

zugewiesenen neuen Tätigkeiten und erweiterten Befugnisse, wie z. B. für die Vermittlung der Aufteilung des Nachlasses nach §§ 425 ff. ZGB, für die Errichtung eines Nachlaß Verzeichnisses nach §§ 416 ff. ZGB und für die Aufhebung der Annahme an Kindes Statt bei Volljährigen nach § 77 FGB.

Das Notariatsgesetz beschränkt und konzentriert sich auf diejenigen wesentlichen Regelungen, die die Betei-

ligten an einem notariellen Verfahren wegen der rechtlichen Konsequenzen kennen müssen. Diese Konzeption des Gesetzes ist in allen seinen Teilen und Abschnitten deutlich sichtbar. Demgegenüber sind alle Bestimmungen, die unmittelbar die Organisation der Arbeit des Staatlichen Notariats selbst betreffen, in einer besonderen, zur Durchführung des Notariatsgesetzes erlassenen Arbeitsordnung des Ministers der Justiz enthalten. Damit sind Aussagekraft und Verständlichkeit des Gesetzes für die Bürger wesentlich erhöht worden.

PETER WALLIS, wiss. Mitarbeiter im Ministerium der Justiz

Die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude

Nach § 126 ZPO erfolgt die Vollstreckung in Grundstücke sowie in Gebäude, die Gegenstand eines selbständigen Eigentumsrechts sind und für die die Vorschriften über Grundstücke entsprechende Anwendung finden ^{1/}, nach besonderen Rechtsvorschriften. ^{11/} Diese Rechtsvorschrift, auf die § 126 ZPO verweist, ist die VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude — GrundstVollstrVO — vom 18. Dezember 1975 (GBl. I 1976 S. 1). Sie ist — wie sich aus ihrer Bezugnahme auf § 208 Abs. 1 ZPO ergibt — eine Durchführungsverordnung zur ZPO, deren Vorschriften deshalb auch für diese besondere Vollstreckungsmaßnahme gelten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Mit der GrundstVollstrVO wird eine weitere Vollstreckungsmaßnahme geregelt, über deren Anwendung und Durchführung der Sekretär des Kreisgerichts, dem die Vollstreckung obliegt, gemäß § 94 Abs. 1 ZPO unter Beachtung des Vollstreckungsziels ^{3/} zu bestimmen hat.

Die Verordnung regelt die Vollstreckung in Grundstücke und in Gebäude, die Gegenstand eines selbständigen Eigentumsrechts i. S. des § 295 Abs. 2 ZGB sind, sowie in Miteigentumsanteile ^{4/} an Grundstücken und an Gebäuden, sofern es sich hierbei um persönliches Eigentum des Schuldners handelt. Die Vollstreckung in volkseigene Grundstücke und Gebäude sowie in volkseigene Miteigentumsanteile ist nach § 20 Abs. 3 Satz 2 ZGB unzulässig. ^{5/}

Voraussetzungen für die Vollstreckung

Der Sekretär hat die Vollstreckung in ein Grundstück anzuordnen, wenn der Gläubiger eines (dinglichen) Anspruchs, der aus dem Grundstück zu erfüllen ist, die Vollstreckung beantragt (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1, § 2 Abs. 1).

^{1/} Nach § 295 Abs. 1 ZGB umfaßt das Eigentum am Grundstück auch die mit dem Boden fest verbundenen Gebäude und Anlagen. § 295 Abs. 2 ZGB läßt jedoch an Gebäuden und Anlagen selbständiges Eigentum unabhängig vom Eigentum am Boden dann entstehen, wenn das in besonderen Rechtsvorschriften vorgesehen ist. In einem solchen Fall sind auf das selbständige Gebäudeeigentum die Vorschriften über das Eigentum an Grundstücken anzuwenden. Daraus ergibt sich, daß das selbständige Gebäudeeigentum in der Regel in das Grundbuch eingetragen wird.

^{2/} Da die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude in der Praxis von geringer Bedeutung ist, wurde davon abgesehen, diesen Komplex in der ZPO selbst zu regeln. Auf eine Regelung der Zwangsverwaltung von Grundstücken konnte wegen ihrer zunehmenden Bedeutungslosigkeit überhaupt verzichtet werden.

^{3/} Vgl. P. Wallis, „Die Vollstreckung zivil-, familien- und arbeitsrechtlicher Ansprüche“, NJ 1976, S. 48 ff.

^{4/} Es kann sich um Miteigentum zu gleichen oder unterschiedlichen Anteilen handeln (§ 34 Abs. 2 Sätze 2 und 3 ZGB). Vgl. hierzu auch J. Klinkert, „Das gemeinschaftliche Eigentum nach dem ZGB“, NJ 1976 S. 138 ff.

^{5/} Wird die Vollstreckung gegen einen volkseigenen Betrieb beantragt, so ist das übergeordnete staatliche oder wirtschaftsleitende Organ gemäß § 87 Abs. 1 ZPO auf Ersuchen des Richters verpflichtet, die Erfüllung des Anspruchs aus den Mitteln dieses Betriebes zu veranlassen.

^{6/} Wird dagegen die Vollstreckung eines anderen Zahlungsanspruchs (z. B. eines Unterhaltsrückstands) beantragt, dann hat der Sekretär, wenn er festgestellt hat, daß der Schuldner im Grundbuch eingetragener Eigentümer oder Erbe des eingetragenen Eigentümers eines Grundstücks oder Gebäudes oder eines Miteigentumsanteils daran ist (im folgenden insgesamt als Grundstück bezeichnet), die Vollstreckung in das Grundstück anzuordnen, wenn nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 und § 2 Abs. 1 drei Voraussetzungen erfüllt sind:

1. der zu vollstreckende Anspruch muß mindestens (noch) 500 Mark betragen,
2. andere Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Schuldner müssen entweder erfolglos geblieben oder von vornherein aussichtslos oder für den Gläubiger nicht zumutbar sein (z. B. weil sie nur geringe Teilzahlungen erbringen),
3. dem Sekretär muß die Einwilligung des Gläubigers zur Vollstreckung in das Grundstück vorliegen. ^{7/}

Bei jeder Vollstreckung in ein Grundstück müssen selbstverständlich die in § 90 ZPO bezeichneten Vollstreckungsvoraussetzungen (erforderliche Zustellungen, Erfüllung einer Gegenleistung, Nachweis einer Rechtsnachfolge) vorliegen. Die Vollstreckung erfolgt durch den gerichtlichen Verkauf des Grundstücks und die Verteilung des Erlöses (§ 1 Abs. 3).

Die Verordnung erfaßt nicht die Vollstreckung in Wochenendhäuser sowie in andere Baulichkeiten, die der Erholung und Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen der Bürger dienen und nicht auf eigenem Boden errichtet worden sind. Diese Baulichkeiten sind nach § 296 Abs. 1 ZGB wie bewegliche Sachen zu behandeln. Für die Vollstreckung in diese Baulichkeiten gelten demzufolge die Bestimmungen der §§ 118 ff. ZPO über die Pfändung von Sachen.

Zuständigkeit für die Durchführung der Vollstreckung

Die Vollstreckung in Grundstücke obliegt dem Sekretär des Kreisgerichts, in dessen Bereich das gerichtlich zu verkaufende Grundstück liegt (§ 1 Abs. 3), auch wenn dieses Gericht gemäß § 93 Abs. 1 ZPO nicht für die Vollstreckung zuständig ist. Wohnt der Schuldner nicht in dem Kreis, in dem das zu verkaufende Grundstück liegt, kann das vollstreckende Gericht das für das Grundstück zuständige Gericht gemäß § 93 Abs. 2 ZPO nur um die Durchführung der Grundstücksvollstreckung ersuchen, da eine Verweisung ge-

^{6/} Alle Paragraphen ohne nähere Bezeichnung beziehen sich auf die GrundstVollstrVO.

^{7/} Soweit die Einwilligung (vorherige Zustimmung) gemäß § 469 Abs. 1 ZGB nicht von vornherein vom Gläubiger erteilt wurde, muß der Sekretär sie beschaffen, ehe er die Vollstreckung in das Grundstück anordnet. Die Einwilligung des Gläubigers ist aktenkundig zu machen. Eine spätere Rücknahme der Einwilligung führt zur Aufhebung der Pfändung (§ 5 Abs. 2).