

gen und dem neuen Berechtigten abzuschließende Abtretungsvertrag bedarf entsprechend § 306 Abs. 1 Satz 2 ZGB und § 2 Abs. 1 Buchst. e GVVO der staatlichen Genehmigung, weil die Abtretung der Begründung eines neuen Vorkaufsrechts gleichzusetzen ist. Mit der Eintragung des neuen Vorkaufsberechtigten in das Grundbuch wird die Abtretung wirksam.

Ab und an sind noch Wiederkaufsrechte zugunsten von ehemaligen Siedlungsunternehmen im Grundbuch eingetragen.\*<sup>1 28</sup> Durch § 12 des Gesetzes über die Entschuldung und Kredithilfe für Klein- und Mittelbauern vom 8. September 1950 (GBl. Nr. 104 S. 969) ist den Siedlungsgesellschaften auf dem Territorium der DDR jegliche Betätigung untersagt worden. Sie waren bis zum 30. September 1950 zu liquidieren. Ihre Aktiva gingen auf die Deutsche Investitionsbank über, der die gesetzlichen Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte jedoch nicht mit übertragen wurden. Diese Rechte können, da kein Wiederkaufsberechtigter mehr vorhanden ist, seitdem nicht mehr ausgeübt und deshalb gemäß § 20 GBVO von Amts wegen als gegenstandslos gelöscht werden.

Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte, die für ehemalige kommunale Körperschaften (Kreise, Städte und Gemeinden) im Zusammenhang mit vor dem 8. Mai 1945 ausgegebenen Krediten begründet wurden, sind als gegenstandslos ohne Ankündigungsverfahren im Grundbuch zu löschen (§ 20 GBVO).

#### Zu den Dienstbarkeiten

Die vor dem Inkrafttreten des ZGB begründeten Dienstbarkeiten (§§ 1018 bis 1093 BGB) sind grundsätzlich unübertragbare und nicht vererbliche Rechte an einem im Eigentum einer anderen Person befindlichen Grundstück, die dessen begrenzte oder umfassende Nutzung dem Berechtigten ermöglichen bzw. die Nutzung durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks (Verpflichteten) einschränken oder ausschließen. Auf sie ist das vor Inkrafttreten des ZGB geltende Recht anzuwenden, und für ihre Ausübung gelten ggf. vorhandene allgemeine Bestimmungen des ZGB (§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 EGZGB).

##### 1. Grunddienstbarkeit

Inhaber einer Grunddienstbarkeit (§ 1018 ff. BGB) kann nur der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks sein. Die Grunddienstbarkeit ist eine Berechtigung, die den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu einem Dulden (z. B. der Gestattung einer Durchfahrt) oder einem Unterlassen (z. B. Nichthaltung von Tauben), aber grundsätzlich nicht zu einem Tun (z. B. der Vornahme bestimmter Handlungen) verpflichtet.<sup>29</sup> Sie muß auf jeden Fall dem Berechtigten für die Benutzung seines eigenen Grundstücks jederzeit einen Vorteil bieten (§ 1019 BGB).

Die Grunddienstbarkeiten sind in der Abteilung 2 des Grundbuches des belasteten Grundstücks eingetragen. In der Regel wurden sie nur nach ihrem wesentlichen Inhalt bezeichnet, z. B. als Wegerecht, Brunnenbenutzungsrecht usw. für den jeweiligen Grundstückseigentümer, wobei im übrigen auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen ist.

Gemäß §96 BGB gilt die Grunddienstbarkeit als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des Berechtigten; sie teilt also das Schicksal des Eigentumsrechts an diesem Grundstück. Infolge Erwerbs dieses Grundstücks durch Vertrag oder Erbfolge wird daher der neue Grundstückseigentümer zugleich auch Inhaber der Grunddienstbarkeit. Diese beiden Erwerbsvorgänge sind keine Verfügung über die Grunddienstbarkeit i. S. des § 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB.

Wurde ein Grundstück, dessen Eigentümer zugleich Berechtigter einer Grunddienstbarkeit ist, in eine LPG eingebracht oder ihr zur Nutzung übergeben, dann steht der LPG infolge des umfassenden und dauernden Bodennutzungsrechts die Ausübung dieser Dienstbarkeit zu. Der Berechtigte darf sie nur mit Zustimmung der LPG aufgeben.<sup>30</sup>

Wird ein Trennstück des belasteten Grundstücks veräu-

dann wird der abveräußerte Grundstücksteil von der

G.v.: 'Dienstbarkeit kraft Gesetzes frei, wenn er bisher durch

ei.: Ausübung nicht betroffen wurde (§ 1026 B G B )<sup>31</sup> E s b e -

darf in solchen Fällen keiner Entpfehlungserklärung durch den Berechtigten.

Die Grunddienstbarkeit erlischt gemäß § 1019 BGB, wenn ihre Ausübung für den Berechtigten keinen Vorteil mehr bietet. Der Inhaber ist dann verpflichtet, der Löschung dieses Rechts zuzustimmen. Das ist z. B. hinsichtlich eines Wege- und Überfahrtsrechts der Fall, wenn nach Veränderung des Straßennetzes das Grundstück des Berechtigten nunmehr unmittelbar von einer neu angelegten öffentlichen Straße bequemer zu erreichen ist. Eine mögliche Vermeidung gewisser Erschwernisse, die bei der Nutzung eines anderen Zugangs oder einer anderen Zufahrt entstehen, stellt keinen Vorteil i. S. des § 1019 BGB dar. Auch spricht die langjährige Nichtausübung eines Wege- oder Überfahrtsrechts gegen das Vorliegen eines Vorteils.<sup>32</sup>

Eine Grunddienstbarkeit erlischt ferner gemäß § 1028 Abs. 1 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB, soweit der Anspruch des berechtigten Grundstückseigentümers auf Beseitigung einer Anlage verjährt ist, durch welche die Ausübung der Dienstbarkeit beeinträchtigt wird. Die Verjährungsfrist beträgt vier Jahre (§ 11 Abs. 1 EGZGB i. V. m. § 474 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Wird z. B. die Ausübung eines Überfahrtsrechts durch eine Einzäunung oder Anpflanzung, die der Eigentümer des belasteten Grundstücks vorgenommen hat, unmöglich gemacht, so verjährt der Anspruch des Überfahrtsberechtigten grundsätzlich in vier Jahren. Mit der Verjährung des Beseitigungsanspruchs erlischt auch das Überfahrtsrecht.<sup>33</sup> Der § 479 Abs. 1 Satz 1 ZGB, wonach Ansprüche aus eingetragenen Rechten nicht verjähren, ist auf diese Fälle nicht anwendbar.<sup>34</sup>

Beim gerichtlichen Verkauf des belasteten Grundstücks bleiben Grunddienstbarkeiten, die Mitbenutzungsrechte beinhalten, wie sie auch jetzt nach den §§ 321 und 322 ZGB vereinbart werden können, bestehen. Andere Grunddienstbarkeiten erlöschen ohne Rücksicht auf ihre Rangstelle, wobei sie bei fristgemäßer Anmeldung und tatsächlicher Ausübung durch den Berechtigten aus dem Verkaufserlös abzulösen sind.<sup>35 36 37</sup>

Erlöschen bzw. gegenstandslos sind auch Grunddienstbarkeiten

— auf Unterlassung der Ausübung eines Gewerbes, z. B. einer Gastwirtschaft, wenn staatliche Organe oder Einrichtungen in die Rechte der vorherigen Berechtigten eingetreten sind<sup>30 31</sup>;

— durch den Untergang (tatsächlichen Wegfall) des belasteten oder des Grundstücks des Berechtigten, z. B. infolge eines Erdbebens;

— bei Entzug des Eigentumsrechts (vgl. § 13 Abs. 1 Ziff. 2 des Baulandgesetzes vom 15. Juni 1984 [GBl. I Nr. 17 S. 201]) oder bei Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts (vgl. § 13 Abs. 1 und 2 Buchst. b GVVO)<sup>32</sup>;

— infolge des Eintritts der gesetzlichen Erbfolge des Staates,

28 Diese Wiederkaufsrechte beruhen auf § 20, mitunter auch auf § 21 des Reichsiedlungsgesetzes (vgl. Fußnote 3).

29 Vgl. G. Domberger/H. Kleine/G. Klingner/M. Posch, a. a. O., S. 322 f.; Bodenrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 687 f.

30 Vgl. dazu OG, Urteil vom 20. Februar 1969 — 1 Zz 1/69 — (NJ 1969, Heft 12, S. 380; OZG Bd. 12 S. 243). Das Recht der LPG zur umfassenden Bodennutzung folgt jetzt aus § 18 LPG-Gesetz vom 2. Juli 1982.

31 Soweit sich das nicht aus der Eintragungsbewilligung ergibt, kann der diesbezügliche Nachweis durch eine vom zuständigen Organ des Liegenschaftsdienstes ausgestellte Bescheinigung geführt werden.

32 Vgl. OG, Urteile vom 28. Januar 1964 - 2 Zz 22/63 - (OGZ Bd. 10 S. 90 ff., insbes. S. 94) und vom 28. Juli 1987 - 2 OZK 17/87 - (NJ 1987, Heft 11, S. 466 f.).

33 Vgl. OG, Urteil vom 28. Juli 1987 - 2 OZK 17/87 - (a. a. O.).

34 Nicht anwendbar auf diese Fälle ist auch § 10 Abs. 1 Satz 1 der Grundstücksdokumentationsordnung — GDO — vom 6. November 1975 (GBl. I Nr. 43 S. 697), der den gleichen Inhalt wie § 479 Abs. 1 Satz 1 ZGB hat.

35 Vgl. § 8 Abs. 2 der GrundVollstrVO; P. Wallis, „Die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude“, NJ 1976, Heft 6, S. 168 ff. (insbes. S. 169 f.).

36 Diese Grunddienstbarkeiten und auch die sogenannten Gastwirtschaftsgerechtigkeiten sind ohne Ankündigungsverfahren von Amts wegen im Grundbuch zu löschen (§ 20 GBVO).

37 Für die Entschädigung der Inhaber erloschener Rechte finden § 13 Abs. 1 Ziff. 3 Baulandgesetz, § 13 Abs. 2 Buchst. c und d GVVO sowie §§ 6, 10 und 11 Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209) i. d. F. des Anpassungsgesetzes vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 329) i. V. m. § 9 ff. der DVO zum Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 211) Anwendung; vgl. auch § 9 der AO zur GVVO vom 23. Januar 1978 (GBl. I Nr. 5 S. 79) i. d. F. der AO Nr. 2 vom 18. September 1934 (GBl. I Nr. 28 S. 322).