

Boden handelt, der von Mitgliedern eingebracht wurde, wurde eine Entschädigung grundsätzlich abgelehnt.

Wichtig ist es, darauf hinzuweisen, daß die LPG nicht nur berechtigt ist, das eingebrachte oder vom Staat zur Nutzung übergebene Land umfassend zu nutzen, sondern daß sie auch verpflichtet ist, die Werterhaltung des übergebenen Grund und Bodens und der Gebäude zu sichern. Diese Pflicht wird in § 10 Abs. 2 des Gesetzentwurfes ausdrücklich festgelegt.

Bei der Werterhaltung, insbesondere der Durchführung und Bezahlung von Reparaturen, sind bei der Übertragung eines Pachtverhältnisses einige Besonderheiten zu beachten. Der Pächter hat nach § 582 BGB die gewöhnlichen Ausbesserungen auf seine Kosten zu bewirken. Auf Grund der VO vom 20. Januar 1955 über die einheitliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die LPG (GBl. I S. 97) ist der Rat des Kreises in vielen Fällen in Pachtverhältnisse eingetreten und hat die Grundstücke dann der Genossenschaft übergeben. Die Pflichten des Rates des Kreises als Pächter werden damit in Übereinstimmung mit § 10 Abs. 2 von der Genossenschaft übernommen, die die gewöhnlichen Ausbesserungen an Gebäuden, Wegen, Zäunen usw. auf ihre Kosten vorzunehmen hat. Außergewöhnliche Reparaturen, z. B. die Erneuerung des Dachstuhles, hat dagegen nach §§ 536, 581 Abs. 2 BGB der Eigentümer zu tragen. Ein besonderer Fall der außergewöhnlichen Ausbesserungen wurde in § 11 des Gesetzentwurfes berücksichtigt. Um die Werterhaltung der Gebäude zu sichern, wird vorgeschlagen, daß die staatlichen Kreditinstitute bei Generalreparaturen zur Sicherung des Baukredits eine Grundschuld an erster Rangstelle eintragen lassen können. Dies gilt natürlich nicht, wenn Wirtschaftsgebäude für genossenschaftliche Zwecke umgebaut werden. Wenn beispielsweise aus einem alten Pferdestall ein Schweinestall gebaut wird, so dient dieser Umbau nicht der Werterhaltung des Gebäudes, sondern einzig und allein den genossenschaftlichen Interessen. Derartige Bauten muß deshalb die LPG selbst finanzieren.

Die von den staatlichen Organen durch Pacht- oder Nutzungsverträge übernommenen privaten Betriebe und Flächen werden den Genossenschaften mit ihrer Zustimmung zur unentgeltlichen Nutzung übergeben. Es handelt sich hier um staatliche Maßnahmen, die vom Gericht nicht überprüft werden können. Eine Klage auf Herausgabe von Gegenständen, die der Genossenschaft vom Rat des Kreises zur Nutzung übergeben wurden, oder andere derartige Klagen sind deshalb als unzulässig abzuweisen. Fühlt sich der Eigentümer in irgendeiner Beziehung benachteiligt, so kann er seine Ansprüche gegenüber seinem Vertragspartner, dem Rat des Kreises, geltend machen.

Schwierigkeiten gab es zum Teil in der Praxis dadurch, daß die örtlichen Organe die gepachteten Betriebe und Flächen vielfach ohne weitere Festlegungen der Genossenschaft übergaben. In § 9\* Abs. 2 des Gesetzentwurfes wird deshalb festgelegt, daß bei der Übergabe ein Protokoll aufzunehmen ist, welches genaue Angaben hinsichtlich der übergebenen Vermögenswerte enthalten muß, insbesondere eine Beschreibung des Zustandes der Baulichkeiten und eine Aufstellung des Zeitwertes des Grundstücks und des Inventars. Diese Protokolle haben große Bedeutung, wenn später einmal mit dem Eigentümer eine Abrechnung durchgeführt werden muß. Wenn beispielsweise der Eigentümer der Genossenschaft beiträgt, dann gilt sein Land und Inventar, das die Genossenschaft bereits nutzt, als von ihm eingebracht. Es ist in diesem Falle u. a. erforderlich, festzulegen, welchen Inventarbeitrag der Eigentümer geleistet hat und welcher zusätzliche Inventarbeitrag ihm noch zusteht. Beim Vorliegen eines genauen Protokolls sind diese Werte ohne Schwierigkeiten zu ermitteln.

#### *Der Nutzungstausch*

Im Gesetz wird weiterhin der Vorschlag zur Diskussion gestellt, das Rechtsinstitut der „Ersatznutzung“ einzuführen, das in der CSR bereits viele Jahre angewendet wird und sich dort vollauf bewährt hat. Es gab oft Schwierigkeiten, wenn eine Genossenschaft durch Tausch von Land bessere Wirtschaftsbedingungen

erreichen wollte und die Berechtigten damit nicht einverstanden waren, weil sie die Schwierigkeiten einer Eigentumsübertragung vermeiden wollten. Es wurde deshalb in der Praxis bereits Land getauscht, ohne die Eigentumsverhältnisse zu verändern — mit anderen Worten: es wurde nur die Berechtigung zur Nutzung von Grundstücken getauscht. Darin liegt auch das Wesen der Ersatznutzung. Das Eigentum am Grundstück wird nicht verändert, sondern durch schriftlichen Vertrag wird nur die Nutzungsberechtigung getauscht. Grundbuchänderungen sind nicht erforderlich, und die großen Schwierigkeiten, die sich ergeben, wenn die Grundstücke oder Grundstücksteile mit Hypotheken belastet sind, fallen weg.

Die Nutzungsberechtigung ist unmittelbar mit dem Eigentum am Grundstück verbunden. Wird ein solches Grundstück verkauft, dann geht das Recht der Ersatznutzung auf den neuen Eigentümer über. Das gleiche gilt, wenn das Grundstück verpachtet wird.

Außerordentlich wichtig ist es, bei der Diskussion dieser Frage darauf hinzuweisen, daß der Nutzungstausch nicht dazu dient, um alle privaten Flächen, die zwischen den genossenschaftlichen Grundstücken liegen, auszutauschen. Hat eine LPG Schwierigkeiten in der Bewirtschaftung, weil private Flächen den Einsatz moderner Maschinen hemmen, so ist das ein Grund mehr, um die betreffenden Einzelbauern für die Genossenschaft zu gewinnen. Es darf jedoch nicht so sein, daß sich die Genossenschaft durch mehrere Tauschverträge von den Einzelbauern abkapselt. Im Gesetzentwurf wird deshalb auch ausdrücklich hervorgehoben, daß mit Privatpersonen nur „in Ausnahmefällen“ getauscht werden darf, z. B. dann, wenn ein genossenschaftlicher Stallkomplex erweitert werden soll und dazu angrenzendes Privatland benötigt wird.

Der Nutzungstausch erfolgt zur Schaffung besserer Wirtschaftsbedingungen, und die Vertragspartner müssen deshalb die Garantie haben, daß es nicht möglich ist, den Vertrag einseitig, z. B. durch Kündigung, zu lösen. Der Meinung von Lusche<sup>®</sup>, daß es sich bei diesem Tausch um einen Pachtvertrag handelt, kann deshalb nicht zugestimmt werden. Eine Änderung des bestehenden Zustandes ist nur im Einvernehmen der Vertragspartner durch Abschluß eines neuen Vertrages möglich. Aber nicht nur die rechtliche Ausgestaltung des Pachtvertrages ist ungeeignet, auch das Wesen des Pachtvertrages, als Mittel zum Bezug von Grundrente, paßt überhaupt nicht auf den Tausch von Grundstücksnutzungen. Es handelt sich hier um einen neuen Vertragstyp, den das BGB nicht kennt und für dessen Ausgestaltung bisher die Vereinbarungen der Vertragspartner maßgebend waren. Sollte eine rechtliche Regelung entsprechend dem Vorschlag in § 12 des Entwurfs erfolgen, dann kann man die Ersatznutzung zu den dinglichen Rechten zählen. Das Prinzip der Trennung zwischen Eigentum und Nutzung wird somit konsequent weitergeführt.

#### *Die Erbaueinandersetzung nach dem Tod des Mitglieds*

Es wurde bereits ausgeführt, daß den Genossenschaftsbauern das Eigentum am Grund und Boden gesichert wird. Aus dieser Regelung haben sich in der Praxis einige Unklarheiten und Schwierigkeiten bezüglich der Erbaueinandersetzungen und der Belastung der Grundstücke ergeben, die zu vielen Eingaben und Beschwerden der Genossenschaftsbauern führten.

Zunächst muß klar und eindeutig festgestellt werden, daß das Erbrecht der Genossenschaftsbauern nach wie vor gewährleistet wird. In den vergangenen Monaten wurde des öfteren die feindliche Lösung verbreitet, mit der Weiterentwicklung des LPG-Rechts werde das Erbrecht abgeschafft bzw. erheblich verändert. Alle diese Parolen sind verlogen und sollen nur dazu dienen, das unaufhaltsame Wachstum der Genossenschaften zu hemmen.

Auch für die Genossenschaftsbauern gelten die allgemeinen erbrechtlichen Bestimmungen, aus denen sich ergibt, daß der Bauer durch Testament über sein Vermögen verfügen kann bzw. daß die im BGB geregelte Erbfolge eintritt. Entsprechend den gesetzlichen Be-