

möglich sein wird, schon auf Grund der übrigen Vorschriften der VO zu einem der Notwendigkeit der Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion entsprechenden Resultat zu gelangen, also — was im Interesse der Wahrung der Gesetzlichkeit stets wünschenswert ist — die Anwendung der Ermessensvorschriften der § 5 Abs. 6, § 5a zu vermeiden.

1. Ein nicht selten festzustellender Fehler bei der Anwendung der GeboteVO liegt darin, daß es oft übersehen wird, daß die nach § 3 Ziff. 1, 2 und 4 mit Vorrang ausstatteten Rechte diesen Rang nur verleihen, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Bekanntlich sind gerade bei Versteigerungen zum Zwecke einer Nachlaßauseinandersetzung die Miterben sehr häufig noch nicht als Eigentümer eingetragen, so daß es in diesen Fällen nicht darauf ankommen kann, wie hoch der Anteil des einzelnen Miterben ist, vielmehr die meist zum richtigen Ergebnis führenden Ziffern 3 oder 5 des § 3 angewendet werden müssen. Dies hat auch das BG Erfurt übersehen, da in dem von ihm entschiedenen Falle ausweislich des — nicht mitabgedruckten — Beschlusses noch der Erblasser eingetragen war. Es war also in diesem Falle unnötig, sich überhaupt mit der für § 3 Ziff. 1 erheblichen Frage nach den beiderseitigen Erbanteilen zu beschäftigen, vielmehr genügte zur Feststellung des Vorrechts der Beschwerdeführerin die aus dem Beschluß ersichtliche Tatsache, daß diese, offenbar auf Grund einer Vereinbarung der Miterben oder auf Grund des Testaments, das Grundstück tatsächlich bewirtschaftete, also sich im „unmittelbaren rechtmäßigen Besitz“ (§ 3 Ziff. 5) befand.

In den meisten Fällen wird der Miterbe, der das Grundstück tatsächlich bewirtschaftet, die beste Gewähr für die Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion geben, weil in der Regel die nicht auf der Wirtschaft befindlichen Miterben einen anderen Beruf ausüben und oft gar nicht in der Lage sein werden, die Bewirtschaftung selbst zu übernehmen; gerade die beiden hier entschiedenen Fälle zeigen das deutlich. Sofern also ein im Grundbuch eingetragenes Recht überhaupt nicht besteht, führt meistens schon die richtige Anwendung des § 3 zu einem auch im Interesse unserer Wirtschaft liegenden Resultat, so daß hier die Anwendung des § 5 Abs. 6 oder des § 5a nicht notwendig ist.

2. Die GeboteVO hat, z. T. infolge ihrer nicht sehr klaren Fassung, eine Anzahl von Auslegungszweifeln hervorgerufen, die in der verhältnismäßig kurzen Zeit seit ihrem Bestehen noch keinesfalls geklärt worden sind. Eine derartige Streitfrage betrifft die Bedeutung der Worte „eines überwiegenden Teils“ in § 3. Diese Vorschrift besagt, daß

„in der Reihenfolge der nachstehenden . . . Gruppen der Zuschlag in erster Linie dem Bieter zu erteilen ist, dem hinsichtlich des ganzen Grundstücks oder eines überwiegenden Teils davon zusteht:

1. ein im Grundbuch eingetragenes, zum Besitz berechtigendes Recht,
2. . . .“ usw.

Obwohl es unmittelbar nach Erlaß der Verordnung streitig war, haben sich die Gerichte daran gewöhnt, diese Vorschrift in einer Weise auszulegen, die nicht nur ihrem Wortlaut, sondern auch den Prinzipien des Gesamthandseigentums widerspricht. Ist etwa ein Miterbe zu  $\frac{1}{6}$  und ein anderer Miterbe zu  $\frac{1}{2}$  am Nachlaß beteiligt, zu dem das zu versteigernde Grundstück gehört, und geben beide in der Versteigerung das zulässige Meistgebot ab, so wird von den Gerichten die eben zitierte Vorschrift angewandt und der Zuschlag dem mit  $\frac{1}{2}$  am Nachlaß beteiligten Miterben erteilt. Hiergegen ist einmal zu sagen, daß zwar der Anteil des einen Miterben den des anderen übersteigt, daß aber keiner von beiden ein Recht hinsichtlich „eines überwiegenden Teils des Grundstücks“ hat, da hiervon erst die Rede sein kann, wenn der Anteil 50% übersteigt. Weiter kann aber, genau genommen, von dem Recht an einem überwiegenden Teil des Grundstücks bei Miterben überhaupt nicht gesprochen werden, da sich der Miteigentumsanteil, gleichgültig wie hoch ein Miterbe an der Gesamthand beteiligt ist, stets auf das gesamte Grundstück erstreckt. Diese Erwägung würde dazu führen, daß sämtliche Miterben, unabhängig von der Größe ihres Anteils, gemeinsam in die erste Klasse

der bevorzugt zu berücksichtigenden Bieter fallen und zwischen ihnen das Los zu entscheiden hätte, falls nicht zugunsten eines von ihnen noch ein weiteres Vorzugsrecht bestehe.

M. E. braucht man nicht soweit zu gehen und kann unterstellen, daß das Gesetz diese aus dem Gesamthandsprinzip sich ergebende Folge übersehen und nicht gewollt hat; denn es kam ihm darauf an, den „wirtschaftlich näher am Grundstück“ befindlichen Bieter zu berücksichtigen, und dem würde es nicht entsprechen, einen Miterben, dem „In des Nachlasses zusteht, ebenso zu behandeln wie den Miterben mit  $\frac{1}{2}$ . Auf der anderen Seite aber muß nach dem Wortlaut des Gesetzes wenigstens die Auffassung vertreten werden, daß eine Differenzierung zwischen Miterben nur zulässig ist, wenn einem von ihnen ein die Hälfte übersteigender Anteil am Nachlaß zusteht, er also in diesem Sinne hinsichtlich eines überwiegenden Teils des Grundstücks berechtigt ist. In dem vom BG Erfurt entschiedenen Falle war von den streitenden Erben der eine mit  $\frac{1}{2}$ , der andere mit  $\frac{1}{2}$  beteiligt, und es ist durchaus verständlich, wenn das Gesetz auf dem Standpunkt steht, daß in solchen Fällen, in denen keiner der Erben wenigstens auf die Hälfte des Grundstücks einen Anspruch hat, mit dem Merkmal der Nähe zum Grundstück nicht gearbeitet werden kann, ein Vorzugsrecht für einen der Erben also nur besteht, wenn sein Erbanteil 50% übersteigt.

Folgt man dieser Auffassung, so wird es wiederum meist auf Ziff. 3 oder Ziff. 5 des § 3 ankommen, da einerseits die Erbanteile im allgemeinen unter 50% liegen, andererseits das Pachtrecht oder der sonstige rechtmäßige Besitz, die in der Regel einem der Miterben zusteht, sich fast stets auf das ganze Grundstück beziehen.

3. Zur Erlangung des Rechts an einem „überwiegenden Teil“ pflegen sich oft mehrere Miterben zu einer Bietergemeinschaft zusammenschließen und, was rechtlich zulässig ist, gemeinsam ein Gebot abzugeben, das sie in der Regel zu gleichen Anteilen verpflichtet und berechtigt. Auch hier ist es keineswegs selbstverständlich, ob eine solche Bietergemeinschaft — wie es das KrG Ilmenau ohne weiteres unterstellt — zu einem Vorzugsrecht nach § 3 führen kann. Diese Frage wurde unmittelbar nach Erlaß der VO streitig und ist weder vor noch nach 1945 abschließend entschieden worden.

Nach meiner Auffassung widerspricht es den Grundsätzen unserer Ordnung, einer Bietergemeinschaft die Wirkung zu verleihen, daß durch sie ein Vorzugsrecht nach § 3 künstlich geschaffen werden kann. Die „Nähe zum Grundstück“ kann sich immer nur aus der Person des individuellen Berechtigten bestimmen, und es würde geradezu an das berüchtigte Jonglieren mit Aktienmehrheiten erinnern, wenn es möglich wäre, daß, sagen wir, der spekulative Zusammenschluß von 3 Miterben mit je  $\frac{1}{3}$  Anteil dazu führen kann, daß der Miterbe, der das Land bewirtschaftet und  $\frac{1}{3}$  Anteil hat, ausgeschossen wird. Die größere „Nähe zum Grundstück“ bestimmt sich nach unserer Auffassung in der Regel danach, ob einer der Bieter auf dem Grundstück produktive Arbeit leistet. Der vom KrG Ilmenau entschiedene Fall ist hier sehr lehrreich. Keiner der zur Bietergemeinschaft zusammengeschlossenen Erben hatte dort die Möglichkeit, das Grundstück in Zukunft zu bewirtschaften, und der Zusammenschluß erfolgte lediglich, um dem Miterben, der in Wirklichkeit bisher die Arbeit leistete und sie in Zukunft leisten kann und will, das Eigentumsrecht vorzuenthalten; das Grundstück sollte ihm dann verpachtet und den nichtarbeitenden Miterben damit der laufende Bezug von Grundrente ermöglicht werden. Das Gericht hat durchaus zutreffend die Unzulässigkeit dieses Vorgehens gesehen, jedoch geglaubt, nur unter Anwendung des § 5a das richtige Ergebnis erzielen zu können. Der bessere Weg wäre es gewesen, von einer Zusammenzählung der den Mitgliedern der Bietergemeinschaft zustehenden Anteile abzusehen, was dann wahrscheinlich unter Anwendung des § 3 Ziff. 3 oder 5 zu demselben Resultat geführt hätte.

4. Die vorstehenden Ausführungen laufen darauf hinaus, die Anwendung der durch VO vom 27. Januar 1944 der GeboteVO zugefügten § 5 Abs. 6, § 5a aus dem eingangs genannten Grunde möglichst einzuschränken. Was diese Vorschriften betrifft, so ist es keineswegs so sicher, wie das KrG Ilmenau annimmt, daß es