

Inhalt des Grundbuchs

Die staatliche Dokumentation der Grundstücke und des Eigentums an Grundstücken wird — soweit es sich um das Eigentum sozialistischer Genossenschaften, gesellschaftlicher Organisationen, der Bürger und privater juristischer Personen handelt — generell durch Eintragung im Grundbuch, vollzogen (§4 Satz 1). Damit wird zugleich den Vorschriften der §§ 26 Abs. 2, 297 Abs. 2 Satz 1, 310 Abs. 2 Satz 1 ZGB Rechnung getragen, die bestimmen, daß das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht bzw. daß erst mit der Eintragung des Verzehits auf das Eigentum an einem Grundstück Volkseigentum entsteht.

Die gleiche Regelung gilt gemäß § 4 Satz 2 für die staatliche Dokumentation der sonstigen Rechte an Grundstücken, soweit die Eintragung derartiger Rechte im Grundbuch durch Rechtsvorschrift festgelegt oder zugelassen ist. Diese Bestimmung geht davon aus, daß die Eintragungsfähigkeit der sonstigen Rechte an Grundstücken entsprechend den Bedingungen und Anforderungen der entwickelten sozialistischen Gesellschaft im ZGB und in anderen Rechtsvorschriften geregelt ist oder geregelt wird.

Nach den geltenden Bestimmungen werden die im folgenden genannten sonstigen Rechte an Grundstücken im Grundbuch ausgewiesen:

1. Nutzungsrechte an volkseigenen Grundstücken gemäß § 4 Abs. 3 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I S. 372), § 1 Abs. 3 des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I S. 578), § 7 Abs. 4 Satz 1 der VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 (GBl. 1964 II S. 17) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung der VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 23. Februar 1973 (GBl. I S. 109), § 15 Abs. 2 Satz 2 der VO über die Umbildung gemeinnütziger und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften vom 14. März 1957 (GBl. I S. 200) i. d. F. der VO zur Änderung der VO über die Umbildung gemeinnütziger und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften vom 17. Juli 1958 (GBl. I S. 602), der VO über die Änderung von Rechtsvorschriften über die Finanzierung des Wohnungsbaues durch sozialistische Wohnungsbaugenossenschaften vom 15. Dezember 1970 (GBl. II S. 765) und der VO über die Änderung von Rechtsvorschriften vom 9. März 1971 (GBl. II S. 266).
2. Vorkaufsrechte an Grundstücken gemäß § 306 Abs. 1 Satz 3 ZGB.
3. Wege- und Überfahrtsrechte gemäß § 322 Abs. 1 Satz 1 ZGB, soweit die Eintragung im Grundbuch mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks vereinbart ist.
4. Weitere Mitbenutzungsrechte an Grundstücken, soweit die Eintragung im Grundbuch durch Rechtsvorschrift vorgesehen ist (vgl. § 322 Abs. 1 Satz 3 ZGB).
5. Hypotheken gemäß § 453 Abs. 1 Satz 3 ZGB.
6. Aufbauhypotheken gemäß § 456 Abs. 2 i. V. m. § 453 Abs. 1 Satz 3 ZGB.
7. Weitere Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Inhalt oder der Ausübung der im Grundbuch eingetragenen Rechte an Grundstücken gemäß § 2 Abs. 1 Buchst. c, wie sie sich z. B. aus dem Inhalt des Bodenreformereigentums oder aus der Wahrnehmung von Befugnissen und Verpflichtungen durch staatliche oder Nachlaßverwalter ergeben.
8. Widersprüche gegen die Richtigkeit des Grundbuchinhalte gemäß § 3 Abs. 2.

Rechtswirkungen von Grundbucheintragungen -

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück durch Vertrag ist die Eintragung des Eigentums im Grundbuch ein wesentliches Erfordernis des beabsichtigten Eigentumswechsels (§§ 26 Abs. 2, 297 Abs. 2 Satz 1 ZGB). Das Eigentum geht erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber über. Die Eintragung hat hier rechtsbegründende Wirkung. Erst wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, ist der Eigentumswechsel vollzogen.

Wird das Eigentum an einem Grundstück durch Verzicht aufgegeben, entsteht Volkseigentum dann, wenn die Verzichtserklärung staatlich genehmigt ist und der Verzicht im Grundbuch eingetragen ist (§ 310 Abs. 2 Satz 1 ZGB). Auch in diesem Falle hat die Eintragung rechtbegründende Wirkung.

Die gleiche Wirkung hat die Grundbucheintragung, wenn der Eigentümer eines Grundstücks einem anderen das Vorkaufsrecht an seinem Grundstück einräumen will oder eine Hypothek bzw. Aufbauhypothek bestellt werden soll. Das Vorkaufsrecht oder die Hypothek bzw. Aufbauhypothek entsteht erst mit der Eintragung in das Grundbuch.

Dagegen werden bei der Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken diese Rechte durch den staatlichen Akt der Verleihung oder Übertragung begründet. So bestimmt z. B. § 287 Abs. 2 Satz 2 ZGB, daß das Nutzungsrecht mit dem in der Verleihungsurkunde festgelegten Zeitpunkt entsteht. Die Eintragung derartiger Rechte in das Grundbuch hat lediglich rechtsbezeugende Bedeutung. Sie dient dazu, den Inhalt des Grundbuchs mit der materiellen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen.

Eine ähnliche Situation besteht auch bei Wege- und Überfahrtsrechten, soweit deren Eintragung im Grundbuch mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks vereinbart wird. Das Wege- oder Überfahrtsrecht entsteht bereits mit der zwischen den Nutzungsberechtigten getroffenen Vereinbarung. Wird die Eintragung des Rechts mit dem Eigentümer des Grundstücks vereinbart, so bewirkt sie die Berichtigung des Grundbuchs entsprechend der bereits vollzogenen Rechtsänderung (§ 322 Abs. 1 ZGB).

Ein weiteres unerläßliches Erfordernis der Rechteänderung ist die staatliche Genehmigung des Vertrags oder der Vereinbarung, soweit das in Rechtsvorschriften vorgesehen ist.

Die weiteren speziellen Festlegungen über die Rechtswirkungen von Grundbucheintragungen in den §§ 7 ff. gehen davon aus, daß die Eintragungen im Grundbuch richtig sind, solange nicht das Gegenteil bewiesen ist. Sie schützen den Erwerber bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück durch Vertrag (§ 8 Abs. 1). Der Erwerber kann sich darauf berufen, daß er sich auf die Richtigkeit der Grundbucheintragung verlassen hat.

Diese Regelung gilt allerdings dann nicht, wenn ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen ist, und zwar unabhängig davon, ob der Erwerber sich durch Einsicht in das Grundbuch von dem Vorhandensein des Widerspruchs überzeugt hat oder nicht. Sie gilt auch dann nicht, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchinhalts dem Erwerber bekannt ist, wobei für die Kenntnis derjenige Zeitpunkt maßgebend ist, zu dem der Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels beim Liegenschaftsdienst eingereicht wird.

Da die Unantastbarkeit des sozialistischen Eigentums ein bestimmendes Prinzip unserer Rechtsordnung ist, finden die Vorschriften über den Eigentumserwerb unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Satz 1 schließ-