

anspruchs za Falsch wäre es indessen, diese Art des Vermögenserwerbs als „Erbchaft“ i. S. des § 362 ff. ZGB zu bezeichnen.

Bereits beim Vorhandensein nur eines Erben ist die Rechtslage bei Eintritt des Erbfalls nur in zwei Fällen eindeutig bestimmt:

1. Ist der Erbberechtigte DDR-Bürger, nicht Eigentümer eines anderen Eigenheims und lebt er im Eigenheim des Erblassers, dann erwirbt er das Nutzungsrecht am volkseigenen Grundstück und das Eigentumsrecht am Haus.

2. Ist der Erbberechtigte kein DDR-Bürger oder ist er Eigentümer eines Eigenheims, dann erwirbt er die beiden in Rede stehenden Rechte nicht.

An diese — so oder So gegebene — Rechtslage« ist der Rat » des Kreises, dem die Feststellung über den Übergang des Nutzungsrechts obliegt, gebunden, d. h. sie ist von ihm im positiven oder negativen Sinne zu bestätigen. Dem Erben ist eine auf seinen Namen lautende Urkunde auszustellen, aus der sich der Übergang des Nutzungsrechts ergibt (§ 5 Abs. 3 NRG).

Wohnt hingegen der Erbe, der DDR-Bürger und nicht Eigentümer eines Eigenheims ist, nicht in dem vom Erblasser hinterlassenen -Eigenheim, besteht immer dann eine unklare rechtliche Situation, wenn er sich nicht vor Eintritt des Erbfalls dazu geäußert hat, ob er in das Eigenheim einzuziehen gedenkt oder nicht. Wie die Praxis zeigt, werden derartige Willenserklärungen sehr selten abgegeben (wobei im übrigen offen ist, in welcher Form dies zu geschehen hat). Für den Zeitraum zwischen dem Tod des Nutzungsrechtinhabers und der Feststellung des Rates des Kreises, daß das Nutzungsrecht am volkseigenen Grundstück auf den Erben übergegangen bzw. nicht übergegangen ist, vermag nach der gegenwärtigen rechtlichen Regelung niemand zu sagen, wer Inhaber des staatlich verliehenen Nutzungsrechts und damit Eigentümer des Eigenheims ist; Bodennutzungsrecht und Gebäudeeigentumsrecht verschwinden zeitweilig.<sup>4,5,6</sup>

Die momentan geübte Praxis, die besagte Feststellung des Rates des Kreises auf den Zeitpunkt des Erbfalls zurückzubeziehen, stellt m. E. nicht mehr als eine Notlösung dar<sup>5</sup> und vermag eine Neuregelung auf Dauer nicht zu ersetzen. Die Rechtssicherheit gebietet es, daß jederzeit (ohne jegliche Unterbrechung) die Rechtsverhältnisse eindeutig feststehen oder anhand der Rechtsnormen zweifelsfrei feststellbar sein müssen (hier nicht zuletzt wegen der weiteren Erfüllung der mit dem Gebäudeeigentum verbundenen Rechtspflichten, z. B. der Zahlung der Grundsteuer). ■

Die in der jetzigen rechtlichen Regelung steckende Grundidee — entweder Erwerb des Bodennutzungsrechts und des Gebäudeeigentumsrechts durch den Erben oder Nichterwerb dieser Rechte — ist dann, wenn mehrere Erben vorhanden sind, oft nicht durchführbar. Eine von dieser Grundidee abweichende Regelung wird für alle die Fälle benötigt, bei denen die in § 5 Abs. 2 NRG fixierten Voraussetzungen von einigen Miterben erfüllt und von den übrigen Miterben nicht erfüllt werden. Um zu rechtlich vernünftigen Ergebnissen zu gelangen, kann § 6 Abs. 2 NRG (Eigentumsvererb zugunsten des Staates und Entschädigung) hier überhaupt nicht angewendet werden.

Im weiteren ist unklar, ob die Nutzungsrechtsverhältnisse am volkseigenen Grundstück und die am Eigenheim bestehenden Eigentumsrechtsverhältnisse bezüglich der Berechtigten (Nutzungsanhaber, Gebäudeeigentümer) stets deckungsgleich sein müssen. Dieses Problem tritt nur bei Erbengemeinschaften auf, bei denen nicht sämtliche Beteiligte die Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 NRG erfüllen bzw. nicht erfüllen. Unstreitig ist, daß das Nutzungsrecht am volkseigenen Grundstück nur auf die Erben übergeht, die in ihrer Person die gesetzlichen Forderungen erfüllen. Wie verhält es sich aber hinsichtlich des Gebäudeeigentumsrechts? Erwerben es nur diejenigen Erben, die die neuen Nutzungsrechtinhaber geworden sind?

Bejaht man dies, dann wären weder die Gemeinschaft der Nutzungsrechtinhaber und die Erbengemeinschaft noch die Erbengemeinschaft und Gebäudeeigentümer-Gemeinschaft (weil eine spezielle Eigentumsgemeinschaft bildend) personell identisch. Ein solcher Standpunkt ließe auf die Annahme einer Sonderrechtsnachfolge (Spezialsukzession) beim Eigentumsrecht am Eigenheim hinaus und würde zudem die Frage aufkommen lassen, welche Rechtsansprüche die übrigen Erben gegen die privilegierten Erben (Sondererben) haben sollen.

In der Praxis wird seit langem davon ausgegangen, daß alle zu einer (ungeteilten) Erbengemeinschaft gehörenden Personen gemeinschaftliche Inhaber des Gebäudeeigentumsrechts

geworden sind (mit Eintritt des Erbfalls). Das zeigt sich u. a. darin, daß bei der Veräußerung des Nachlaßgebäudes auch die Miterben, auf die das Bodennutzungsrecht nicht übergegangen ist, direkt am Abschluß des Vertrages (z. B. Kaufvertrages) beteiligt werden (z. B. als Verkäufer bzw. Veräußerer). Da auch diese Erben die Übereignungserklärung gemäß § 297 Abs. 1 ZGB abgeben, werden sie offensichtlich als voll Verfügungsberechtigt angesehen. Damit nehmen die staatlichen Organe in Kauf, daß auf volkseigenem Grund und Böden befindliche Eigenheime zum Teil Bürgern als Eigentum gehören, die nicht in ihnen wohnen.

Die nachfolgenden Darlegungen befassen sich mit einigen typischen Rechtslagen und bezwecken eine den praktischen Lebensereignissen gerecht werdende Interpretation des geltenden Rechts.

*Rechtslage, wenn der überlebende Ehegatte Alleinerbe ist*

War der überlebende Ehegatte gemeinsam mit dem Erblasser Inhaber eines staatlich verliehenen Nutzungsrechts und zugleich Eigentümer des auf dem volkseigenen Grundstück befindlichen Eigenheims, dann geht das Bodennutzungsrecht nicht auf den überlebenden Ehegatten über, sondern wandelt sich — unter der Voraussetzung, daß keine weiteren Erben existieren — aus einem gemeinschaftlichen Nutzungsrecht in ein Alleinnutzungsrecht um. In Übereinstimmung damit wird hinsichtlich des Eigenheims aus Gesamteigentum (gemeinschaftlichem ehelichem Eigentum) Alleineigentum. Die Grundbuchblätter sind entsprechend zu berichtigen.<sup>7</sup>

*Rechtslage bei einer aus dem überlebenden Ehegatten und einem Kind bestehenden Erbengemeinschaft*

Erbt neben dem überlebenden Ehegatten ein Kind des Erblassers, gilt m. E. folgendes:

1. Wohnt das Kind, egal ob minder- oder volljährig, mit im elterlichen Eigenheim, werden beide Erben stets gemeinschaftliche Inhaber (des staatlich verliehenen Nutzungsrechts).

■ Diesem bodenrechtlichen Verhältnis sind aber die eigentumsrechtlichen Beziehungen hinsichtlich des Eigenheims insofern nicht adäquat, als dem überlebenden Ehegatten von vornherein i. d. R. 50 Prozent des Gebäudewertes allein zustehen; das gemeinschaftliche Eigentumsrecht von überlebendem Ehegatten und Kind bezieht sich nur auf den (ideellen) Teil, der dem Erblasser gehörte, also nur auf den zum Nachlaß **gehörenden** Wertanteil am Wohnhaus.

Diese faktisch gegebenen Wertverhältnisse werden in den geltenden rechtlichen Vorschriften nicht klar widerspiegelt. Während das Eigenheim vor dem Erbfall im gemeinschaftlichen Eigentum beider Ehegatten stand (gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 I. V. m. § 15 Abs. 2 Satz 1 FGB), ist es danach gemeinschaftliches Eigentum des überlebenden Ehegatten und des anderen Erben (§ 400 Abs. 1 ZGB).

Mit dem Tode eines Ehegatten endet die Eigentums- und Vermögensgemeinschaft. Der Anteil des überlebenden Ehe-

4 Diese ist ferner dann rechtsnormativ eindeutig bestimmt, wenn alle Erben einer Erbengemeinschaft Bürger der DDR sind und keiner bereits Eigentümer eines Eigenheims ist oder aber wenn jeder von ihnen zumindest einer dieser Voraussetzungen nicht gerecht wird.

5 Da es keine subjektlosen Rechte gibt, können das Nutzungsrecht am volkseigenen Boden und das Eigentumsrecht am Gebäude sich nicht mehr beim Rechtsvorgänger — dem Erblasser — befinden. Wegen der noch ausstehenden Entscheidung des Erben, ob das Eigenheim seinen persönlichen Wohnbedürfnissen dienen soll, kann er die beiden subjektiven Rechte im Zeitpunkt des Eintritts des Erbfalls nicht erworben haben. Von einem Anfall des Gebäudeeigentums an den Staat (§ 6 Abs. 2 NRG) kann aber auch nicht die Rede sein, weil sich der Erbe noch zum Einzug in das Eigenheim entschließen kann. Die augenblickliche Unsicherheit in den nach dem Erbfall bestehenden Rechtsverhältnissen ergibt sich zwangsläufig daraus, daß in § 5 Abs. 2 NRG der Übergang des Nutzungsrechts nicht durchgängig von objektiven Kriterien abhängig gemacht wurde, sondern auch von einem subjektiven Moment (Willensentscheidung des Erben).

6 Immerhin, ist es denkbar, daß vor der Feststellung des Rates des Kreises zum Nutzungsrechtsübergang der Erbe, der sich noch nicht zur Frage des Einzugs in das Nachlaß-Eigenheim geäußert hat, stirbt. Was soll der Rat des Kreises in einem solchen Fall feststellen? Eine solche Feststellung muß aber getroffen werden, um sagen zu können, ob das Nutzungsrecht vom Erben, der nunmehr selbst Erblasser geworden ist, auf dessen Erben übergegangen ist.

7 Das betrifft das Grundbuchblatt des volkseigenen Grundstücks, in das das Nutzungsrecht eingetragen ist (§ 4 Abs. 3 NRG) sowie das — besonders angelegte — Gebäudegrundbuchblatt (§ 4 Abs. 4 Satz 3 NRG). Vgl. Grundbuchverfahrensordnung vom 30. Dezember 1975 (GBl. I 1976 Nr. 3 S. 42).