

ein unentgeltliches Nutzungsrecht in ein entgeltliches umgewandelt wird (§ 292 Abs. 3).

Das errichtete Gebäude kann von dessen Eigentümer nur an die Genossenschaft oder an Genossenschaftsmitglieder veräußert werden. Im Ausnahmefall kann es mit Zustimmung der Genossenschaft zur Befriedigung persönlicher Wohnbedürfnisse auch an einen anderen Bürger veräußert werden (§ 293 Abs. 1).

Persönliches Eigentum an Grundstücken und Gebäuden

Rechtsgrundlage für die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden zum Wohnen und zur Erholung kann auch das persönliche Eigentum der Bürger sein. Dabei gelten die generellen Aussagen der §§ 22 bis 24 über die Funktion des persönlichen Eigentums, seinen Gegenstand, seine Rolle und seinen Schutz auch für das persönliche Eigentum an Grundstücken und Gebäuden.

Umfang der Eigentums- und Nutzungsrechte

§ 295 bestimmt den Umfang der Eigentums- und Nutzungsrechte an Grundstücken, die in persönlichem Eigentum stehen.

Das Eigentum am Grundstück erstreckt sich auf den Boden, und zwar soweit und in dem Umfang, wie das für die bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist. Unberührt bleiben die in anderen Rechtsvorschriften (Berggesetz, Wassergesetz) getroffenen Regelungen über die Ausübung von Eigentums- und Nutzungsrechten an Grundstücken (§295 Abs. 4).

§ 295 legt weiter fest, daß das Eigentum am Grundstück auch die mit dem Boden fest verbundenen Gebäude und Anlagen sowie Anpflanzungen umfaßt. Damit wird für den Bereich des persönlichen und privaten Grundstückseigentums im Interesse der Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr an dem bewährten Grundsatz der Einheit von Grundstücks- und Gebäudeeigentum festgehalten.

In Abs. 2 dieser Bestimmung wird aber auch die Möglichkeit eröffnet, durch Gesetz oder andere Rechtsvorschriften ein vom Eigentum am Boden unabhängiges Gebäudeeigentum zu begründen. Im Interesse der Rechtssicherheit des Bürgers, des Rechtsverkehrs und der staatlichen Leitung der Bodennutzung trifft der Entwurf die Regelung, daß das selbständige Gebäudeeigentum im Rechtsverkehr wie Grundstückseigentum zu behandeln ist, soweit nichts anderes bestimmt ist. Damit kann entsprechend den Möglichkeiten und Notwendigkeiten der weiteren gesellschaftlichen Entwicklung schrittweise selbständiges Gebäudeeigentum entstehen, wobei Umfang und Regelungsbereich jeweils durch zentrale Leitungsentscheidungen in Form von Normativakten festgelegt werden.

Die Trennung von Gebäude- und Grundstückseigentum erwies sich auch auf dem Gebiet der vertraglichen Nutzung von Bodenflächen für Erholungszwecke als erforderlich. Eine erholungsfördernde Nutzung derartiger Bodenflächen erfordert, daß der Nutzer auf dem vertraglich genutzten Boden kleinere Baulichkeiten (Wochenendhäuser, Garagen, Schuppen u. a.) errichten kann, und zwar auch solche, die mit dem Boden fest verbunden sind. Damit kommen die Initiativen des Grundstücksnutzers zur Errichtung von Baulichkeiten und seine Arbeitsleistungen auch ihm selbst zugute. Es wird also künftig möglich sein, im Rahmen eines vertraglichen Nutzungsrechts ausdrücklich zu vereinbaren, daß der Nutzer berechtigt ist, eine Baulichkeit zu errichten, die sein persönliches Eigentum bleibt, sofern nichts anderes vereinbart worden ist. Für solche Baulichkeiten sind die Bestimmungen des Entwurfs über das Eigentum an Sachen anzuwenden.

Eine solche Baulichkeit kann bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses dem nachfolgenden Nutzungsberechtigten veräußert werden. Dabei bedarf der Vertrag der Schriftform und der staatlichen Genehmigung (§ 296 Abs. 2).

Erwerb des Eigentums an Grundstücken

Mit der Regelung in § 297 wird die bisherige Trennung zwischen Grundstückskaufvertrag und Auflassung überwunden. Der Vertrag zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (§ 28) ist künftig die einheitliche Grundlage für den Eigentumsübergang. Er muß die unbedingte und unbefristete Erklärung des Veräußerers und des Erwerbers enthalten, daß das Eigentum am Grundstück auf den Erwerber übergehen soll. Nach erfolgter staatlicher Genehmigung (§ 285) geht das Eigentum auf der Grundlage des Vertrags durch Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch über (§§28, 297 Abs. 2). Soweit zwischen Veräußerer und Erwerber keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen werden, gilt das auch für alle das Grundstück betreffenden Rechte und Pflichten sowie für das Eigentum am Grundstückszubehör (Abs. 2 und 3).

Den Bedürfnissen der Praxis folgend, sieht der Entwurf in § 298 die Möglichkeit vor, für den Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Rahmen spezieller Baumaßnahmen (Anlegung von Verkehrswegen, Wasserläufen, Energie- und Fernmeldeleitungen usw.) durch Rechtsvorschrift ein vereinfachtes Verfahren zu regeln. Das gilt besonders dort, wo eine Vielzahl von kleineren Grundstücksteilen erworben werden muß (z. B. bei Straßenerweiterungsbauten).

Die Bestimmung des § 299 berücksichtigt familienrechtliche Grundsätze über das gemeinschaftliche Eigentum von Ehegatten, soweit ein Grundstück mit Mitteln des persönlichen Eigentums erworben wird. Der in Abs. 1 enthaltene Grundsatz, daß gemeinschaftliches Eigentum der Ehegatten entsteht, wenn ein Grundstück während der Ehe aus persönlichen Mitteln erworben wird, wird in Abs. 2 durch die nach dem Familienrecht gegebenen Möglichkeiten der Begründung von Alleineigentum eines Ehegatten am Grundstück ergänzt.

Die §§ 300 bis 305 regeln Einzelheiten der Rechte und Pflichten beim Grundstückserwerb, wie die Auskunftspflicht des Veräußerers, Gewährleistungs- und Garantiansprüche sowie Kaufpreis- und Kostenfragen. Die Bestimmungen über die Garantie konkretisieren den Umfang und Inhalt der Garantie für Grundstücke gemäß den rechtlichen und sachlichen Verhältnissen beim Grundstücksverkehr. Garantierechte dürfen nicht durch Vertrag ausgeschlossen werden.

Vorkaufsrecht

Dem Bedürfnis mancher Grundstückseigentümer, interessierten Personen bei einer Veräußerung des Grundstücks den Vorrang beim Erwerb einzuräumen, dienen die §§ 306 ff., die das Vorkaufsrecht regeln. Dieses Recht ist nicht übertragbar und geht auch nicht auf die Erben des Vorkaufsberechtigten über (§ 306 Abs. 1). Staatliche Interessen werden dadurch gewahrt, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann, wenn der Verkauf zugunsten sozialistischen Eigentums erfolgt (§ 308) oder die zuständigen staatlichen Organe das ihnen durch besondere Rechtsvorschriften eingeräumte Vorerwerbsrecht (vgl. §7 Abs. 3 GVVO) ausüben (§306 Abs. 2).

Auch die Begründung eines Vorkaufsrechts bedarf der staatlichen Genehmigung (§ 306 Abs. 1). Die Rechte des Vorkaufsberechtigten zur Durchsetzung seiner Ansprüche gegenüber dem Veräußerer oder ggf. einem anderen ungerechtfertigt bevorzugten Erwerber (§ 309)