

Produktionsstätte (persönliche Viehhaltung).

Wegen der Beziehung des Gebäudeeigenlürners zur LPG verliert der Eigentümer bei seinem Ausscheiden aus der LPG zwar nicht das Eigentum an den Gebäuden, wohl aber das „persönliche Nutzungsrecht an der bebauten Parzelle“, die ihm von der LPG „zugewiesen“ worden war. Außerdem setzt eine Verteuerung des Kredites ein, die auf eine entsprechende Klausel im Kreditvertrag zurückgeht. Natürlich werden diese Sanktionen nur dann wirksam, wenn der Kreditnehmer und Eigentümer die LPG aus einem gesellschaftlich nicht gerechtfertigten Grund verläßt. Selbst das Mitglied einer LPG, das auf eigenem, von ihm in die LPG eingebrachtem Land Hauswirtschaftsgebäude errichten will, muß sich die Bauparzelle von seiner LPG zuweisen lassen, so daß auch in diesem Fall getrenntes Eigentum am Grund und Boden und am Gebäude entsteht. Daraus ergibt sich, daß der Eigentümer der Gebäude diese veräußern kann, aber Eigentümer des Bodens bleibt. Das „persönliche Nutzungsrecht an der bebauten Parzelle“ kann dem Erwerber nicht vom Veräußerer, sondern nur von der LPG übertragen werden.

In der Praxis sind diese Rechtsgrundsätze nur ungenügend bekannt. Es gibt Eigentümer von Hauswirtschaftsgebäuden, die ihre Hauswirtschaftsgebäude an den Rat des Kreises „zurückgeben“, als ob es sich um Bodenreformgebäude handele, und zwar auch dann, wenn diese Gebäude nicht auf Bodenreformland errichtet wurden. Auch bei den Räten der Kreise wird vielfach so verfahren, daß das Eigentum an Hauswirtschaftsgebäuden, die auf zugewiesenen Bodenreformland errichtet wurden, nach der BesitzwechselVO vom 21. Juni 1951 (GBl. S. 629) i. d. F. der VO vom 23. August 1956 (GBl. I S. 685) übertragen wird.

Das Bezirksgericht Schwerin hat sich bei der Anleitung der Notare auf den Standpunkt gestellt, daß Hauswirtschaftsgebäude auf Bodenreformland nicht veräußert werden dürfen. Anders

verhalte es sich bei Hauswirtschaften, die nicht auf Bodenreformland errichtet worden seien und die deshalb verkauft werden könnten und für die auch ein Grundbuchblatt angelegt werden könne. Solche falschen Vorstellungen führen zu einer fehlerhaften Praxis der Staatlichen Notariate.

Nach wie vor geschieht es, daß Räte der Kreise das Eigentum an einem Hauswirtschaftsgebäude nach den Bestimmungen der BesitzwechselVO übertragen. Dann erfährt davon die Bank und erklärt, daß sie keinen Kredit nach der genannten Verordnung zur Verfügung stelle und den Veräußerer nach wie vor als Eigentümer betrachte und ihn als Kreditschuldner solange in Anspruch nehme, als nicht eine Vereinbarung der Parteien wegen des Eigentumsübergangs und eine Abmachung der Beteiligten mit der Bank wegen des Kredits getroffen worden ist. In diesem Fall verlangt die Bank eine notarielle Beurkundung der Verträge.

Einige Staatliche Notariate lehnen die Beurkundung von Kaufverträgen mit der Begründung ab, daß für Hauswirtschaften kein Grundbuch bestehe und deshalb eine Beurkundung nach § 313 BGB nicht möglich sei. Dabei wird verkannt, daß nach der Notariatsverfahrensordnung vom 16. November 1956 (GBl. I S. 1288) jedes Rechtsgeschäft notariell beurkundet werden kann, wenn die Parteien dies wünschen und Gesetze der DDR dadurch nicht verletzt werden.

Das Grundbuch für die Hauswirtschaften wird kommen. Wenn sich der Käufer einer Hauswirtschaft hinsichtlich seines Eigentums auf einen notariellen Vertrag berufen kann, wird mit dem Inkrafttreten der gesetzlichen Bestimmung über die Anlegung eines Grundbuchs für Hauswirtschaftsgebäude voraussichtlich eine Regelung in der Richtung getroffen werden, daß das notarielle Protokoll zur Eintragung des Eigentümers in das Grundbuch führt. Wir wissen aber noch nicht, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, wenn

ein Käufer als Eigentümer eingetragen werden soll, der keinen notariellen Kaufvertrag vorlegen kann. Dieser Fall kann dann kompliziert werden, wenn Streit darüber besteht, wer Eigentümer der Hauswirtschaftsgebäude ist; diese Fälle sind schon jetzt keine Ausnahme.

Es ist also in Erwartung der gesetzlichen Regelung bereits jetzt anzustreben, Kaufverträge notariell beurkunden zu lassen. Damit muß sich die Regelung über die finanziellen Verpflichtungen verbinden. Nur bei dieser Handhabung hat auch der Rat des Kreises eine zuverlässige Unterlage für seine Entscheidung nach § 2 der GrundstücksverkehrsVO vom 11. Januar 1963 (GBl. II S. 159); das gleiche trifft für die Preisprüfungsstelle zu, die ohne Taxierung der Gebäude und ohne Festlegung des Kaufpreises und der Schuldverpflichtungen keine richtige Entscheidung treffen kann.

Ein Fall ist bei dieser Betrachtung bisher unberücksichtigt geblieben. Eine Hauswirtschaft kann auch auf Land errichtet werden, das dem Bauherrn gehört, aber nicht von der LPG genutzt wurde und daher auch nicht als Bauparzelle zugewiesen werden konnte. In diesem Fall entsteht kein vom Grund und Boden unabhängiges Gebäudeeigentum; auf dieses bebaute Grundstück finden die Vorschriften des BGB Anwendung. Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 313, 873, 925 BGB. Die Praxis hat gezeigt, daß in diesen Fällen meist spekulative Absichten eine Rolle spielen. Der Rat des Kreises sollte daher in diesen Fällen den Kauf der Bauparzelle nicht genehmigen, die Bank keinen Kredit geben. Jedes LPG-Mitglied kann Bauland durch seine LPG erhalten. Deshalb werden seit der Veröffentlichung der neuen LPG-Musterstatuten im Jahre 1959 Mitgliedern einer LPG keine Bauparzellen als Privateigentum aus dem staatlichen Bodenfonds mehr überlassen.

Dr. WILLY KULAS7.EWSK1, Justitiar
der Deutschen Bauern-Bank

dlacktsyrcekuHCf

Zivil- und Familienrecht

§ 8 EheVO; §§ 11, 15 EhcVerfO; Richtlinien Nr. 9 und Nr. 10 des Obersten Gerichts.

1. Da bei einer langjährig bestehenden Ehe sehr strenge Anforderungen an die Feststellung ernstlicher Gründe für die Ehescheidung zu stellen sind, hat das Gericht den Sachverhalt bei Ausschöpfung aller Beweismöglichkeiten besonders sorgfältig aufzuklären, um den wirklichen Zustand der Ehe, ihre Entwicklung und die wahren Ursachen der Störung ermitteln zu können; dabei müssen auch die gesellschaftlichen Zusammenhänge der aufgetretenen Differenzen allseitig erforscht werden.

2. Allein durch die Vernehmung der Ehegatten, auch wenn sie gründlich geschieht, wird es nicht immer möglich sein — zumal wenn die Parteibehauptungen einander widersprechen —, den wirklichen Verlauf der ehelichen Gemeinschaft und den Grad der Zerrüttung richtig zu beurteilen. In solchen Fällen ist es notwendig, durch Vernehmung geeigneter Zeugen und — wenn zweckdienlich — auch durch Anhören der Vertreter gesellschaftlicher Kollektive den wahren Zustand der ehelichen Verhältnisse nach bester Möglichkeit zu erforschen.

3. Wird eine Ehescheidungsklage abgewiesen, so hat das Gericht zugleich zu erörtern, ob und in welcher