

erben gehören ohne Einschränkung zur Erbengemeinschaft und damit zur Gebäude-Eigentums-Gemeinschaft (§ 400 Abs. 1 ZGB), d. h. sie haben gemeinschaftlich mit den anderen die volle Verfügungsberedditgung.

b) Diese Erben können aus dem gemeinschaftlichen Eigentumsrecht bzw. aus dem gemeinschaftlichen Miteigentumsrecht nach dem Recht zur Grundstücksnutzung i. S. des § 287 ff. ZGB herleiten.

c) Die Erben, auf die gemäß § 5 Abs. 2 NRG das Nutzungsrecht übergegangen ist, haben im Zuge der Erbaueinandersetzung gegenüber den anderen Erben einen Anspruch auf Änderung der Eigentumsrechtsverhältnisse, und zwar so, daß sich das Eigentumsrecht am Eigenheim künftig auf sie beschränkt. Die Regelung des § 5 Abs. 2 NRG zwingt die Erbengemeinschaft zu dieser Art der Teilung des Nachlasses bzw. zur Zuteilung des Eigenheims an bestimmte Erben oder an einen bestimmten Erben.⁸

d) Die Übertragung des Eigentumsrechts am Eigenheim auf die jetzigen Inhaber des staatlich verliehenen Nutzungsrechts erfordert den Abschluß einer entsprechenden Vereinbarung (eines Übereignungsvertrages), die beurkundet und staatlich genehmigt werden muß.⁹ Einigen sich die Erben dahingehend, daß nur einer der nach § 5 Abs. 2 NRG Berechtigten Eigentümer des Eigenheims werden soll, führt die Übertragung ohne weiteres — auch ohne eine auf dieses Resultat gerichtete Willensüberredung der Erbengemeinschaft — zum Ausschluß der anderen Nutzungsberechtigten aus der Gemeinschaft der Nutzungsrechtinhaber (§ 289 Abs. 2 Satz 1 ZGB).

Testamentarische Verfügungen über das Eigenheim

Über Eigenheime auf volkseigenen Grundstücken, für die ein Nutzungsrecht verliehen wurde, kann testamentarisch verfügt werden. Setzen sich Ehegatten in einem gemeinschaftlichen Testament (§ 388 ff. ZGB) gegenseitig als Erben ein, dann wird der überlebende Ehegatte alleiniger Inhaber des Bodennutzungsrechts und Alleineigentümer des Eigenheims. Als Folgeerben (Schlußerben) sollten die das gemeinschaftliche Testament errichtenden Ehegatten nur solche Personen einsetzen, die DDR-Bürger sind, nicht bereits Eigentümer eines Eigenheims sind und den Willen haben, das Eigenheim persönlich zu nutzen.

Wegen der nicht auszuschließenden Möglichkeit, daß sich die persönlichen Verhältnisse der als Folgeerben bestimmten Personen bis zum Tode beider Ehegatten ändern (z. B. der Sohn erwirbt inzwischen ein Eigenheim), sollten die Ehegatten für den Fall, daß eine solche Veränderung eintritt, einen Ersatzerben bestimmen (z. B. den Enkel) oder eine mit § 5 Abs. 2 NRG im Einklang stehende Teilungsanordnung (§ 389 Abs. 1 ZGB) treffen.¹⁰

Das ist bei der Errichtung einfacher Testamente entsprechend zu berücksichtigen.

Welche rechtlichen Konsequenzen ergeben sich, wenn die testamentarische Verfügung über ein Eigenheim auf volkseigenem Boden mit den Festlegungen des § 5 Abs. 2 NRG im Widerspruch steht?

Erbeinsetzungen zugunsten von DDR-Bürgern, die bereits Eigentümer eines Eigenheims sind, können m. E. nicht als rechtswidrig bzw. als mit den Forderungen des § 5 Abs. 2 NRG unvereinbar betrachtet werden. Bei der Aufhebung der Erbengemeinschaft (§ 423 ff. ZGB) haben die Miterben zu sichern, daß das Eigentumsrecht am Wohnhaus demjenigen von ihnen übertragen wird, der* Nutzungsberechtigter i. S. des § 287 ff. ZGB ist.

Eine besondere rechtliche Situation ist dann gegeben, wenn der als Erbe Eingesetzte Universalerbe sein soll, das Nutzungsrecht am volkseigenen Grundstück auf ihm aber nicht übergehen kann. Greift in einem solchen Fall immer die Regelung des § 6 Abs. 2 NRG durch, auch dann, wenn der als einziger Erbe Eingesetzte Nachkommen oder andere nahe Verwandte (Geschwister, Eltern) hat?

Die §§ 5 und 6 NRG sind ihrer Formulierung nach nicht von dem Gedanken des automatischen „Weiterleitens“ des Nutzungsrechts am volkseigenen Grundstück auf denjenigen Bürger, der als nächster Erbe sein würde, durchdrungen. Daraus folgt, daß ein Nachkomme des als Alleinerbe Eingesetzten (z. B. der Enkel des Erblassers) nicht das Eigentumsrecht am Nachlaß-Eigenheim erwirbt. Vielmehr wird das Bodennutzungsrecht gegenstandslos, und das Eigenheim wird Volkseigentum. Diese rechtlichen Folgen können m. E. auch nicht dadurch verhindert werden, daß der Universalerbe die Erbschaft (z. B. zugunsten seines Nachkommen) ausschlägt

(gemäß § 402 Abs. 1 ZGB), zumindest dann nicht, wenn der zum alleinigen Erben Bestimmte nicht die DDR-Staatsbürgerschaft besitzt oder schon Eigentümer eines anderen E-vn-heims ist. Denn die obenbezeichneten Rechtsfolgen treten mittelbar mit dem Tode des bisherigen Nutzungsberechtigten Inhabers (hier: des Testamentserrichters) ein, so daß weder das Bodennutzungsrecht noch das Hauseigentumsrecht Bestand teil des Nachlasses sind. Die Erbausschlagung kann in der Regel nur dazu führen, daß der nachgerückte Erbe hinsichtlich des übrigen Vermögens des Erblassers Erbe ist. Ihm steht jedoch der* Anspruch auf Entschädigung nach § 6 Abs. 2 Satz 2 NRG zu.

Zu empfehlen ist, bei der Abfassung von Testamenten die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 NRG zu berücksichtigen und die Verfügungen Abstand zu nehmen, die nicht die vom Erblasser gewünschten rechtlichen Resultate herbeizuführen vermögen: Will der Erblasser gesichert wissen, daß das — auf volkseigene Boden befindliche — Eigenheim nach seinem Tode „in der Linie“ bzw. in der Familie bleibt, dann müßte er, wenn der Nachkomme aus 1. Ordnung Nutzungsrecht und Hauseigentum nicht erwerben kann, den Enkel mit zum Erben bestimmen, verbunden mit einer entsprechenden Teilungsanordnung.

Würde in einem Testament eine mit § 5 Abs. 2 NRG unverträgliche Teilungsanordnung (§ 371 Abs. 1 bzw. § 389 Abs. 1 ZGB) getroffen (z. B. verfügt, daß die Tochter das Eigenheim zu Alleineigentum erhalten soll, die aber bereits Eigentümer eines Eigenheims ist), kann sie von den Erben nicht realisiert werden. Die sich aus der Teilungsanordnung ergebende Verpflichtung, zur Übereignung des Eigenheims auf den namentlich angegebenen Erben ist, da sie gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, nichtig (§ 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB). Das Eigentum am Eigenheim ist dann entweder dem Erben, der gemäß § 3 Abs. 2 NRG Nutzungsberechtigter geworden ist, zu übertragen oder — wenn der betreffende Erbe an der Übernahme bzw. Nutzung des Eigenheims nicht interessiert ist — an einen Dritten zu veräußern.

Ein Vermächtnis (§ 380 ZGB), mit dem ein Eigenheim auf volkseigenem Boden zugewendet wird, ist dann erfüllbar, wenn der Bedachte den rechtlichen Anforderungen an die Verleihung eines Nutzungsrechts entspricht (§ 2 NRG) und die zur Erfüllung des Vermächtnisses verpflichteten Eben Eigentümer (Alleineigentümer oder gemeinschaftliche Eigentümer) des Eigenheims geworden sind.

Ist der Vermächtnisnehmer nicht DDR-Bürger oder schon Eigentümer eines Eigenheims, kann das Nutzungsrecht am volkseigenen Grundstück nicht auf ihn übergehen, so daß ihm auch nicht das Gebäudeeigentumsrecht übertragen werden kann. Die den Erben aus dem Vermächtnis obliegende Leistungsverpflichtung ist nicht erfüllbar (da auf eine unmögliche Leistung gerichtet), weshalb das Vermächtnis unwirksam ist (§ 380 Abs. 3 ZGB).

Das Gesagte gilt, in gleicher Weise, wenn das Eigentumsrecht am Eigenheim nicht auf den oder die Eben übergegangen ist und deshalb am Nachlaß-Gebäude Volkseigentum begründet wurde.

Derjenige Vermächtnisnehmer, der nicht der Eigentümer des Eigenheims werden kann, hat gegenüber dem Erben, auf den das Nutzungsrecht nicht übergegangen ist und der seinerseits auf Grund der Regelung von § 6 Abs. 2 NRG nicht das Eigentumsrecht erlangte, einen Anspruch auf Herausgabe der vom Rat des Kreises gezahlten - Entschädigung (§§ 380 Abs. 1 Satz 3, 91 ZGB).

8 Den Insoweit vom Gesetzgeber vorbestimmten Modus bei der Nachlaßaufteilung könnte man m. E. als gesetzliche Teilungsanordnung betrachten. Ebenso wie die von einem Erblasser getroffene Teilungsanordnung führt sie nicht eo ipso zur Eliminierung der Miterben aus der Eigentums-Gemeinschaft bzw. zum separaten Eigentumswerb, sondern zwingt die Erben zur Übernahme bestimmter rechtsgeschäftlicher Handlungen.

9 Das ergibt sich aus § 297 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 295 Abs. 2, Satz 2 ZGB und auch aus § 2 Abs. 1 Buchst. a i. V. m. § 23 GWO.

10 Eine testamentarische Verfügung dahin, daß der eigene Nachkomme und dessen Kind (Enkel) zusammen Erben sein sollen und letzterer das Eigenheim bekommen soll, wenn der andere zur Zeit des Eintritts des Erbfalls Eigentümer eines Eigenheims ist, steht mit § 5 Abs. 2 NRG völlig im Einklang. Der Enkel wird kraft Gesetzes alleiniger Inhaber des Nutzungsrechts am volkseigenen Grundstück; durch Abschluß einer entsprechenden Übereignungsvereinbarung (§ 297 ZGB) ist er zum Alleineigentümer des Eigenheims zu machen.

11 Der Nichtübergang des Nutzungsrechts am volkseigenen Grundstück auf z. B. den Enkel schließt nicht aus, daß ihm nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) das Eigenheim verkauft und für das volkseigene Grundstück ein Nutzungsrecht verliehen werden kann. Vorausgesetzt, der Enkel genügt den allgemeinen an eine Nutzungsrechtsverleihung zu stellenden Anforderungen (vgl. § 2 Abs. 1 und 3 NRG), sollten die örtlichen Räte seinem entsprechenden Antrag i. d. R. entsprechen.