

Bestimmungen der Grundstücksverkehrsbekanntmachung wörtlich in die Art. IV—VI des KRG Nr. 45 übernommen wurden. Allgemein kann man sagen, daß lediglich nationalsozialistisches Gedankengut ausgeschaltet wurde, das Ziel der GVB aber blieb. Trotz Inkrafttreten des KRG Nr. 45 und Außerkrafttreten der Grundstücksverkehrsbekanntmachung bestand unverändert eine lückenlose staatliche Kontrolle über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken. Wenn, wie schon aus dem Zeitpunkt der Vorlage des Vertrages an die Genehmigungsbehörde hervorgeht, eine Genehmigung nach der inzwischen außer Kraft gesetzten Grundstücksverkehrsbekanntmachung nicht mehr möglich war, so unterlag automatisch die früher nach § 2 GVB genehmigungspflichtige Auflassung nunmehr der Genehmigungspflicht nach Art. IV des KRG Nr. 45. Art. XII (2) KRG Nr. 45 sagt, daß die vor Inkrafttreten des KRG Nr. 45 getroffenen rechtsgültigen Vereinbarungen in Kraft bleiben. Die Auflassung vom 8. Januar 1941 war aber gar nicht rechtswirksam, weil es ihr an der erforderlichen behördlichen Genehmigung mangelte. Gegen eine im Grundbuch auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäftes eingetragene Rechtsänderung mußte das Grundbuchamt sowohl nach § 6 der GVB wie auch jetzt nach § 16 (1) der Durchführungsbestimmung zum KRG Nr. 45 auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde einen Widerspruch eintragen, sofern nach deren Ermessen eine Genehmigung für das Rechtsgeschäft erforderlich war.

Daß das KRG Nr. 45 (Art. IV—VI) die frühere GVB nach Ausschaltung des nationalsozialistischen Gedankengutes fast wörtlich ersetzt hat, zeigt sich auch hier wieder deutlich, denn § 6 GVB entspricht fast wörtlich dem § 16 (1) Durchführungsbestimmung zum KRG Nr. 45.

Wie bei der GVB, so hat auch im Verfahren nach KRG Nr. 45 das Grundbuchamt dem Ersuchen um Eintragung eines Widerspruchs ohne weitere materielle Nachprüfung zu entsprechen. Zu entscheiden, ob eine Genehmigungspflicht vorliegt oder nicht, ist Sache der Genehmigungs-(Verwaltungs-)behörde und nicht des Grundbuchamtes. Das geht aus dem klaren Wortlaut sowohl des § 6 GVB wie auch des § 16 (1) Durchf.-Best. zum KRG Nr. 45 hervor, ist aber auch nach § 38 Grundbuchordnung rechtens.

Die jetzt zur Hälfte veräußerte Hofstelle war seit jeher Mittelpunkt einer etwa 15 Morgen Eigenland und etwa 60 Morgen Pachtland umfassenden Familienwirtschaft.

Bis zum Jahre 1940 wurde dieser Betrieb von den Eheleuten Sch. und ihrem Sohne W. bewirtschaftet. Nach Einziehung des Sohnes wurde etwas weniger Pachtland neben dem Eigenland bewirtschaftet, und nach dem Tode des Ehemannes Sch. bewirtschaftete die Wive Sch. von dieser Hofstelle das Eigenland und einige Morgen Pachtland. Die Voraussetzungen des Begriffs „landwirtschaftliches Grundstück“ im Sinne des § 1 GVB sind also gegeben, da nach den Richtlinien zu § 1 GVB des Reichsernährungsministers vom 26. Januar 1937 (LwRMBL. S. 64) der Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks im wirtschaftlichen Sinne zu verstehen ist und jeden von einer Hofstelle bewirtschafteten Grund und Boden umfaßt. Nicht der Umstand ist also entscheidend, wie das den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildende Grundstück im Grundbuch, insbesondere ob es auf einem oder mehreren Grundbuchblättern eingetragen ist, sondern allein die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit. Das Grundstück kann ein selbständiger Wirtschaftsbetrieb und daher mit Gebäuden, Acker und Inventar versehen sein, es braucht aber eine solche wirtschaftliche Selbständigkeit nicht zu haben. Wichtig ist, daß die Grundstücke von einer Hofstelle aus bewirtschaftet werden. Dies trifft hier zu, denn zu der im Eigentum der Eheleute Sch. stehenden, im Grundbuch von H. Bd. I Bl. 369 eingetragenen Hofstelle gehören noch 3,5640 ha.

Aber selbst Rechtsgeschäfte über Trennstücke, die unter einer Mindestgröße liegen, sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn die Ausführung des Rechtsgeschäftes eine unwirtschaftliche Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Betriebes darstellt. Erfährt die Genehmigungsbehörde von derartigen Rechtsgeschäften, so kann sie durch Eintragung eines Widerspruchs die

Vorlage der Verträge zur Genehmigung erzwingen (vergl. KG. i. JW. 1919, 50) ...

Aber auch aus der Grundbucheintragung des zur Hälfte veräußerten landwirtschaftlichen Gehöfts ging einwandfrei hervor, daß es sich um ein landwirtschaftliches Gehöft handelt. Im Bestandsverzeichnis sind Schuppen, Scheunen, Toreinfahrten usw. aufgeführt. Ganz zweifellos hat der damalige Rechtspfleger, Justizinspektor S. auch die Genehmigungspflicht nach einem den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken regelnden Gesetz bejaht, denn er hat wiederholt den Eintragungsantrag des Notars H. zurückgewiesen und auf gegeben, die fehlende Genehmigung einzuholen. Plötzlich ist jedoch ohne Angabe des Grundes oder Anbringung eines Vermerks in den Grundakten die Eintragung im Grundbuch erfolgt. Bei Zweifelsfällen ist es Pflicht des Grundbuchrichters, sich durch eine Negativbescheinigung der Genehmigungsbehörde davon zu überzeugen, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Auch dieses ist nicht erfolgt.

Das Amtsgericht gab dieser Beschwerde statt und trug daraufhin einen Widerspruch gegen die erfolgte Rechtsänderung zu Gunsten des Veräußererst ein.

Daß der Kreisrat in M. überhaupt über zwei von drei zu diesem Rechtsgeschäft erforderlichen behördlichen Genehmigungen eine Entscheidung traf, obwohl die dritte und wesentlichste Genehmigung damals nicht ausgesprochen werden konnte, stellt eine organisatorische Schwäche dar und resultiert vermutlich daraus, daß die Durchführung der verschiedenen Gesetze bei verschiedenen Abteilungen des Kreisamtes bearbeitet worden ist. So wird die Preisstelle zur Durchführung der VO vom 7. Juli 1942 und das Bauamt zur Durchführung des Wohnsiedlungsgesetzes zuständig gewesen sein, während die Durchführung des KRG Nr. 45 dem Landwirtschaf tarnt obgelegen haben mag. Ich verweise hierbei auf meinen Artikel im Demokratischen Aufbau, Maiheft 1949 Seite 122, „Die staatliche Kontrolle über den Verkehr mit Grundstücken in Thüringen“ und kann nur allen Genehmigungsbehörden empfehlen, die Bearbeitung der nach den Grundstücksverkehrsgesetzen anfallenden Arbeiten in einer Hand zu konzentrieren. Es ist unsinnig, zwei Genehmigungen zu einem Rechtsgeschäft von ein und derselben sachlich und örtlich zuständigen Behörde erteilen zu lassen, wenn die Erteilung der dritten erforderlichen Genehmigung in Frage gestellt ist. Abgesehen von der Verschwendung von Papier und Arbeitskraft wird hierdurch die Rechtssicherheit keineswegs gefördert. Hätte die Bearbeitung dieser Sache in einer Hand gelegen, so wären die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und die Negativbescheinigung hinsichtlich des Wohnsiedlungsgesetzes erst gar nicht erteilt worden, weil die Erteilung der Genehmigung nach dem KRG Nr. 45 zweifelhaft war.

Zur Bedeutung und Wirkung des Widerspruchs ist folgendes festzustellen: Die Eintragung des Widerspruchs soll die Beteiligten zur Einholung der Genehmigung zwingen. Da das Ersuchen um Eintragung eines Widerspruchs in der Regel nur dann gestellt wird, wenn die Genehmigung für das betreffende Rechtsgeschäft nicht erteilt werden soll (im anderen Falle wäre ja die zur Eintragung des Widerspruchs auf gewendete Arbeit und Zeit sinnlos vertan; eine ohne Genehmigung eingetragene genehmigungspflichtige Rechtsänderung könnte ja leicht durch eine nachträgliche Genehmigung geheilt werden), verhindert der Widerspruch, daß sich an das nicht genehmigte Rechtsgeschäft weitere Rechtsgeschäfte anknüpfen. Durch die Eintragung eines nichtgenehmigten Rechtsgeschäftes ist das Grundbuch unrichtig geworden, weil sein Inhalt mit der wirklichen Rechtslage nicht übereinstimmt. Der Widerspruch zerstört deshalb den guten Glauben des Grundbuchs. Sollten trotz Eintragung eines Widerspruchs von den nur buchmäßig Berechtigten Anträge gestellt werden, so muß der Grundbuchrichter diese Anträge zurückweisen oder dem Antragsteller aufgeben, die fehlende Genehmigung oder Negativbescheinigung beizubringen.

Hinsichtlich der Voraussetzungen für die Eintragung eines Widerspruchs, Fristen, Form und Inhalt des Ersuchens, Rechtsbehelfe gegen Verweigerung der Eintragung sowie gegen die Eintragung eines Widerspruchs gilt folgendes: Die Genehmigungsbehörde hat nur das