des Eigentums.

Nach BGB § 873 wird Grundeigentum übertragen durch Einigung (Auflassung) und Eintragung derselben in das Grundbuch. Die Einigung ist ein abstrakter dinglicher Vertrag, der den Übergang des Eigentums auf eine andere Person zum Gegenstand und zum Zweck hat. Diesem abstrakten, dinglichen Vertrag liegt als Kausalgeschäft ein schuldrechtlicher Vertrag (Kauf, Tausch, Schenkung, Erbausinandersetzung) oder eine einseitige Verpflichtung (Vermächtnis) zugrunde. Sonst ist der Erwerber auf Kosten des Veräußerers ungerechtfertigt bereichert und zur Rückauflassung verpflichtet.

Zu der Auflassung muß die Eintragung derselben in das Grundbuch hinzutreten. Erst beim Vorliegen beider Voraussetzungen geht das Eigentum auf den Erwerber über.

Anders bei Bodenreformgrundstücken. Hier erfolgt die Übereignung nicht durch eine Privatperson, sondern durch eine Behörde und nicht durch zweiseitiges Privatrechtsgeschäft, sondern durch einseitigen Hoheitsakt des Staates, und zwar in Form eines Beschlusses der Gemeindekommission. Der Beschluß bedarf der Bestätigung durch die Kreiskommission. Mit der Bestätigung des Beschlusses geht das Eigentum auf den Erwerber über.

Zwar ist auch hier eine Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch vorgeschrieben, aber sie wirkt nicht rechtsbegründend, sondern dient nur der Verlautbarung der bereits durch den rechtskräftigen Beschluß herbeigeführten Eigentumsübertragung, stellt sich also lediglich als Grundbuchberichtigung dar.

Bodenreformgrundstücke sind unveräußerlich und doch ist ein Besitzwechsel nicht zu vermeiden, wenn der Besitzer das Grundstück nicht weiter bewirtschaften kann oder will. Da der Besitzer selbst das Grundstück auf einen anderen nicht übertragen kann, ist ein Besitzwechsel nur mit Hilfe der Gemeindekommission möglich, und zwar in der Weise, daß der Besitzer das Grundstück der Gemeindekommission zurückgibt und diese es einem anderen verleiht.

Für die Rückgabe ist eine Form nicht vorgeschrieben. Die Weiterverleihung erfolgt in derselben Weise wie die Zuweisung der Stelle an den Ersterwerber, also durch Beschluß der Gemeindekommission und Bestätigung desselben durch die Kreiskommission. Auf Ersuchen der Kreiskommission hat dann das Grundbuchamt den neuen Erwerber als Eigentümer einzutragen. Zur sachlichen Prüfung der dem Beschluß zugrunde liegenden Vorgänge ist das Grundbuchamt m. E. weder berechtigt noch verpflichtet.

In der Regel wird der Neubauer, der seine Stelle nicht weiter bewirtschaften kann oder will, einen Kaufliebhaber suchen und die Gemeindekommission bitten, die Stelle diesem zuzuweisen. Ist die Kommission bereit, der Bitte zu entsprechen, so kann sie auf Wunsch des bisherigen Eigentümers die Zuweisung davon abhängig machen, daß der Erwerber den bisherigen Eigentümer für die Überlassung der Stelle entschädigt, insbesondere ihm die Aufwendungen ersetzt, durch die der bisherige Eigentümer den Wert der Stelle erhöht hat. Dadurch wird der wirtschaftliche Erfolg eines Verkaufes bis zu einem gewissen Grade erreicht. Dies entspricht den wirtschaftlichen Bedürfnissen und der Billigkeit. Eine Umgehung des Gesetzes ist darin nicht zu erblicken.