

dann nicht zulässig, wenn diese dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zusteht (vgl. § 1112 i. V. m. § 1104 Abs. 2 BGB).

Waren Reallasten, die jetzt dem Staatshaushalt zustehen, durch ein ehemaliges feudalistisches Abhängigkeitsverhältnis begründet worden und ist ein Genossenschaftsbauer oder Dorfhändler Eigentümer des belasteten Grundstücks, so erfolgte bzw. erfolgt ein Erlaß der noch zu erbringenden Leistungen. Ob die Voraussetzungen für den Erlaß vorliegen, entscheidet im Verwaltungswege das staatliche Kreditinstitut, dem die Verwaltung der Reallast obliegt. Dieses Kreditinstitut — zumeist die Bank für Landwirtschaft und Nahrungsgüterwirtschaft der DDR — veranlaßt im Falle des Erlasses der Forderung auch die Löschung der Reallast im Grundbuch durch Stellung eines schriftlichen Antrages beim Liegenschaftsdienst¹⁹.

Reallasten, die auf Rechtseinrichtungen und Anschauungen der Feudalzeit beruhen (wie z. B. Frondienste und Zehnt), jedoch nicht dem Staatshaushalt, sondern anderen Institutionen (z. B. Kirchgemeinden oder Stiftungen) zustehen, wurden zwar nicht erlassen, sind aber auf Grund der veränderten gesellschaftlichen Verhältnisse nicht mehr gerichtlich durchsetzbar. Auf die Erfüllung solcher Reallasten gerichtete Klagen sind als unbegründet abzuweisen. Eine freiwillige Erfüllung ist jedoch zulässig.^{49 50}

Reallasten, die einem bestimmten Bürger zustehen, sind vererblich. Ist die Reallast aber nur für die Lebenszeit des Berechtigten bestellt — das ist der Fall, wenn sie zur Sicherung von Ansprüchen aus einer Altenteilsvereinbarung begründet war — so erlischt sie mit dem Tode des Berechtigten. Zur Löschung im Grundbuch genügt dann der urkundliche Todesnachweis.⁵¹

Im ZGB und in dessen Folgebestimmungen ist keine der Reallast entsprechende Grundstücksbelastung geregelt. Daher kann die Angleichung an ein dem jetzigen geltenden Zivil- und Bodenrecht entsprechendes Grundstücksrecht nicht erfolgen. Eine vertragliche Verfügung über eine Reallast (insbesondere eine Abtretung oder eine Verpfändung) ist somit im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB nicht möglich. Ist eine abtretbare Forderung durch eine Reallast gesichert, kann nur die Forderung abgetreten werden. Da die Abtretung einer Reallast nicht möglich ist, muß bei einer Abtretung der Forderung der bisherige Gläubiger der Löschung dieses Grundstücksrechts zustimmen.

Reallasten, die dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zustehen (§ 1105 Abs. 2 BGB), können nicht vom Eigentum an diesem Grundstück getrennt werden (§ 1110 BGB). Wird das andere Grundstück veräußert, so geht zusammen mit dem Eigentum an diesem Grundstück auch die Reallast auf den Erwerber über. Dieser Übergang stellt keine rechtsgeschäftliche Verfügung i. S. des § 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB dar, sondern ist eine rechtliche Nebenfolge der Grundstücksveräußerung (§ 96 BGB). Die Reallast geht daher inhaltlich unverändert auf den Erwerber des Grundstücks über. Das gleiche gilt dann, wenn eine vererbliche Reallast beim Tode ihres Inhabers auf dessen Erben übergeht.

Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen aus vor dem 14. Februar 1924 begründeten und noch bestehenden Reallasten (z. B. Erbpachtzins, Erbzins oder Geldrenten aus Altenteilen), deren Wert in Mark oder einer anderen — seit dem Jahre 1924 — nicht mehr geltenden inländischen Währung ausgedrückt war, unterlagen infolge des Währungsverfalls (Inflation) der Aufwertung.⁵² Die erfolgte Aufwertung war bei den im Grundbuch eingetragenen Reallasten auf Antrag des Berechtigten oder des Eigentümers des belasteten Grundstücks im Grundbuch bei diesem aufgewerteten Recht zu vermerken.⁵³

Die Aufwertung reallastrechtlicher Ansprüche feudalistischen Ursprungs auf Erbpachtzins (Kanon), Erbzins usw. war nach preußischem Landesaufwertungsrecht ausgeschlossen, wenn der Anspruch auf Aufwertung nicht bis zum 30. Juni 1928 bei der Aufwertungsstelle (Amtsgericht) angemeldet worden war. Dieser Aufwertungsausschluß führte zum Erlöschen der Reallasten; sie waren auf Antrag des Grundstückseigentümers im Grundbuch zu löschen.⁵⁴ War bisher die Löschung nicht beantragt worden, kann nunmehr die

betreffende Reallast gemäß § 20 GBVO als gegenstandsloses Recht gelöscht werden.⁵⁵

Zum Altenteil

Das Altenteil⁵⁶ (oft auch als Auszug, Ausgedinge oder ähnliches bezeichnet), ist nicht als besonderes Grundstücksrecht geregelt. Es beinhaltet vielmehr verschiedene Ansprüche des Berechtigten (Altsitzer), die diesem zumeist bei der Überlassung des Grundstücks vom Erwerber eingeräumt wurden.

Ob wurde das Recht auf die Nutzung von Wohnräumen und die Mitbenutzung von Nebenräumen mit vereinbart, was rechtlich als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (vgl. insbes. § 1093 BGB) zu beurteilen ist. Vereinbarte Geld-, Natural- und Dienstleistungen (z. B. freie Verpflegung, Pflege und Betreuung des Altsitzers) stellen Reallasten dar, während das Recht auf die Nutzung eines bestimmten Grundstücks als Nießbrauch einzuordnen ist.

Meist wurde das Altenteil unter Bezugnahme auf die in den Grundakten befindliche Eintragungsbewilligung ohne Trennung der einzelnen Grundstücksrechte in das Grundbuch eingetragen (vgl. § 49 der Grundbuchordnung i. d. F. vom 5. August 1935 [RGBl. I S. 1073]).

Steht ein Wohnrecht mehreren Bürgern (insbes. Eheleuten) gemeinschaftlich zu, so führt das Erlöschen des Rechts eines der Berechtigten (z. B. durch Tod) nicht ohne weiteres zur Beschränkung des bzw. der anderen Berechtigten auf bestimmte Räume. Der Umfang eines Wohnrechts wird auch nicht dadurch verändert, daß sich die Bedürfnisse eines Berechtigten ändern.⁵⁷

Werden Räume, die Gegenstand eines Wohnrechts sind, nach der VO über die Lenkung des Wohnraumes — WLVO — vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) i. d. F. der AnpassungsVO vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 330) erfaßt und anderen Bürgern zugewiesen, so steht der für diese Räume zu entrichtende Mietpreis dem Inhaber des Wohnrechts zu.⁵⁸ Die gleiche Rechtsfolge tritt ein, wenn der Inhaber des Wohnrechts die Räume wegen des Verhaltens des Grundstückseigentümers nicht selbst nutzt. Es ist jedoch nicht Zweck eines Wohnrechts, daß dessen Inhaber die Räume gar nicht selbst zu nutzen beabsichtigt, sondern lediglich Mieteinnahmen erzielen will. In einem solchen Fall steht ihm der Mietpreis nicht zu. Allerdings ist er nicht verpflichtet, der Löschung des Rechts nur deshalb zuzustimmen, weil er die ihm zustehenden Räume nicht nutzt.⁵⁹

Stellte die Gewährung des Altenteils das Entgelt oder einen Teil des Entgelts für die Überlassung des Grundstücks dar, so ist eine Herabsetzung der Altenteilsverpflichtungen (insbesondere der Geld- und sonstigen Leistungen) gegen den Willen des Altsitzers unzulässig. Dabei ist davon auszugehen, daß der Vertrag, durch den der Erwerber das Grundstück übernommen und in dem er dem Veräußerer das Altenteil eingeräumt hatte, vom Rat des Kreises bzw. Stadt-

49 Vgl. AO über den Erlaß von Forderungen, die aus ehemaligen feudalistischen Abhängigkeitsverhältnissen entstanden sind, vom 31. August 1956 (GBl. I Nr. 79 S. 708). Diese AO findet auch auf andere Forderungen und im Grundbuch eingetragene Rechte Anwendung, die dem Staatshaushalt gegenüber Genossenschaftsbauern und Dorfhändlern zustehen und aus einem feudalistischen Abhängigkeitsverhältnis resultieren. Vgl. G. Janke/H. Menzke, a. a. O., S. 12 f. und Fußnote 44.

50 Vgl. OG, Urteil vom 13. September 1957 - 1 Zz 13/56 - (NJ 1957, Heft 24, S. 815; OGZ Bd. 6 S. 31).

51 Zur Nachweisführung vgl. Fußnote 23.

52 Vgl. dazu §§ 31 Abs. 1, 63 Abs. 3 des Aufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1925 (RGBl. I S. 117) i. V. m. dem Preußischen Gesetz über die Aufwertung von Erbpachtzinsen (Kanon), Grundmieten, Erb- und ähnlichen Ansprüchen vom 28. Dezember 1927 (Preußische Gesetzsammlung Nr. 44 S. 215) bzw. den Aufwertungsgesetzen anderer früherer deutscher Länder.

53 Vgl. §§ 31 Abs. 1, 63 Abs. 5 des Aufwertungsgesetzes i. V. m. den Aufwertungsgesetzen der früheren deutschen Länder.

54 Vgl. z. B. § 4 Satz 1, 7 des Preußischen Aufwertungsgesetzes vom 28. Dezember 1927.

55 Vgl. bezüglich der Behandlung aufgewerteter Reallasten feudalen Ursprungs die Fußnoten 49 und 50.

56 Vgl. Bodenrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 690 ff.

57 Vgl. OG, Urteil vom 15. Juni 1961 - 1 Zz 11/61 - (NJ 1961, Heft 18, S. 651; OGZ Bd. 8 S. 118).

58 Vgl. das in Fußnote 57 genannte Urteil sowie OG, Urteil vom 10. Dezember 1963 - 2 Zz 18/63 - (OGZ Bd. 10 S. 36).

59 Vgl. OG, Urteil vom 1. November 1966 - 2 Zz 25/66 - (NJ 1967, Heft 1, S. 27; OGZ Bd. 11 S. 92).