

gelten, wie sie auch für die kollektive Nutzung entwickelt wurden, wobei darauf hinzuwirken ist, daß ein Entzug nur auf gesetzlicher Grundlage möglich sein darf und zur Voraussetzung haben muß, daß das persönliche Eigentum am Gebäude nicht mehr besteht (z. B. Einziehung des Vermögens durch Strafurteil)¹⁷.

Gleichzeitig muß die Verleihung des Nutzungsrechts die Pflicht für die Bürger begründen, das Grundstück und die Gebäude bestimmungsgemäß zu nutzen und zu pflegen.

Eine solche Ausgestaltung des Nutzungsrechts gibt dem Bürger ein echtes persönliches Eigentumsrecht am Gebäude und ist ein deutlicher Ausdruck für die Förderung des persönlichen Eigentums seitens unseres Staates. Um dem persönlichen Eigentum einen wirksamen Schutz zu verleihen, müßte das ZGB für das persönliche Gebäudeeigentum sowohl auf volkseigenem als auch auf persönlichem Boden folgende Regelung enthalten:

a) Die im persönlichen Eigentum befindlichen Grundstücke bzw. Gebäude können veräußert werden an staatliche Organe, sozialistische Genossenschaften, demokratische Organisationen sowie an Bürger, wenn diese die Grundstücke zur persönlichen Nutzung erwerben. Über den Erwerb ist ein durch das Staatliche Notariat zu beurkundender Vertrag abzuschließen. Dadurch wird erreicht, daß solche Vertragsvereinbarungen festgelegt werden, die den Interessen der Bürger und der Gesellschaft voll entsprechen. Der Vertrag bedarf der staatlichen Genehmigung durch den Rat des Kreises hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises, der Verhinderung jeglicher Spekulation sowie der Respektierung gesellschaftlicher Interessen überhaupt¹⁸. Die Überprüfung durch den Rat des Kreises kann entsprechende Auflagen zur Folge haben, die Änderungen der Vertragsbedingungen notwendig machen.

Volkseigene Eigentumsanteile an Grundstücken und Gebäuden, die der individuellen Nutzung dienen, sollten künftig ohne Zustimmung der zuständigen Volksvertretung an die Eigentümer der übrigen Anteile, soweit diese nicht juristische Personen sind, veräußert werden können, denn der erreichte Entwicklungsstand in unserer Republik garantiert, daß gerade durch die staatliche Leitung des Grundstücksverkehrs die Nutzung im Interesse der Gesellschaft gesichert ist^{19 20}.

Mit der Veräußerung geht das verliehene Nutzungsrecht auf den Erwerber über. Dazu ist vorgesehen, daß der rechtsgeschäftliche Eigentumsübergang mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erfolgen soll. Als Zeitpunkt für den Übergang des Eigentumsrechts sollte u. a. auch der Tag, an dem die staatliche Genehmigung erteilt worden ist, in Betracht kommen. In den bisherigen Diskussionen ist dieser Vorschlag jedoch allgemein abgelehnt worden, weil eine staatliche Genehmigung mit Auflagen erteilt werden und daher für die Wirksamkeit des Eigentumsübergangs nicht in Frage kommen kann. Abgesehen davon ist eine Eintragung in das Grundbuch sowieso erforderlich. Die grundbuchmäßige Eintragung ist die Bestätigung für den Abschluß des staatlichen Genehmigungsverfahrens und u. E. auch der sicherste und am besten nachprüfbare Zeitpunkt für den Erwerb des Eigentumsrechts.

b) Das persönliche Eigentum an Grundstücken und Gebäuden soll als frei vererblich ausgestaltet werden. Es tritt hier also der Eigentumserwerb mit dem Erbfall

¹⁷ Der Grundsatz der untrennbaren Verbindung zwischen dem persönlichen Eigentumsrecht am Gebäude und dem Nutzungsrecht an der volkseigenen Bodenparzelle ist bereits enthalten in § 3 des 2. Nutzungsrechtsgesetzes vom 15. April 1959.

¹⁸ Nähere Einzelheiten müßten im Grundstücksverkehrsgesetz geregelt werden.

¹⁹ Eine derartige Regelung machte bereits das Gesetz über den Verkauf volkseigener Heime und Siedlungshäuser notwendig (GBl. 1954 S. 784). Wenn hier die Veräußerung volkseigener Eigenheime ohne Zustimmung der örtlichen Volksvertretungen ermöglicht wurde, so muß sich eine solche Praxis mit Recht auch auf die Veräußerung von volkseigenen Anteilen am Gebäudeeigentum erstrecken.

ein. Falls der Erbe dieses Grundstück nicht zu persönlichen Zwecken nutzt, ist auf dem Wege der Überzeugung — insbesondere dem Staatlichen Notariat kommt hier eine große Rolle zu — anzustreben, daß er es als Bürger veräußert, bei denen die Voraussetzungen zum Erwerb persönlichen Eigentums an Boden bzw. Gebäuden vorliegen. Eine Rechtspflicht zur Veräußerung sollte mit der bodenrechtlichen Regelung nicht festgelegt werden. Mit der immer weiteren Entwicklung des sozialistischen Bewußtseins der Bürger wird jedoch die Möglichkeit einer spekulativen Nutzung des ererbten persönlichen Eigentums immer mehr zur Ausnahme,

c) In den Diskussionen über Möglichkeiten der dinglichen Belastungen persönlichen Bodens bzw. Gebäudeeigentums sind bisher besonders zwei Vorschläge erörtert worden. Die eine Richtung geht dahin, das persönliche Eigentum an Grundstücken und Eigenheimen als unbelastbar auszugestalten, weil eine dingliche Belastung persönlichen Eigentums als unvereinbar mit seinem Wesen angesehen wird. Es ist darauf hingewiesen worden, daß es für die Gläubiger vollauf genügt, wenn über unbeglichene Forderungen, die ursächlich mit dem Grundstück Zusammenhängen, ein Schuldnachweis geführt wird. Dieser soll die Wirkung haben, daß im Falle der Veräußerung der Erwerber verpflichtet ist, die aus dem Schuldnachweis ersichtliche Verbindlichkeit zu übernehmen bzw. den Kaufpreis in Höhe der Verbindlichkeiten nicht an den Eigentümer, sondern an die Gläubiger zu zahlen. Im übrigen sollen den Gläubigern die allgemeinen Vollstreckungsmöglichkeiten wegen Nichterfüllung von Forderungen offenstehen.

Die andere Richtung der Diskussion bejaht grundsätzlich die Zulässigkeit einer dinglichen Sicherung auch an persönlichem Gebäudeeigentum; sie will diese jedoch auf folgende Fälle beschränkt wissen: zur Sicherung von Krediten staatlicher Institutionen, von Erbteilsforderungen sowie von Restkaufgeldern. Damit wird die Belastung für beliebige private Geldforderungen ausgeschlossen, die Belastungsmöglichkeiten reduzieren sich vielmehr auf einen genau festgelegten Kreis von Gläubigern von Forderungen, die sich auf das Grundstück beziehen und ursächlich mit ihm Zusammenhängen. Eine dingliche Belastung würde in diesen Fällen ausschließlich Sicherungscharakter haben. Diese Auffassung geht davon aus, daß durch die Zulässigkeit einer dinglichen Sicherung und die Möglichkeit einer entsprechenden Vollstreckung in den angegebenen Fällen keine Herabminderung bzw. Beeinträchtigung des persönlichen Eigentums erfolgt und die Rechte und Interessen der Gläubiger in dem erforderlichen Umfang gesichert sind²¹.

Neben der Nutzung des Bodens bzw. der Gebäude auf der Grundlage des persönlichen Eigentumsrechts muß den Bürgern auch die individuelle Nutzung von Häusern, Kleingärten oder Wochenendgrundstücken auf Grund von vertraglichen Vereinbarungen (Pacht, Miete) sowohl mit persönlichen als auch mit privaten Eigentümern entsprechender Grundstücke ermöglicht werden. Voraussetzung dafür muß jedoch auch hier der allgemeine Grundsatz sein, daß die Nutzung des Grundstücks ausschließlich der Befriedigung der Bedürfnisse des neuen Berechtigten und seiner Familie dient.

Jegliche spekulative Ausnutzung dieser Möglichkeiten muß unterbunden werden. Von einer besonderen staatlichen Genehmigung der über die Wohngrundstücke zwischen Eigentümern und Nutzern zu vereinbarenden Verträge sollte in diesen Fällen abgesehen werden, da der gesamte Wohnraum — mit Ausnahme des nach den Bestimmungen des Arbeiterwohnungsbaus geschaffenen Wohnraums und der Eigenheime der Angehörigen der Intelligenz — der Lenkung und Verteilung durch die

²⁰ Dies bedarf vor allem auf Grund der Hinweise aus der jüngsten Grundkommissionssitzung noch einer weiteren Klärung. Die Verfasser beabsichtigen, über die Perspektive der Belastungen sowohl für das persönliche als auch für das private Eigentum einen besonderen Beitrag zu veröffentlichen.