

wenn das belastete Grundstück zum Nachlaß gehört (§ 369 Abs. 3 ZGB), oder des Verzichts auf das Eigentum am belasteten Grundstück durch dessen Eigentümer (§ 310 Abs. 2 Satz 2 ZGB)³⁸ und

— auf Grund eines rechtsgeschäftlichen Verzichts (Aufgabenerklärung) durch den Berechtigten und nachfolgende grundbuchliche Löschung (vgl. §§ 77 und 311 ZGB i. V. m. § 15 Abs. 1 GBVO).

2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Inhaber einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 ff. BGB) kann nur ein namentlich bestimmter Bürger oder Betrieb (i. S. des § 11 ZGB) sein, wobei im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit der Berechtigte nicht Grundstückseigentümer sein muß, aber sein kann.³⁹ Diese Dienstbarkeit, die ebenfalls in der Abteilung 2 des Grundbuches eingetragen steht, berechtigt die begünstigte Person, das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen (z. B. als Lagerplatz für Baumaterialien). Sie kann auch den Inhalt einer Grunddienstbarkeit haben (§ 1090 Abs. 1 zweiter Halbsatz BGB). Sie kann aber auch das Recht beinhalten, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil unter Ausschluß des-Eigentümers als Wohnung zu benutzen (§ 1093 Abs. 1 BGB). Solche im Grundbuch eingetragenen Wohnrechte wurden häufig bei der Überlassung von Wohngrundstücken begründet; bei landwirtschaftlichen Grundstücken zumeist in Verbindung mit einem Altenteil.⁴⁰

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nicht übertragbar; jedoch durfte ihre Ausübung übertragen werden, wenn das der Berechtigte und der Verpflichtete vereinbart hatten (§ 1092 BGB). Diese Dienstbarkeit konnte zeitlich begrenzt, auflösend bedingt, aber höchstens auf Lebenszeit des Berechtigten begründet werden (vgl. § 1090 Abs. 2 i. V. m. § 1061 Satz 1 BGB).

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten erlöschen oder werden gegenstandslos unter den gleichen Voraussetzungen wie Grunddienstbarkeiten (vgl. § 1090 Abs. 2 i. V. m. §§ 1026 und 1028 BGB). Darüber hinaus erlöschen

— zeitlich nicht begrenzte Dienstbarkeiten mit dem Tode des berechtigten Bürgers bzw. grundsätzlich mit dem Erlöschen der begünstigten juristischen Person (§ 1090 Abs. 2 i. V. m. § 1061 BGB),

— bedingte Dienstbarkeiten mit dem Eintritt der Bedingung (z. B. der Wiederverheiratung des Berechtigten),

— zeitlich begrenzte Dienstbarkeiten mit dem Ablauf der vereinbarten Frist.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten können auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks im Grundbuch gelöscht werden, wenn zugleich der Nachweis des Todes des Berechtigten⁴¹ oder des Eintritts der Bedingung gegenüber dem Liegenschaftsdienst geführt wird. Der Fristablauf bei zeitlich begrenzten Dienstbarkeiten ergibt sich aus der Grundbucheintragung.

Sind Dienstbarkeiten (jeder Art) durch die staatliche und gesellschaftliche Entwicklung nach dem 8. Mai 1945 gegenstandslos geworden, müssen die Eintragungen im Grundbuch noch nachträglich von Amts wegen gemäß § 20 GBVO gelöscht werden. Gegenstandslos sind z. B.

— beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des ehemaligen preußischen Staates des Inhalts, daß die auf dem belasteten Grundstück geschaffene Wohnung nur von deutschstämmigen Landarbeitern bewohnt werden darf, da eine solche Eintragung im krassen Widerspruch zur sozialistischen Staats- und Gesellschaftsordnung der DDR steht⁴²;

— Kohlenabbaugerechtigkeiten zugunsten privater Unternehmer, da die Bodenschätze in der DDR Volkseigentum sind und das Recht zum Aufsuchen sowie zur Gewinnung nur dem sozialistischen Staat zusteht⁴³;

— Apothekergerechtigkeiten, da diese auf früheren Landesrechten fußenden vererblichen und veräußerlichen Apothekenbetriebsrechte kraft Gesetzes erloschen sind.⁴⁴ ⁴⁵ Sie sind zu löschen, unabhängig davon, in welcher Form ihre Eintragung erfolgt ist.

3. Nießbrauch

Das Nießbrauchrecht (§ 1030 ff. BGB)⁴⁸ gestattet es dem Berechtigten (Nießbraucher), die Nutzungen aus dem belaste-

ten Grundstück zu ziehen. Der Nießbraucher ist auch zum Besitz des Grundstücks berechtigt (§ 1036 Abs. 1 BGB). Er ist verpflichtet, die Kosten für die Feuerepflichtversicherung des Grundstücks zu tragen, es gegen weitere Schäden zu versichern (§ 1045 BGB) und gemäß § 1047 BGB mit dem Grundstück verbundene Steuern, Abgaben und sonstige Verbindlichkeiten zu begleichen.

Der Nießbraucher trägt die Verantwortung für die Erhaltung des Grundstücks; er darf es jedoch weder umgestalten noch wesentliche Veränderungen daran vornehmen. Laufende Instandhaltungsarbeiten hat er auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch vom Grundstückseigentümer zu finanzieren (vgl. §§ 1036 Abs. 2, 1037, 1041 ff. BGB). Die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Nießbraucher und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks sind in den §§ 1030 bis 1060 BGB ausführlich geregelt.

Diese Rechtsvorschriften finden gemäß § 6 Abs. 1 EGZGB grundsätzlich weiterhin Anwendung. Der Nießbrauch ist nicht übertragbar (§ 1059 Satz 1 BGB). Er ist auch nicht vererblich, sondern erlischt gemäß § 1061 Satz 1 BGB mit dem Tode des Nießbrauchers. Zur Löschung des Nießbrauchs genügt daher der urkundliche Nachweis des Todes des Berechtigten.⁴⁶ ⁴⁷

Zur Reallast

Die Reallast (§ 1105 ff. BGB)⁴² stellt die Belastung eines Grundstücks in der Weise dar, daß an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu erbringen sind. Dabei kann es sich um Geld-, Natural- oder Dienstleistungen (z. B. aus einem Altenteilsvertrag) handeln. Die Reallast gewährt dem Berechtigten jedoch keine Besitzbefugnis an dem belasteten Grundstück. Reallasten können zugunsten eines Bürgers, einer juristischen Person oder auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestehen (vgl. § 1105 BGB).

Einer Reallast braucht keine persönliche Forderung zugrunde zu liegen. Für die auf Grund einer Reallast zu erbringenden Leistungen sind gemäß § 1107 BGB die insbes. in § 1113 ff. BGB enthaltenen Vorschriften über Hypothekenzinsen entsprechend anzuwenden. Der Grundstückseigentümer haftet für die auf Grund der Reallast fällig werdenden Leistungen grundsätzlich nicht nur mit dem Grundstück, sondern auch mit seinem sonstigen Vermögen (§ 1108 Abs. 1 BGB). Auf Grund von § 6 Abs. 1 EGZGB finden die §§ 1107 bis 1110, 1111 Abs. 1, 1112 BGB weiterhin Anwendung.

Ist der Berechtigte unbekannt, kann er gemäß § 1112

i. V. m. §§ 1104 Abs. 1, 1170 BGB im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht an der Reallast ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen und die Durchführung eines solchen Verfahrens entsprechen den Grundsätzen, die bei Aufgebotsverfahren zum Zwecke des Ausschlusses von Hypothekengläubigern Anwendung finden.⁴⁸ Ein Aufgebotsverfahren zur Ausschließung des Inhabers einer Reallast ist jedoch

38 Bezüglich der Befriedigung der Inhaber der erloschenen Rechte vgl. auch §§ 5, 11, 13 und 15 der AO zur GVVO i. d. F. der AO Nr. 2 (vgl. Fußnote 37).

39 Vgl. G. Dornberger/H. Kleine/G. Klinger/M. Posch, a. a. O., S. 324; Bodenrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 689 f.

40 Vgl. R. Arlt/G. Rohde, a. a. O., S. 518 (oben); Bodenrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 690 (oben) und S. 691.

41 Zur Nachweisführung vgl. Fußnote 23.

42 Vgl. Art. 6 Abs. 5 und Art. 20 Abs. 1 der Verfassung der DDR vom 6. April 1968 i. d. F. vom 7. Oktober 1974 (GBl. I Nr. 47 S. 432).

43 Vgl. Art. 12 Abs. 1 Verf. sowie §§ 3, 5 Abs. 1 Berggesetz vom 12. Mal 1969 (GBl. I Nr. 5 S. 29).

44 Vgl. hierzu § 7 Abs. 1 der VO über die Neuregelung des Apothekenwesens vom 22. Juni 1949 (ZVOBl. I Nr. 56 S. 487) sowie die Mitteilung des Ministeriums für Gesundheitswesen über grundbuchliche Behandlung der erloschenen Apothekenbetriebsrechte (Verfügungen und Mitteilungen des Ministeriums für Gesundheitswesen 1958, Nr. 4, S. 4; Ausgabetag: 30. April 1958). Die Inhaber erloschener Apothekenbetriebsrechte wurden auf Antrag entschädigt (vgl. dazu § 9 Abs. 3 der genannten VO).

45 Vgl. G. Dornberger/H. Kleine/G. Klinger/M. Posch, a. a. O., S. 325 ff.; Bodenrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 689.

46 Zur Nachweisführung vgl. Fußnote 23.

47 Vgl. G. Dornberger/H. Kleine/G. Klinger/M. Posch, a. a. O., S. 328 ff.; Bodenrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 690.

48 Vgl. G. Janke/H. Menzke, a. a. O., insbes. S. 11 f.