

geschehen, auf deren Ersuchen die Grundstücke zusammengeschrieben sind.

Will der Eigentümer Stammgrundstück und Zuwachsländ zusammen an dieselbe Person veräußern, so wäre zur Umschreibung des Stammgrundstücks Auflassung * und zur Umschreibung des Zuwachsländes ein Zuteilungsbeschluß der Gemeindekommission und ein Ersuchen der Kreiskommission um Eintragung erforderlich. Auch hier ist also der Eigentümer infolge der Zuschreibung des Zuwachsländes verhindert, eigenmächtig das Stammgrundstück einem anderen zu übertragen.

Dies Ergebnis erscheint auf dem ersten Blick überraschend, es dürfte aber durch folgende Erwägung bestätigt werden. Das Stammgrundstück und das ihm durch obrigkeitlichen Akt zugelegte Zuwachsländ bilden zusammen eine einheitliche Wirtschaft. Diese Wirtschaft ist auf Grund der VO über die Bodenreform geschaffen worden. Solche Wirtschaften können nach Art. VI der VO Nr. 19 weder ganz noch teilweise verkauft, verpachtet, geteilt oder durch Hypotheken belastet werden. In besonderen Ausnahmefällen kann laut Beschluß der Landesverwaltung eine Teilung der Wirtschaft oder ihre Verpachtung zugelassen werden.

Während der Dauer der Verbindung von Stammgrundstück und Zuwachsländ zu einer wirtschaftlichen Einheit unterliegt hiernach das Stammgrundstück denselben Verfügungsbeschränkungen wie das Zuwachsländ. Der Bauer kann sein altes Stammgrundstück nicht einseitig vom dem Zuwachsländ lösen. Er kann es ebenso wie das Zuwachsländ nicht mehr verkaufen, verpachten, teilen oder mit Hypotheken belasten.

Aus äm Grundbuch ist dies nicht ersichtlich, da der Vermerk des Verkaufs- und Verpfändungsverbots nur in bezug auf das Zuwachsländ eingetragen ist. Es fehlt im Grundbuch ein Hinweis, daß das Verbot sich während der Dauer der Verbindung des Zuwachsländes mit dem Stammgrundstück gemäß Art. VI der VO Nr. 19 auch auf das Stammgrundstück erstreckt, daß also während dieser Zeit die wirtschaftliche Verbindung beider Grundstücke zugleich eine rechtliche ist. Bei der Verbindung von Stammgrundstück und Zuwachsländ handelt es sich, wie aus der VO Nr. 19 Art. VI hervorgeht, in Wirklichkeit nicht um eine bloße Zusammenschreibung (§ 4), sondern um eine Vereinigung (§ 5) beider Grundstücke. Auf die Vereinigung findet die Vorschrift des § 890 Abs. 1 BGB Anwendung.

Besonders zu beachten ist, daß infolge der Vereinigung auch die Belastung des Stammgrundstücks mit Hypotheken während der Dauer der Vereinigung verboten ist, obwohl ein solches Verbot nur mit Bezug auf das Zuwachsländ eingetragen ist. Hier liegt die Gefahr nahe, daß die Grundbuchämter auf Antrag der Eigentümer auf das als selbständiges Grundstück eingetragene Stammgrundstück Hypotheken eintragen, obwohl solche Eintragung verboten und daher nichtig ist. Dieser Gefahr würde begegnet werden, wenn die Grundbuchämter im Wege der Grundbuchberichtigung die Zusammenschreibung in eine Vereinigung der Grundstücke gemäß § 5 GBO umwandeln würden.

IV.

Das Verhältnis von Siedlung und Bodenreform.

In unserem Lande gibt es zahlreiche frühere ritterschaftliche Landgüter, die schon vor Kriegsbeginn im Wege des Siedlungsverfahrens durch gemeinnützige Siedlungsunternehmen aufgeteilt worden sind, bei denen infolge der Kriegsverhältnisse die Aufteilung aber immer noch nicht grundbuchlich durchgeführt werden konnte. Juristisch

sind diese Landgüter von Bestand geblieben und stehen sie noch im Eigentum der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, welche in den Grundbüchern der Landgüter als Eigentümer eingetragen sind. Für die Siedlerstellen, die zum Teil schon seit zehn Jahren von Siedlern bewirtschaftet werden, sind noch keine Grundbuchblätter angelegt, so daß sie grundbuchrechtlich noch nicht existieren. Wie wirkt nun auf diese Verhältnisse die Bodenreform ein? Ist für sie die juristische oder die wirtschaftliche Lage maßgebend? Wäre die juristische Lage entscheidend, so würde das längst aufgeteilte Gut zugunsten des Landes Mecklenburg-Vorpommern enteignet sein und im Wege der Bodenreform aufgeteilt werden müssen. Die auf dem Gut ruhenden Hypotheken wären erloschen und könnten nicht, wie dies meistens im Aufteilungsplan vorgesehen ist, auf die Siedlerstellen verteilt werden. Die Bodenreform würde mithin tatsächlich längst bestehende wirtschaftliche Verhältnisse der Bauern Umstürzen. Das kann nicht in der Absicht des Gesetzes liegen. Die Rechtslage muß daher so beurteilt werden, als ob der Siedlungsplan bereits grundbuchlich durchgeführt wäre. Danach sind das Landgut als nicht mehr bestehend zu betrachten, die Siedlungsstellen dagegen als bereits errichtet und im Eigentum der Siedler befindlich zu behandeln. Soweit die Siedlerstellen einen Flächeninhalt von weniger als 100 ha haben, unterfallen sie der Bodenreform nicht, es sei denn, daß sie mit Rücksicht auf die Persönlichkeit des Siedlers von der Beschlagnahme ergriffen werden. Verbleibt ein Restgut von 100 ha oder mehr oder ist eine Siedlerstelle von dieser Größe ausgeworfen, so findet Aufteilung derselben im Wege der Bodenreform statt und ist der auf da* Restgut oder die Siedlerstelle entfallende Teil einer bisher auf dem Landgut ruhenden Hypothek erloschen. Im übrigen sind die bisher auf dem Landgut ruhenden, auf die Siedlerstellen verteilten Hypotheken bei Anlegung der Grundbuchblätter für die Siedlerstellen auf diesen Grundbuchblättern einzutragen.

Bei den ehemaligen ritterschaftlichen Landgütern Mecklenburg-Schwerin gehört die grundbuchliche Durchführung des Siedlungsverfahrens zur Zuständigkeit des Amtsgerichts Schwerin als Abwicklungsstelle für die Angelegenheiten der früheren ritterschaftlichen Landgüter, soweit die Eintragung der Aufteilung in die Grundbücher dieser Landgüter zu erfolgen hat.

Es fragt sich, ob nicht jetzt die Eintragung der Aufteilung in die Grundbücher der früheren ritterschaftlichen Landgüter unterbleiben kann, da diese Bücher sofort nach der Anlegung der Grundbuchblätter für die Siedlerstellen zu schließen und auf Grund der Bodenreformverordnungen zu vernichten wären, so daß die Eintragung als überflüssige Formalität anzusehen wäre. Die Frage dürfte zu bejahen sein. Dafür spricht, daß auch die Aufteilung der Landgüter im Zuge der Bodenreform nicht der Eintragung in die Grundbücher der Landgüter bedarf. Die Siedlungsgesellschaften werden also unmittelbar bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das aufgeteilte Landgut liegt, unter Vorlegung des Aufteilungsplanes, eines Flurbuchzeugnisses, der Auflassungen und der sonstigen Unterlagen die Anlegung der Grundbuchblätter für die Siedlerstellen zu beantragen haben. Nachdem die zuständigen Amtsgerichte das Amtsgericht Schwerin von der grundbuchlichen Durchführung des Siedlungsverfahrens in Kenntnis gesetzt haben, wird dieses als Abwicklungsstelle die Grundbücher und Grundakten der aufgeteilten Landgüter zu vernichten haben, soweit dies nicht bereits geschehen ist.