

schrieben ist. Das sollte stets beachtet werden. Um es den Bürgern zu erleichtern, schwebende Fälle zu regeln, sollte mehr davon Gebrauch gemacht werden, Pflugschaften für unbekannte oder ungewisse Beteiligte anzuordnen. Sofern der Prozeßweg oder das gerichtliche Aufgebotsverfahren überhaupt eine Klärung ermöglichen, sind sie bedeutend aufwendiger; sie verbürgen außerdem auch nicht die gleiche Sicherheit wie die individuelle Regelung durch die Pflugschaft.

Grundstücksverträge

Solche Verträge sollten sich im Interesse der Befäßigten Stellen auf die notwendigsten Ausführungen beschränken und so abgefaßt sein, daß keine Auslegungsschwierigkeiten entstehen. Dabei empfiehlt es sich, bei Rechten, die auf Lebenszeit begründet werden (Wohnungs- und Nutzungsrechte), festzulegen, ob und welche Ansprüche bei vorzeitiger Aufgabe dieser Rechte bestehen.

Werden von LPGs Beurkundungen verlangt, durch die Nichtmitgliedern gehörende und von der LPG noch nicht genutzte aus- oder umzubauende Gebäude angekauft werden sollen, so ist dem m. E. stattzugeben, wenn vorher ein Nutzungsvertrag abgeschlossen wird. Dann kann nach § 13 LPG-Ges. vom Eigentum am Grund und Boden unabhängiges Eigentum am Gebäude entstehen, was nach den Bestimmungen des BGB (§ 94) ausgeschlossen ist.

Zwar spricht das LPG-Ges.etz von Gebäuden, die auf eingebrachten oder von der LPG genutzten Flächen

erst errichtet werden. Meines Erachtens ist es aber unbeachtlich, ob das Gebäude auf dem genossenschaftlich genutzten Land bereits vorhanden ist oder aber erst später errichtet wird. Wollte man das Eigentum der LPG am Gebäude auf Grund der Bestimmungen des BGB verneinen, dann müßte auf die umständliche und teure Zergliederung des Grundstücks oder auf einen Gebäude-nutzungsvertrag orientiert werden. Beides wird aber oft nicht gewollt.

Umfassende Regelung aller Fragen

Wird der Notar mit einer Sache befaßt, so soll er tunlichst alle mit ihr zusammenhängenden Fragen mit den Beteiligten erörtern und ihre Regelung anstreben. So kann z. B. bei der Testamentseröffnung gleichzeitig auf den ggf. erforderlichen Erbschein, auf eine Grundbuchberichtigung oder auf eine Erbauseinandersetzung hingewirkt werden. Dabei müssen natürlich die Interessen der Beteiligten berücksichtigt und diese gehindert werden, voreilige Entschlüsse zu fassen. So kann es durchaus zweckmäßig sein, eine sofortige Erklärung, die Erbschaft annehmen zu wollen, zu verhindern, wenn noch nicht übersehen werden kann, ob der Nachlaß vielleicht überschuldet ist. Das sind jedoch Ausnahmefälle, die der Forderung, alle Probleme zusammenfassend zu klären, nicht entgegenstehen. Die Beteiligten sind für solche Hinweise dankbar, weil auch sie in der Regel an einer alsbaldigen Lösung interessiert sind.

HEINRICH GRABOW, Leiter
des Staatlichen Notariats Rochlitz

Zur Löschung gegenstandslos gewordener Grundbucheintragen

In einem künftigen Zivilgesetzbuch wird — das kann schon heute gesagt werden — das Recht der Grundstücksbelastungen wesentlich vereinfacht werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, in einer Übergangsregelung festzulegen, wie die in den Grundbüchern eingetragenen Rechte zu behandeln sind. Bereits jetzt ist aber im Zuge der Umstellung des Grundbuchs auf die neue Bürotechnik eine umfassende Grundbuchbereinigung erforderlich, damit eine Vielzahl den Rechtsverkehr hemmender, überholter Grundstücksbelastungen gelöscht werden können. Deshalb ist G a s z a k zuzustimmen, wenn er das Verfahren zur Löschung alter Hypotheken wesentlich vereinfachen will (NJ 1967 S. 82). Einige seiner Vorschläge bedürfen allerdings noch der Ergänzung.

So müßte sich m. E. das vereinfachte Lösungsverfahren auch auf die zurückgezählten, im Grundbuch aber noch nicht gelöschten Hypotheken geschlossener Banken erstrecken, da durchaus nicht alle Kreditinstitute bereit sind, ohne den Nachweis der Zurückzahlung des Darlehns die Löschung einer derartigen Hypothek zu bewilligen. In den wenigsten Fällen kann aber der Zahlungsnachweis vom Grundstückseigentümer erbracht

werden, da die Belege in der irrümlichen Meinung, daß die Zurückzahlung des Darlehns automatisch zur Löschung der Hypothek führe, längst vernichtet worden sind.

Bedenken bestehen gegen den Vorschlag Gaszaks, sämtliche Briefhypotheken in Buchhypotheken umzuwandeln. Das Wesen der Briefhypothek besteht bekanntlich darin, daß der im Grundbuch eingetragene Gläubiger nicht mit dem tatsächlichen Gläubiger identisch zu sein braucht, weil die Hypothek unter Übergabe des Briefes an Dritte abgetreten oder verpfändet werden kann. Bei einem allgemeinen Ausschluß der Hypothekenbriefe könnte demnach u.U. ein Nichtberechtigter über die Hypothek verfügen.

Eine Grundbuchbereinigung müßte sich aber auch auf die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen erstrecken, vor allem auf solche, die — wie Erbzinsen, Rentenbankrenten usw. — noch aus dem vorigen Jahrhundert stammen. Infolge der Großraumbewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die LPGs und VEGs sind eine Vielzahl eingetragener Wegerechte gegenstandslos geworden. Auch ihre Löschung sollte — nach Prüfung der Sachlage im Wirtschaftskataster —

ohne Vorlage einer Löschungsbewilligung möglich sein. Das gilt auch für im Zusammenhang mit Hypotheken für frühere Kommunalverbände eingetragene Vorkaufsrechte, da nach § 7 der VO über den Verkehr mit Grundstücken — Grundstücksverkehrs VO - vom 11. Januar 1963 (GBl. II S. 159) den Räten der Kreise ohnehin in jedem Falle ein gesetzliches Vorerwerbsrecht an allen Grundstücken zusteht.

Rechte, die im Zusammenhang mit der Gemeinheitsteilung, der Separation und der Auflösung feudaler Verhältnisse im Grundbuch noch eingetragen sind — wie Rentenbankrenten, Erbzinsen, Abgaben bei Eigentumsveränderungsfällen usw. —, sollten gleichfalls generell für löschar erklärt werden, wobei in bestimmten Fällen die Ablösbarkeit für zulässig erklärt werden könnte, wenn noch Ansprüche aus diesen Rechten hergeleitet werden.

Insbesondere sollten aber die Belastungen ohne weiteres zu löschen sein, die für Rechtsträger von Volkseigentum auf volkseigenen Grundstücken eingetragen sind. Da der volkseigene Grundbesitz unveräußerlich ist und Berechtigte und Verpflichtete Rechtsträger von Volkseigentum sind, ist die dingliche Sicherung derartiger Ansprüche nicht, mehr notwendig. Vielmehr reichen vertragliche Abmachungen der Rechtsträger untereinander aus.

Notwendig erscheint mir auch, daß bereits jetzt beim Verkauf kleiner Grundstücke Erleichterungen hinsichtlich der Freimachung von Belastungen geschaffen werden. Bei Straßenverbreiterungen, Fluß- und Kanalregulierungen, Grenzbegradigungen usw. müssen sehr häufig viele kleine und kleinste Trennstücke für das Volkseigentum erworben werden. Die Übertragung des Eigentums vollzieht sich aber auch hier in den gleichen schwerfälligen Formen wie bei jedem Kaufvertrag über größere Grundstücke. Zur Pfandentlastung von bestehenden Belastungen wäre an sich auch hier das umständliche Verfahren mit der Vorlage notariell beglaubigter Erklärungen der Berechtigten erforderlich. Zwar kann nach gemäß Art. 120 EGBGB noch geltenden landesrechtlichen Bestimmungen die Befreiung von Belastungen beim Verkauf von Teilgrundstücken erteilt werden, wenn die zuständige Dienststelle ein sog. Unschädlichkeitszeugnis ausstellt. Für die Ausstellung eines solchen Zeugnisses sind jetzt wohl allgemein die Referate Allgemeine Landwirtschaft der Räte der Bezirke zuständig. Da es aber sehr umständlich und auch aufwendig ist, diese in den vielen Einzelfällen über die Sach- und Rechtslage zu informieren, sollten die Außenstellen des Liegenschaftsdienstes befugt sein, selbst darüber zu entscheiden, ob die pfandfreie Abschreibung eines Trennstücks für den dinglich Berechtigten unschädlich ist. Diese Entscheidung ist im Kreis an Hand der Grundakten und wegen der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse