

Die notwendige Grundbuchbereinigung auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften darf daher nicht dem Selbstlauf überlassen bleiben. Nicht nur die Organe des Liegenschaftsdienstes haben sich dafür verantwortlich zu fühlen, die Grundbuchbereinigung und -aktualisierung zielstrebig zu aktivieren. Auch die anderen am Rechtsverkehr mit Grundstücken mitwirkenden staatlichen Organe und Einrichtungen, insbesondere die Staatlichen Notariate, sollten im Zusammenhang mit bei ihnen anhängigen Verfahren und in der Rechtspropaganda verstärkt darauf hinwirken, daß im Grundbuch nur solche Rechte eingetragen bleiben, die tatsächlich noch bestehen.<sup>5</sup>

#### Zum Grundpfandrecht Sicherungshypothek

Bezüglich der Sicherungshypothek<sup>6</sup> ist darauf hinzuweisen, daß sich der im Grundbuch als Gläubiger eingetragene Bürger oder Betrieb zum Beweis des Bestehens einer Forderung nicht auf die Grundbucheintragung berufen kann (vgl. § 1184 Abs. 1 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB). Das Bestehen der Forderung muß vielmehr auf andere Weise (z. B. durch eine in den Grundakten befindliche Schuldurkunde) nachgewiesen werden. Kann das Bestehen einer Forderung nicht nachgewiesen werden, ist der als Inhaber einer Sicherungshypothek im Grundbuch eingetragene Bürger oder Betrieb auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, der Löschung dieses Grundpfandrechts zuzustimmen. Die gleichen Grundsätze gelten für Höchstbetragshypotheken (§ 1190 Abs. 3 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB).<sup>7</sup>

Auch die Hypotheken, die auf Grund eines Urteils (Zwangshypothek) oder eines gerichtlichen Arrestbefehls (Arresthypothek) gemäß dem vor dem 1. Januar 1976 geltenden Vollstreckungsrecht in das Grundbuch eingetragen worden sind, stellen Sicherungshypotheken dar, die Arresthypothek in Gestalt der Höchstbetragshypothek.<sup>8</sup> Bezüglich des Verlangens des Grundstückseigentümers gegenüber dem eingetragenen Hypothekengläubiger auf Erteilung der Löschungszustimmung gilt das gleiche wie für die rechtsgeschäftlich bestellten Sicherungshypotheken. Entfielen jedoch nach der Eintragung dieser Hypotheken die Voraussetzungen für die Vollstreckung (z. B. infolge Aufhebung des Vollstreckungstitels durch eine spätere gerichtliche Entscheidung), bedarf es zu deren Löschung nicht der Zustimmung des eingetragenen Gläubigers, wenn der Grundstückseigentümer bei der Beantragung der Löschung den nachträglichen Wegfall der Vollstreckungsvoraussetzungen und damit zugleich die Unrichtigkeit der grundbuchlichen Eintragung nachweist (z. B. durch die Vorlage einer Ausfertigung des Urteils, durch das die Klage bezüglich der Arrestforderung im Hauptprozeß abgewiesen worden ist).<sup>9</sup>

Nach dem 8. Mai 1945 wurden zur Sicherung von Ansprüchen auf Rückzahlung von Sozialfürsorgeleistungen für die Räte der Kreise, Städte, Stadtbezirke und Gemeinden, die die Fürsorgeleistungen gewährt hatten, Sickerungshypotheken in das Grundbuch eingetragen, wenn die Fürsorgeempfänger Eigentümer eines Grundstücks waren.<sup>10</sup> Ergab sich die Möglichkeit, den Rückzahlungsanspruch zu realisieren, hatte der betreffende örtliche Rat diese Forderung nebst der Sickerungshypothek an die damalige Deutsche Investitionsbank abzutreten.<sup>11</sup>

Seit dem 1. April 1956 erfolgte die Abtretung der Rückzahlungsansprüche und der Sickerungshypotheken an die zuständige Kreissparkasse oder, wenn sich der Rückzahlungsanspruch gegen den Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks richtete, an die damalige Deutsche Bauernbank, die spätere Landwirtschaftsbank bzw. an die jetzige Bank für Landwirtschaft und Nahrungsgüterwirtschaft der DDR.<sup>12</sup> Die bereits an die damalige Deutsche Investitionsbank abgetretenen Rückzahlungsansprüche und Sickerungshypotheken wurden ebenfalls den Kreissparkassen bzw. der damaligen Deutschen Bauernbank zur Verwaltung und Einziehung übertragen.

Auch jetzt haben die örtlichen Räte ihre Ansprüche auf Rückzahlung von Sozialfürsorgeleistungen sowie die dafür eingetragenen Sickerungshypotheken an die zuständigen Kreissparkassen bzw. an die Bank für Landwirtschaft und

Nahrungsgüterwirtschaft abzutreten, wenn die Möglichkeit besteht, diese Ansprüche zu realisieren. Dem betreffenden Kreditinstitut obliegt die Einziehung der Forderung und die Erteilung der Löschungszustimmung für die Sicherungshypothek.<sup>13</sup> Nach dem Inkrafttreten des ZGB entfiel die Eintragung von Sicherungshypotheken zur Sicherung der Ansprüche auf Rückzahlung von Leistungen der Sozialfürsorge.<sup>14</sup> Die jetzt geltenden Rechtsvorschriften über die Gewährung von Sozialfürsorge sehen die Eintragung solcher Sicherungshypotheken nicht mehr vor.<sup>15</sup>

#### Zu den Vorkaufsrechten

Auf Vorkaufsrechte, die als Grundstücksbelastungen vor dem Inkrafttreten des ZGB in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist das vor dem 1. Januar 1976 geltende Recht anzuwenden (§ 6 Abs. 1 EGZGB; § 1094 ff. i. V. m. § 504 ff. BGB). Bezüglich des Inhalts dieser Rechte sind die bei ihrer \*

ggf. auch kurze Vermerke zur Aufwertung nach der Inflation; vgl. G. Janke/H. Menzke, „Löschung und Abtretung von vor Inkrafttreten des ZGB begründeten Grundpfandrechten“, NJ 1988, Heft 1, S. 9 ff. (13. 1. Sp. und die Fußnoten 47 bis 49).

Für die staatliche Dokumentation der Nutzungs- und Erwerbsrechte diente die 2. Abteilung („Lasten und Beschränkungen“) und für die Grundpfandrechte die 3. Abteilung („Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“) des Grundbuches. Das weitere Verwertungsrecht „Reallast“ wurde in die 2. Abteilung eingetragen. Dementsprechend werden bestehende Grundstücksrechte bei der Umschreibung des Grundbuches in die Abteilung 2 (nunmehr „Nutzungs- und Erwerbsrechte“ benannt) bzw. in die Abteilung 3 (jetzt „Hypotheken“ benannt) des neuen Grundbuches übertragen.

5 Entsprechend sollte hinsichtlich des Nachweises des Eigentumsrechts an Grundstücken und Gebäuden verfahren werden (vgl. § 17 Abs. 3 und 4 der Grundbuchverfahrensordnung — GBVO — vom 30. Dezember 1975 [GBl. I 1976 Nr. 3 S. 42]). Das würde im Interesse der Bürger und Betriebe oft zu einer beachtlichen Verkürzung der Vorbereitungszeiten für die Beurkundung von Grundstücksveräußerungsverträgen führen.

Die bei der Berichtigung des Grundbuches zuarbeitenden Staatlichen Notariate geben den Organen des Liegenschaftsdienstes von den Testamenten verstorbener Bürger Kenntnis und übersenden auch Erbscheine (vgl. Ziff. 5.3.4. und 5.6.4. der Ordnung über die Organisation der Arbeit des Staatlichen Notariats — Arbeitsordnung — vom 5. Februar 1976, auszugsweise abgedruckt in: Aufgaben und Arbeitsweise der Staatlichen Notariate, Textausgabe, 4. Aufl., Berlin 1985, S. 25 ff.). Darüber hinaus wirken die Staatlichen Notariate in allen geeigneten Fällen darauf hin, daß die Erben verstorbener Grundstücks- und Gebäudeeigentümer auch Anträge zur Berichtigung des Grundbuches stellen.

6 Zur Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld und Aufbaugrundschuld vgl. G. Janke/H. Menzke, „Löschung und Abtretung von vor Inkrafttreten des ZGB begründeten Grundpfandrechten“, a. a. O.

7 Ausnahmen von diesen Grundsätzen enthalten § 2 Abs. 6 der AO über die Behandlung von Forderungen von Kreditinstituten in den Westzonen (einschl. des Saargebiets) oder geschlossener Banken in Groß-Berlin gegen Schuldner in der sowjetischen Besatzungszone Deutschlands vom 18. August 1948 (ZVOB. I Nr. 38 S. 423) sowie § 7 der 1. DB zur VO über die Behandlung von Darlehen aus früherem Reichs- und preußischem Vermögen und Vergünstigungen für vorfristige Rückzahlung vom 5. Januar 1952 (GBl. Nr. 4 S. 17).

8 Vgl. bezüglich der Zwangshypothek § 866 Abs. 1 und 2 und § 867 Abs. 1 sowie bezüglich der Arresthypothek § 932 der ZPO vom 30. Januar 1877 (RGBl. S. 83) in der zuletzt geltenden Fassung i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB.

9 Vgl. hierzu die in § 868, ggf. i. V. m. § 932 Abs. 2 ZPO (1877) genannten Gründe für den nachträglichen Wegfall der Vollstreckungsvoraussetzungen sowie § 15 Abs. 1 Buchst. a und § 17 Abs. 1 Satz 2 GBVO.

10 Vgl. § 6 der AO über die Löschung von Sicherungshypotheken für Ersatzansprüche aus gewährten Fürsorgeleistungen vom 8. Juli 1954 (ZBl. Nr. 28 S. 313); § 19 Abs. 1 der VO über die Allgemeine Sozialfürsorge vom 23. Februar 1956 (GBl. I Nr. 28 S. 233) i. V. m. § 12 der 1. DB dazu vom 24. Februar 1956 (GBl. I Nr. 28 S. 236); § 21 Abs. 1 der VO über die Allgemeine Sozialfürsorge vom 15. März 1968 (GBl. II Nr. 30 S. 167) i. V. m. § 11 der 1. DB dazu vom 15. März 1968 (GBl. II Nr. 30 S. 172) sowie § 41 Abs. 2 der SozialfürsorgeVO vom 4. April 1974 (GBl. I Nr. 22 S. 224).

Diese Rechtsvorschriften — mit Ausnahme der AO vom 8. Juli 1954 (ZBl. Nr. 28 S. 313) — sind inzwischen aufgehoben worden.

11 Vgl. § 9 der AO über die Löschung von Sicherungshypotheken für Ersatzansprüche aus gewährten Fürsorgeleistungen vom 8. Juli 1954.

12 Vgl. § 14 der 1. DB zur VO über die Allgemeine Sozialfürsorge vom 24. Februar 1956 sowie § 13 Abs. 1 der 1. DB zur VO über die Allgemeine Sozialfürsorge vom 15. März 1968.

13 Wegen der Löschung von Sicherungshypotheken, die zur Sicherung von Ansprüchen auf Rückzahlung von Leistungen der Sozialfürsorge bis zum 8. Mai 1945 in das Grundbuch eingetragen worden waren, vgl. G. Janke/H. Menzke, a. a. O., insbes. S. 13 und Fußnote 46.

14 Vgl. Ziff. 1 der Anweisung des Ministers für Gesundheitswesen über die Sicherung von Ansprüchen auf Erstattung von Sozialfürsorgeleistungen vom 24. April 1979 (Verfügungen und Mitteilungen des Ministeriums für Gesundheitswesen 1979, Nr. 5 S. 79).

15 Vgl. insbes. § 40 f. SozialfürsorgeVO vom 23. November 1979 (GBl. I Nr. 43 S. 422) i. d. F. der 2. VO vom 26. Juli 1984 (GBl. I Nr. 23 S. 283).