

2. Die Aufgabe des Eigentums.

§ 928 BGB bestimmt:

Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, daß der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird.

Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Bundesstaates zu, in dessen Gebiet das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, daß er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen läßt.

An sich sind diese Vorschriften' auch auf Neubauernstellen anwendbar, da die Verordnungen über die Bodenreform keine abweichenden Bestimmungen enthalten. Aber tatsächlich versagen sie in dem keineswegs seltenen Fall der Aufgabe einer Neubauernstelle. Erfahrungsgemäß denken die Neubauern, die ihre Stelle aufgeben, nicht daran, dem Grundbuchamt gegenüber eine Verzichtserklärung abzugeben. Das Grundbuchamt kann daher eine Verzichtserklärung nicht eintragen und der Fiskus das Recht auf Aneignung nicht erwerben und sich nicht als Eigentümer eintragen lassen. Infolgedessen würde die von den Neubauern auf gegebene Stelle unbewirtschaftet bleiben. Da das Gemeinwohl ein Brachliegen der Stelle nicht zuläßt, wird man in dem pflichtwidrigen Verhalten des Neubauern eine Verwirkung seines Eigentums zu erblicken haben.

Der Gedanke der „Verwirkung“ ist durch die Rechtsprechung als allgemeine Rechtsidee entwickelt; nicht durch Verzicht, sondern durch Verwirkung verliert der Neubauer, der das ihm von der Gemeindekommission an vertraute Eigentum eigenmächtig aufgibt, dasselbe mit der Wirkung, daß es an den durch die Gemeindekommission vertretenen Staat zurückfällt, so daß die Kommission es einem anderen durch Beschluß überweisen kann.

Verleihung und Verwirkung des Eigentums entsprechen der Investitur und dem Heimfall im Lehenrecht, das in Mecklenburg bis in die Gegenwart in Geltung war. Dem Bodenreformrecht liegt wie dem Lehenrecht der Gedanke zugrunde, daß der Grund und Boden ursprünglich und eigentlich nicht den privaten Besitzern, sondern dem Staat gehört. Der Staat verleiht den Privatpersonen Besitz und Nutzung an den Grundstücken, aber nicht das Recht, diese auf andere zu übertragen. Als Dank für die Verleihung ist der Erwerber verpflichtet, das ihm anvertraute Gut so zu bewirtschaften, wie es das Wohl der Volksgemeinschaft erfordert. Verletzt er diese Treudienstpflicht, so fällt das Gut dem Staat heim.

3. Die Übertragung durch Tausch.

Nur in einem einzigen Fall ist auch der Besitzer eines Bodenreformgrundstückes befugt, das Eigentum durch Privatrechtsgeschäft auf einen anderen zu übertragen. Die Voraussetzungen dieses Ausnahmefalles sind in der VO Nr. 75 Art. VIII festgelegt. In diesem Ausnahmefall (Austausch gleichwertiger Grundstücke unter Bauern mit Genehmigung des Landrats) erfolgt die Eigentumsübertragung durch Auflassung und Eintragung.

m.

Die Zuschreibung des Zuwachslandes.

Die auf Grund der Bodenreform gebildeten Grundstücke erhalten entweder ein eigenes Grundbuchblatt oder werden als Zuwachsländ einem bereits bestehenden Grundstück (Stammgrundstück) zugeschrieben.

Die Grundbuchordnung kennt zwei Arten der Zuschreibung: Die Zuschreibung als rechtlich selbständiges Grundstück (§ 4) und die Zuschreibung als Bestandteil (§ 6).

Bei den Grundbuchämtern sind nun Zweifel darüber entstanden, welche Art der Zuschreibung das Gesetz meint. Es sagt nicht, daß das Zuwachsländ als Bestandteil zugeschrieben werden soll, und es ist nicht anzunehmen, daß dies im Sinne des Gesetzes liegt, denn solche Zuschreibung würde zur Folge haben, daß die das Stammgrundstück belastenden Hypotheken sich auf das Zuwachsländ erstrecken würden. Diese Wirkung aber will das Gesetz gerade ausschließen. Das Zuwachsländ soll trotz der Zuschreibung seinen Sondercharakter behalten. Es soll unbelastbar und unveräußerlich bleiben. Nach der VO Nr. 75 ist im Grundbuchblatt des Stammgrundstücks bei der Zuschreibung des Zuwachsländes mit Bezug auf dasselbe zur Zweiten Abteilung der Vermerk einzutragen:

„Dieses Grundstück darf nach Artikel VI Ziffer 1 der Verordnung über die Bodenreform vom 5. September 1945 weder als Ganzes noch zum Teil verkauft oder verpfändet werden.“

Durch diesen Vermerk wird trotz der Verbindung des Zuwachsländes mit dem Stammgrundstück zu einer wirtschaftlichen Einheit sein rechtlicher Sondercharakter aufrechterhalten. Es handelt sich daher nicht um eine Zuschreibung als Bestandteil (§6 GBO), durch die eine rechtliche Einheit beider Grundstücke entstehen würde, sondern nur um eine Zusammenschreibung nach § 4 GBO.

Die Zusammenschreibung setzt nach § 4 GBO voraus, daß beide Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Das ist bei den Aufteilungsplänen der Gemeindekommissionen für die Bodenreform häufig nicht beachtet. In den Aufteilungsplänen der Gemeindekommissionen und den Eintragungssuchen der Kreiskommissionen ist nicht selten als Erwerber des Zuwachsländes eine Person bezeichnet, die nicht mit dem eingetragenen Eigentümer identisch ist. Ist der Erwerber Erbe des eingetragenen Eigentümers oder ist er Käufer des Stammgrundstücks, so muß er vor oder bei der Zuschreibung des Zuwachsländes als Eigentümer des Stammgrundstücks eingetragen werden. Häufig ist der Erwerber Ehegatte des eingetragenen Eigentümers, dann müssen der Aufteilungsplan und das Eintragungssuchen dahin geändert werden, daß als Erwerber der eingetragene Eigentümer benannt wird. Bei der Bezeichnung der Stammgrundstücke sind zuweilen Irrtümer vorgekommen, die richtig zu stellen sind. Für alles dieses hat das Grundbuchamt durch Zwischenverfügungen Sorge zu tragen.

Die Eintragung des Zuwachsländes auf dem Grundbuchblatt des Stammgrundstücks ist tatsächlich unmöglich, wenn ein Grundbuchblatt für dasselbe nicht vorhanden ist. Dies kann seinen Grund darin haben, daß es durch Kriegseinwirkung vernichtet oder überhaupt noch nicht angelegt ist und auch noch nicht angelegt werden kann. Letzteres ist besonders häufig bei Siedlerstellen der Fall. Hierüber siehe Näheres unter IV.

Die Zusammenschreibung nach § 4 GBO hat an sich keinen Einfluß auf die rechtliche Struktur der zusammengeschriebenen Grundstücke. Das Stammgrundstück würde also trotz seiner Zusammenschreibung mit einem unveräußerlichen und unbelastbaren Zuwachsländ veräußerlich und belastbar bleiben. Seine Veräußerung würde durch Auflassung und Eintragung erfolgen. Solange jedoch die Zusammenschreibung von Bestand bleibt, können beide Grundstücke nur im Eigentum einer und derselben Person stehen. Für sich allein kann mithin das Stammgrundstück nicht auf einen anderen umgeschrieben werden. Die Umschreibung kann vielmehr erst erfolgen, nachdem die Zusammenschreibung aufgehoben ist. Dies kann aber nur auf Ersuchen der Kreiskommission für die Bodenreform