

Es kann keinen Zweifel darüber geben, daß dieser Bestimmung (§ 928 BGB) unter kapitalistischen Verhältnissen größere Bedeutung zukam, als dies heute der Fall ist. Das Wirken des ökonomischen Grundgesetzes des Kapitalismus führte zu einer ständigen Verelendung der werktätigen Bevölkerung. Der bürgerliche Staat als Herrschaftsinstrument der Monopolisten hatte kein Interesse daran, den teilweise formal in der Verfassung ausgesprochenen Schutz des Eigentums für alle in der täglichen Praxis zu garantieren. Die Verschuldung der Klein-Eigentümer ist unter kapitalistischen Verhältnissen typisch. Sie müssen immer damit rechnen, ihr Eigentum zugunsten des ökonomisch Stärkeren aufgeben zu müssen.

Wenn heute vereinzelt Eigentümer ihr Eigentumsrecht an Grundstücken durch Verzicht aufgeben, so ist das in der Hauptsache darauf zurückzuführen, daß während des zweiten Weltkrieges viele Grundstücke zerstört worden sind. Für die Eigentümer sind diese Grundstücke — sofern eine Bebauung nicht mehr stattfindet — wertlos. Diese Eigentümer verfügen lediglich über einen juristischen Eigentumstitel; sie können aus dem zerstörten Grundstück keine Grundrente mehr ziehen. Obwohl der Staat gerade in solchen Fällen bereit ist, den Eigentümern durch großzügige Kredithilfe den Wiederaufbau der zerstörten Gebäude zu ermöglichen², gibt es Eigentümer, die keinen Wert mehr auf die Beibehaltung ihres Eigentumsrechts legen. Die Tatsache, daß diese Grundstücke für die Eigentümer keinen Gewinn mehr erbringen, veranlaßt sie, auf ihr Eigentumsrecht zu verzichten.

Der Verlust des Eigentumsrechts durch Verzicht ist nicht notwendigerweise mit dem Neuerwerb des Eigentumsrechts verbunden. Will ein Grundstückseigentümer sein Eigentumsrecht durch Verzicht aufgeben, so muß er diesen Verzicht gegenüber dem Rat des Kreises, Abteilung Kataster, erklären. Die Zuständigkeit des Rates des Kreises ergibt sich aus § 4 der Verordnung über die Übertragung der Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 15. Oktober 1952 (GBl. S. 1057). Die Verzichtserklärung ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung und bedarf nach den Bestimmungen über das Grundbuchverfahrensrecht des im § 29 GBO vorgeschriebenen Formerfordernisses. Bei Abgabe der Verzichtserklärung hat der Sachbearbeiter für Grundbuchsachen beim Rat des Kreises zu prüfen, ob es sich bei dem Grundstück um ein land- bzw. forstwirtschaftlich genutztes oder um ein städtisches handelt. Wird auf das Eigentumsrecht an einem land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstück verzichtet, dann ist der Verzicht nur wirksam, wenn die Genehmigung des zuständigen Rates des Kreises, Abteilung Landwirtschaft, erteilt wird³. Für den Verzicht auf das Eigentumsrecht an einem städtischen Grundstück ist eine staatliche Genehmigung nicht erforderlich. In Übereinstimmung mit Art. 24 der Verfassung ist jedoch de lege ferenda zu fordern, daß es auch in diesen Fällen der staatlichen Genehmigung bedarf. Ein Verzicht auf das Eigentumsrecht an einem Grundstück darf bei entsprechender Anwendung des § 925 Abs. 2 BGB nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung abgegeben werden. Würde z. B. ein Grundstückseigentümer auf sein Eigentumsrecht unter der Bedingung verzichten, daß sich in absehbarer Zeit seine Vermögenslage nicht verbessert, so wäre dieser Verzicht nichtig.

Die Verzichtserklärung allein reicht jedoch für die Aufgabe des Eigentumsrechts nicht aus. Notwendig ist vielmehr, daß dieser Verzicht ins Grundbuch eingetragen wird. Die Eintragung des Verzichts hat in der Abteilung I des betreffenden Grundbuchs zu erfolgen (§ 9d GbVerf.⁴). Erst wenn der Verzicht im Grundbuch eingetragen ist, also Verzichtserklärung und Eintragung vorliegen, wird das Grundstück herrenlos. Der

Rat des Kreises, Abteilung Kataster, soll die Eintragung des Verzichts nach § 55 GBO dem früheren Eigentümer und etwaigen Gläubigern von Grundpfandrechten und Reallasten bekanntgeben. Außerdem soll von dieser Eintragung „die für die Abgabe der Aneignungserklärung zuständige Behörde“ benachrichtigt werden (§ 39 Abs. 2 GbVerf.).

Trotz der Herrenlosigkeit des Grundstücks bleiben die auf dem Grundstück ruhenden dinglichen Rechte Dritter weiter bestehen. Die Rechte Dritter, wie z. B. Grundpfandrechte, gehen nicht unter; denn das Grundstück als Sicherungsobjekt ist nach wie vor vorhanden. Die Gläubiger haben auch die Möglichkeit, sich wegen ihrer Ansprüche aus dem (herrenlosen) Grundstück zu befriedigen. Zur Verwirklichung ihrer Rechte können sie bei Gericht Klage einreichen und die Durchführung der Zwangsvollstreckung beantragen. Das Gericht hat dann auf Antrag einen Vertreter zu bestellen, welcher bis zur Eintragung eines neuen Eigentümers die Rechte und Pflichten gegenüber den Gläubigern im Rechtsstreit bzw. in der Zwangsvollstreckung wahrzunehmen hat (§§ 58 und 787 ZPO).

Dem Staat ist nach § 928 Abs. 2 BGB das Recht eingeräumt, sich das aufgegebene Grundstück anzueignen. Man spricht von einem Aneignungsrecht des Staates. Mit der Ausübung des Aneignungsrechts sind die Räte der Kreise betraut worden⁵. In der Praxis wird z. T. noch die Auffassung vertreten, aus § 928 BGB ergäbe sich für den Staat nicht nur ein Recht, sondern zugleich eine Pflicht zur Aneignung. Die Vertreter dieser Auffassung lassen sich offensichtlich davon leiten, daß es nicht den Interessen der Werktätigen entspricht, auf unbestimmte Zeit Grundstücke herrenlos zu belassen. Meines Erachtens kann man de lege lata nur davon ausgehen, daß § 928 Abs. 2 BGB dem Staat das Recht einräumt, nicht aber auch die Pflicht auferlegt, sich das herrenlose Grundstück anzueignen. Dem Staat bleibt es überlassen, ob das Eigentumsrecht neu begründet wird. Eine andere Frage ist, inwieweit die staatlichen Organe Maßnahmen treffen müssen, die eine im Interesse der Bevölkerung liegende Nutzung des Grundstückes gewährleisten. Es kann aber nicht der Festigung des Volkseigentums dienen, von Privateigentümern aufgegebene und stark belastete Grundstücke auf jeden Fall in Volkseigentum zu überführen. Das würde oftmals zu einer Schmälerung des Volkseigentums führen; denn der Staat hat, wenn er sich das Grundstück aneignet, für dingliche Rechte dritter Personen einzustehen. Das heißt, daß mit der Ausübung des Aneignungsrechts z. B. Grundpfandrechte nicht untergehen⁶, obwohl es sich dabei um einen originären Erwerb des Eigentumsrechts handelt.

Bekanntlich tritt beim originären Eigentumserwerb — im Gegensatz zum derivativem (abgeleiteten) Erwerb — der neue Eigentümer nicht in die Rechte und Pflichten des etwaigen früheren Eigentümers ein. Das Gesetz kann jedoch vorsehen, daß auch beim originären Eigentumserwerb Verbindlichkeiten auf den Staat übergehen⁷. Solche Ausnahmeregelungen können sowohl in nach 1945 erlassenen gesetzlichen Bestimmungen als auch in von unserem Staat sanktionierten Normen enthalten sein. Beim Verzicht auf das Eigentumsrecht an einem Grundstück gelten für die auf dem Grundstück ruhenden dinglichen Lasten die allgemeinen Bestimmungen über das Erlöschen sonstiger dinglicher Rechte. Die sonstigen dinglichen Rechte gehen durch entsprechende rechtsgeschäftliche Erklärung und Eintragung der Löschung im Grundbuch (vgl. § 875 BGB), kraft Gesetzes oder durch Gerichtsentscheidung unter.

Diese Grundsätze sind auch anzuwenden, wenn das Grundstück in Volkseigentum übergeführt wird. Es gibt keine Bestimmung, wonach im Fall des § 928 Abs. 2 BGB die dinglichen Rechte Dritter kraft Gesetzes er-

² vgl. z. B. AO über die Kreditgebung für Wiederinstandsetzung bzw. Wiederaufbau privater Wohnungsbauten vom 2. September 1949 (ZVOB1. S. 714).

³ § 2 Abs. 2 der Zweiten Allsührungsbestimmung zu der AO zur Durchführung des Gesetzes Nr. 45 des Kontrollrats vom 12. Mai 1951 (GBl. S. 437) ist noch anzuwenden; vgl. auch Art. 26 der Verfassung.

⁴ Allgemeine Verfügung über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs vom 8. August 1935 (RMB1. S. 637).

⁵ Welche Behörde für die Abgabe der Aneignungserklärung zuständig ist, bestimmte sich nach Landesrecht (Art. 129 EGBGB).

⁶ Die Auffassung, daß § 928 Abs. 2 BGB für den Staat ein Hecht enthält und etwaige dingliche Lasten vom Staat zu übernehmen sind, wird auch vom Ministerium der Finanzen vertreten und setzt sich in der Praxis mehr und mehr durch.

⁷ z. B. Richtlinie Nr. 1 zum SMAD-Bef. Nr. 64 vom 28. April 1948 (ZVOB1. S. 141).