

in allen Fragen der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden durch die Bürger.

Von entscheidender Bedeutung für die Gestaltung der zivilrechtlichen Beziehungen durch die Bürger bei der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sind jedoch jene staats- und bodenrechtlichen Vorschriften, die zur Wahrung und Durchsetzung der bodenpolitischen Grundsätze die Abwicklung des Grundstücksverkehrs unter Bürgern sowie die Kontrolle über ihn und seine Registrierung regeln. Hier verflochten sich staatsrechtliche, bodenrechtliche und zivilrechtliche Rechtsinstitute so eng miteinander, daß z. B. das Erfordernis der staatlichen Genehmigung im Grundstücksverkehr die Wirksamkeit eines nach zivilrechtlichen Regeln geschlossenen Vertrags bestimmt.

Die Einordnung des Vierten Teils in den Entwurf entspricht der Konzeption für das Zivilgesetzbuch, die wechselseitigen Beziehungen zwischen Bürgern und Betrieben sowie Bürgern untereinander zur Befriedigung ihrer materiellen und geistig-kulturellen Bedürfnisse, zur Entfaltung ihrer Persönlichkeit und der sozialistischen Lebensweise umfassend zu kodifizieren.

Grundsätze und Formen der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden durch Bürger

Die im Ersten Kapitel des Vierten Teils des Entwurfs geregelten Grundsätze bestimmen den prinzipiellen Inhalt aller Rechte und Pflichten der erfaßten gesellschaftlichen Regelungen. Dabei bestehen enge Verbindungen zu den Grundsätzen, die im Ersten Teil für das gesamte Zivilgesetzbuch dargelegt sind, zu den grundsätzlichen Bestimmungen über das persönliche Eigentum der Bürger im Zweiten Teil und vor allem zu den Grundsätzen des Bodenrechts, der Bodenordnung und der staatlichen Bodenpolitik, die sich aus der Verfassung der DDR, insbesondere aus Art. 15 Abs. 1, oder aus anderen Rechtsvorschriften über die staatliche Leitung, Förderung und Kontrolle der Grundstücksnutzung durch Bürger ergeben. Die Vorschrift des § 284 über den Schutz und die Sicherung einer rationellen Bodennutzung ordnet die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden durch Bürger in die Gesamtaufgaben des sozialistischen Staates auf dem Gebiet der Bodenpolitik ein.

Daraus ergeben sich folgende Prinzipien für die Rechtsgestaltung und Rechtsverwirklichung:

1. Die Bürger üben ihre persönlichen Nutzungs- und Eigentumsrechte an Grundstücken im Rahmen der staatlichen Leitung und Planung der gesamten Bodenordnung einschließlich der Kontrolle über den Grundstücksverkehr aus. Die zuständigen staatlichen Organe sichern die Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Nutzungs- und Eigentumsrechte durch die Bürger. Die Staatsorgane, Betriebe und Genossenschaften unterstützen die Initiativen der Bürger bei Bau- und Erhaltungsmaßnahmen an Grundstücken und Gebäuden.

2. Die persönlichen Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse ordnen sich in die Gesamtheit der planmäßig durch den Staat verwirklichten Maßnahmen zur Befriedigung der Wohn- und Erholungsbedürfnisse der Bürger ein, die vor allem in der Erweiterung des gesellschaftlichen Wohnungsfonds auf der Grundlage der ständigen Mehrung und des Schutzes des sozialistischen Eigentums bestehen. Vorrangige staatliche Unterstützung genießen gemeinschaftliche und genossenschaftliche Formen der Grundstücksnutzung für Wohngebäude (AWG), Erholungs- und Gartenanlagen mit Gemeinschaftseinrichtungen oder Garagentgemeinschaften nicht nur im Interesse rationellster Baumaßnahmen und Grundstücksnutzung, sondern auch zur Entwicklung und Förderung sozialistischer Gemeinschaftsbeziehungen.

3. Das persönliche Grundstückseigentum und die persönliche Grundstücksnutzung dienen stets persönlichen Zwecken, insbesondere Wohn- und Erholungsbedürfnissen. Das verpflichtet zur zweckentsprechenden Nutzung. Damit werden zugleich die Erfordernisse der rationellsten Nutzung des Bodens und seines Schutzes im Interesse der gesamten Gesellschaft verwirklicht.

4. Das Verhalten der Bürger als Grundstücksnutzer sowie die Beziehungen zwischen Grundstücksnachbarn sind von den Beteiligten nach den Prinzipien der sozialistischen Moral, insbesondere im Sinne des kameradschaftlichen Zusammenwirkens, verantwortungsbewußt zu gestalten. Die Grundstücksnutzer haben ihre Verantwortung in Übereinstimmung ihrer persönlichen Interessen mit den gesellschaftlichen Erfordernissen wahrzunehmen und dabei auch jede Schadenszufügung oder -entstehung möglichst zu verhindern bzw. abzuwenden. Für Pflichtverletzungen sind sie entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich.

Aus dem Grundsatz der staatlichen Leitung und Kontrolle der gesamten Bodennutzung ergibt sich das Erfordernis staatlicher Genehmigungen im Rechtsverkehr zwischen Bürgern als Voraussetzung für die Begründung, Ausgestaltung, Änderung oder Beendigung wesentlicher Bodennutzungsverhältnisse der Bürger (§ 285).

So ist die Notwendigkeit der staatlichen Genehmigung für Verfügungen über das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden einschließlich deren Belastung sowie die Überlassung von Grundstücken zur Nutzung unter zwei Gesichtspunkten zu sehen: Sie sichert die Übereinstimmung zivilrechtlicher Handlungen der Bürger mit den Erfordernissen der staatlichen Bodenpolitik, gewährleistet also die staatliche Kontrolle und Lenkung des Grundstücksverkehrs, und schützt die Interessen und Rechte der Bürger, da ein nach zivilrechtlichen Bestimmungen geschlossener Vertrag erst dann wirksam wird, wenn die zuständigen staatlichen Organe die Einhaltung der Erfordernisse des Rechtsverkehrs beim Vertragsabschluß festgestellt haben.

Der Grundsatz der staatlichen Genehmigung im Grundstücksverkehr zwischen Bürgern wird durch die entsprechenden gesetzlichen Gebote in den jeweiligen Einzelnormen konkretisiert. So wird der Bürger durch diese Rechtsnormen nicht nur konkret angeleitet, sondern durch sie auch über den Grad der bodenpolitischen Bedeutsamkeit der von ihm realisierten Rechtsverhältnisse informiert.

§ 286 gibt eine Übersicht über die bedeutsamsten Formen der Nutzung von Grundstücken durch Bürger. Im Abs. 4 wird der Anwendungsbereich der Bestimmungen dieses ZGB-Teils auch auf jene bodenrechtlichen Beziehungen der Betriebe erweitert, für die nicht besondere Rechtsvorschriften bestehen.

Die Nutzung von volkseigenen Grundstücken und genossenschaftlich genutzten Bodenflächen — Entstehung selbständigen Eigentums an Gebäuden

Die §§ 287 bis 294 regeln die Nutzung volkseigener Grundstücke und genossenschaftlich genutzter Bodenflächen für persönliche Zwecke der Bürger, insbesondere für die Errichtung von Eigenheimen durch Bürger und von Hauswirtschaftsgebäuden durch Genossenschaftsmitglieder. Die Begründung von Nutzungsrechten an Grundstücken, die Volkseigentum sind oder genossenschaftlich genutzt werden, ist für die Errichtung und Nutzung von Eigenheimen und Hauswirtschaftsgebäuden eine wichtige Voraussetzung.

Der Entwurf übernimmt die wesentlichen Bestimmungen aus bereits erlassenen gesetzlichen Regelungen über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen