

Bis zur endgültigen Erbaueinandersetzung können sich die Erben dahin einigen, daß vorerst einer von ihnen das (vertragliche) Nutzungsrecht am Boden ausübt und die Nutzungsbefugnis an dem Bauwerk wahrnimmt. Eine solche Absprache führt aber nicht zu einer Veränderung der — weiter oben gekennzeichneten — rechtlichen Positionen der Erben bezüglich Bodenfläche und Baulichkeit.

Die zum Zwecke der Auflösung der Erbengemeinschaft getroffene Festlegung der Beteiligten, daß das vertragliche Nutzungsrecht an der Bodenfläche ab einem bestimmten Zeitpunkt nur noch einem der Erben oder einigen Miterben zusteht, stellt m. E. kein neues Nutzungsverhältnis gemäß § 296 Abs. 2 ZGB dar. Deshalb ist auch keine staatliche Genehmigung nach der Grundstücksverkehrs VO erforderlich.

Wenn sich die Miterben nicht auseinandersetzen und durch die Erbengemeinschaft eine ordnungsgemäße Nutzung des Grundstücks nicht gewährleistet ist, kann das u. U. die Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Kündigung rechtfertigen (§ 314 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 Satz 2 ZGB).

Vertragliche Bodennutzung innerhalb einer VKSK-Anlage

Besteht ein Nutzungsvertrag mit dem VKSK (der Sparte, dem Kreisvorstand), endet das Bodennutzungsverhältnis mit dem Tode des Nutzungsberechtigten (Mitglieds), weil das Nutzungsrecht an die Mitgliedschaft geknüpft ist. Die Musterverträge des VKSK spiegeln diese Rechtslage wider. Gemäß § 7 Abs. 1 des Kleingarten-Nutzungsvertrags endet das bestehende Vertragsverhältnis beim Tod des Nutzungsberechtigten. Gemäß § 5 Abs. 6 des Nutzungsvertrags für Wochenendsiedlergärten in Wochenendsiedlungen des VKSK endet das Nutzungsverhältnis mit der Beendigung der Nutzung.* Für die Nutzung innerhalb einer Kleingartenanlage (§ 315 ZGB) des VKSK gilt also der Grundsatz: Nutzer eines Kleingartens oder Wochenendgrundstücks kann nur ein Mitglied (des Verbandes bzw. einer Sparte) sein.

Ist der überlebende Ehegatte auch Partner des Nutzungsvertrags, kann er das Nutzungsrecht an der Bodenfläche allein weiterführen.^{4 5} Ein Erbe, der selbst nicht Mitglied im VKSK ist, hat keinen rechtlichen Anspruch darauf, die Stelle des Erblassers in dem Nutzungsverhältnis einzunehmen.^{6 7} Hinsichtlich eines überlebenden Ehegatten, der nicht Mitglied einer VKSK-Sparte ist, mit der der verstorbene Ehegatte ein Nutzungsverhältnis begründet hatte, besteht die Möglichkeit, daß dieser, wenn er daran interessiert ist, ein neues Nutzungsverhältnis zu begründen, umgehend einen Antrag zur Aufnahme als VKSK-Mitglied stellen kann. Der Nutzungsvertrag selbst ist bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Tode des (vorher allein zur Nutzung) Berechtigten mit dem Vorstand abzuschließen (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 des Musters für einen Kleingarten-Nutzungsvertrag). Bei der Nutzung von Wochenendsiedlergärten in Wochenendsiedlungen des VKSK ist der Antrag vom überlebenden Ehegatten zur Aufnahme als Mitglied im Verband innerhalb von 2 Monaten nach dem Tod des Nutzungsberechtigten beim Vorstand der Sparte zu stellen (§ 6 Abs. 2 des Nutzungsvertrags für Wochenendsiedlergärten in Wochenendsiedlungen des VKSK).⁷

Die Beendigung des Bodennutzungsverhältnisses mit dem VKSK durch den Tod des Nutzungsberechtigten bedeutet, daß der Erbe — falls kein neuer Nutzungsvertrag abgeschlossen wurde — weder das Grundstück noch die Baulichkeit i. S. von § 312 ff. ZGB nutzen darf. Er hat aber einen durchsetzbaren Anspruch auf die Erstattung des Zeitwerts der auf dem Grundstück zurückgelassenen Gegenstände. Die „Vergütung“ der betreffenden Gebäude, baulichen Anlagen und Anpflanzungen gemäß § 315 Abs. 2 ZGB geschieht prinzipiell in der Weise, daß zwischen dem Erben und dem neuen Nutzungsberechtigten ein Kaufvertrag abgeschlossen wird.⁸ Die Höhe des Kaufpreises richtet sich nach dem Gutachten (der Schätzung) der VKSK-Schätzungskommission angegebenen Wert. Nach § 8 Abs. 2 des Musters für einen Kleingarten-Nutzungsvertrag ist der Kaufvertrag von Spartenvorstand zu bestätigen.

Dozent Dr. sc. WOLFGANG SCHNEIDER,
Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

⁴ Vgl. die im VKSK verwandten Muster für diese Verträge (Vordruck); vgl. auch G. Hejhal/G. Janke, a. a. O., S. 454; G. Hildebrandt/G. Janke, a. a. O., S. 442.

⁵ Vgl. u. a. dazu § 7 Abs. 1 Satz 1 des Musters für einen Kleingarten-Nutzungsvertrag; ähnlich: § 6 Abs. 1, 2 des Musters für einen Nutzungsvertrag für Wochenendsiedlergärten in Wochenendsiedlungen des VKSK.

⁶ Entsprechendes gilt, wenn mehrere Erben vorhanden sind.

⁷ Hat der überlebende Ehegatte kein Interesse daran, das Nutzungsverhältnis zu begründen, ist der neue Nutzungsvertrag bevorzugt mit einem seiner Kinder abzuschließen, sofern dadurch

eine ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens gewährleistet ist und gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe keine andere Regelung gebieten (§ 7 Abs. 2 des Musters für einen Kleingarten-Nutzungsvertrag). Vgl. auch E. Pannach, „Kleine Gärten — großer Nutzen“, Schriftenreihe „Recht in unserer Zeit“, Heft 31, Berlin 1980, S. 29.

Eine entsprechende Regelung enthält auch § 6 Abs. 3 des Nutzungsvertrags für Wochenendsiedlergärten in Wochenendsiedlungen des VKSK, die den bevorzugten Abschluß eines neuen Nutzungsvertrags mit einem der Kinder des verstorbenen Nutzungsberechtigten vorsieht, wenn kein neues Nutzungsverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten begründet wird, gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe keine anderweitige Vergabe erfordern, die Mitgliedschaft im Verband vorliegt bzw. begründet wird und die Gewähr für die bestimmungsgemäße Nutzung des Wochenendsiedlergartens gegeben ist.

⁸ Dieser Kaufvertrag stellt zugleich die rechtliche Grundlage für den Erwerb des Eigentumsrechts an der Baulichkeit, an Anlagen und Anpflanzungen dar (i. V. m. § 26 ZGB).

Zusammenarbeit beim wirksamen Schutz des persönlichen Eigentums der Bürger

H. H a r r l a n d hat in NJ 1987, Heft 10, S. 408 ff. die Bedeutung stabiler Leitungs- und Informationsbeziehungen zwischen der Staatsanwaltschaft und den örtlichen Staatsorganen für die Stärkung der sozialistischen Rechtsordnung hervorgehoben. In dieser Zusammenarbeit hat sich im Bezirk Suhl u. a. auch eine Dokumentation des Staatsanwalts zur wirksamen Verhütung von Straftaten gegen das persönliche Eigentum als eine große Hilfe erwiesen. Hiervon gehen viele Impulse zur Unterstützung der Rechtsarbeit der örtlichen Staatsorgane und der Baubetriebe sowie für die gesellschaftlichen Kräfte und Bürger aus. Im Ergebnis einer sorgfältigen Analyse von Strafverfahren wurden ihnen so Hinweise auf Ursachen und begünstigende Bedingungen von Einbruchsdiebstählen vermittelt, und sie wurden differenziert auf Erfordernisse der verlässlichen Sicherheit von Wohnungen, Wochenendhäusern und Gartenlauben, aber insbesondere auch von Kellern aufmerksam gemacht, weil die Sicherung des Eigentums hier bisher verhältnismäßig wenig Aufmerksamkeit fand.

Die Dokumentation wurde auf der Grundlage des § 56 GöV und § 9 St AG den Vorsitzenden der Räte der Kreise zur Auswertung mit den Bürgermeistern und zur Veranlassung von Maßnahmen durch die Fachabteilungen Kreisbauamt und Wohnungspolitik/Wohnungswirtschaft sowie zur Auswertung im Bereich der VEB Gebäudewirtschaft/KWV und in den AWGs übersandt. Sie wurde ebenfalls dem Vorsitzenden des Rates des Bezirks und dem Sekretär des Bezirksausschusses der Nationalen Front zugeleitet. Das geschah insbesondere unter der Zielsetzung, eine klare Aufgabenstellung, eine gute Organisation der Arbeit und die gesellschaftliche Aktivität zum Schutz des persönlichen Eigentums der Bürger zu stärken.

Alle Räte der Kreise haben daraufhin in den entsprechenden Bereichen Auswertungen vorgenommen, notwendige Maßnahmen ergriffen und die in der Dokumentation dargelegte Problematik in die massenpolitische Arbeit einbezogen. In einigen Kreisen, z. B. Ilmenau und Sonneberg, wurden zu den festgelegten Maßnahmen konkrete Terminstellungen und Verantwortlichkeiten vorgegeben. Für die allgemein vorbeugende Wirkung der Dokumentation war von weitreichender Bedeutung, daß sie von zwei Seiten in Angriff genommen wurde. Die initiativreiche Wahrnehmung der Aufgaben der örtlichen Räte beim Schutz des persönlichen Eigentums der Bürger ging einher mit der Aufklärung der Bürger über solche strafatbegünstigenden Bedingungen wie offene Fenster, unverschlossene Haupt- und Kellertüren, ungenügende Sicherung ihres Eigentums innerhalb der Kellerräume usw. und der Förderung ihrer Eigenverantwortung.

In diesem Prozeß hat der Rat des Bezirks die notwendige Anleitung und Unterstützung der Kreise gesichert. So hat er dafür Sorge getragen, daß die örtlichen Baubetriebe künftig z. B. die einzelnen Keller sicherheitstechnisch vollkommener ausstatten bzw. daß überall die materiellen Voraussetzungen vorliegen, damit erforderliche Nachrüstungen der Keller (Erhöhung der Verschlusssicherheit, Verlängerung der Latten bis zur Kellerdecke und Verhinderung der Sicht in die Kellerräume) durch die Bürger mit Unterstützung des VEB Gebäudewirtschaft/KWV und der AWGs vorgenommen werden.

Diese Initiativen haben im Zusammenwirken mit den Ausschüssen der Nationalen Front und den Hausgemeinschaftsleitungen in den Neubaugebieten vielerorts zu feststellbaren Veränderungen geführt.

Dr. KLAUS SCHULZE,
Staatsanwalt des Bezirks Suhl