

DIE REFORM DES
TANSANISCHEN BODENRECHTS
UNTER BESONDERER
BERÜCKSICHTIGUNG DER
RECHTSSICHERHEIT DER
KLEINBÄUERLICHEN
LANDNUTZUNG

DISSERTATION

ZUR ERLANGUNG DES GRADES
EINES DOKTORS DER RECHTSWISSENSCHAFT
DES FACHBEREICHS RECHTSWISSENSCHAFT I
DER UNIVERSITÄT HAMBURG

Vorgelegt von

BETTINA SCHNEEWEIS

Hamburg 2002

Erstgutachter: Prof. Dr. Ulrich Karpen

Zweitgutachter: Prof. Dr. Meinhard Hilf

Tag der mündlichen Prüfung: 31.10.2001

Vorwort

Die vorliegende Arbeit entstand im Anschluss an einen zweieinhalbjährigen Aufenthalt in Tansania, zunächst an der Universität von Dar es Salaam, dann als Leiterin eines Rechtsstaatsprojektes im Auftrag einer deutschen Stiftung.

In diesen Zeitraum fielen wichtige Etappen auf dem Weg zur Neuregelung des Landrechts. Bereits die lebhafteste öffentliche Diskussion in der sich gerade formierenden Zivilgesellschaft zeigte die Bedeutung der Bodenordnung und die Dringlichkeit einer Reform mehr als deutlich. Zu der akademischen Diskussion und Kontakten mit führenden Köpfen der Reformbewegung auf staatlicher wie auf ziviler Seite kam meine Beratungstätigkeit für Nichtregierungsorganisationen (NGOs) bei der öffentlichen Rechtskunde und Einrichtung sog. Legal Aid Clinics für Ratsuchende. Wie in vielen Entwicklungsländern nimmt auch in Tansania Land eine zentrale Rolle im Leben der Bevölkerung ein. Denn Land ist nicht nur Haupterwerbsquelle, sondern zugleich auch Wurzel des Familienverbundes. Verfügungsgewalt über Land verleiht Akzeptanz und Verhandlungsmacht in der Gemeinschaft und damit auch politische Macht. Was machte daher eine umfassende Reform erforderlich, was waren ihre Ziele und würde sie tatsächlich die Situation der Kleingrundbesitzer, gerade im ländlichen Raum, nachhaltig verbessern? Meine Analyse und Antworten habe ich in der vorliegenden Arbeit niedergeschrieben.

Wie bereits viele Wissenschaftler vor mir musste auch ich feststellen, dass selbst in Tansania Material für meine Forschungsarbeit nicht ohne weiteres zugänglich war. Mein ganz besonderer Dank gilt daher all denen, die mir ihre Zeit, ihr Wissen und ihre Arbeitsmaterialien bereitwillig zur Verfügung gestellt haben. Unterstützung habe ich bei Parlamentariern, tansanischen und europäischen Wissenschaftlern, Mitarbeitern der Universität, des Ministry of Lands, Housing and Urban Development sowie einer Vielzahl von NGOs gefunden. Nennen möchte ich insbesondere Idris Kamukala, Leiter des National Environmental Council of Tanzania, A. M. W. Nyakiha, Registrar of Titles am Ministry of Lands, Housing and Urban Development sowie Prof. Chris Maina Peter und Ibrahim H. Juma von der Juristischen Fakultät der Universität in Dar es Salaam, ohne dadurch den Beitrag der vielen namentlich nicht Genannten schmälern zu wollen. Danken möchte ich aber auch meiner Familie und meinen Freunden, die mich stets bei meinem nicht immer einfachen Vorhaben unterstützt haben.

Inhaltsübersicht

<u>VORWORT</u>	III
<u>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</u>	IX
<u>EINLEITUNG</u>	1
<u>TEIL I: DIE BODENORDNUNG DER LAND ORDINANCE, CAP. 113</u>	4
1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER STAATLICHEN BODENGESETZGEBUNG	5
2. POSTKOLONIALE BODENORDNUNG	15
<u>TEIL II: RECHTSSICHERHEIT DER KLEINBÄUERLICHEN LANDNUTZUNG</u>	49
1. ENTWICKLUNG DES STÄDTISCHEN RAUMES	50
2. ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMES	59
<u>TEIL III: DIE REFORM DES BODENRECHTS</u>	121
1. PRESIDENTIAL COMMISSION OF INQUIRY INTO LAND MATTERS	123
2. STELLUNGNAHME DER REGIERUNG	149
3. NATIONAL LAND POLICY, 1995	151
4. LAND ACT, NO. 4 OF 1999	162
5. VILLAGE LAND ACT, NO. 5 OF 1999	195
6. ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG	218
<u>GESETZESÜBERSICHT</u>	226
1. GESETZGEBUNG DER VEREINIGTEN REPUBLIK TANSANIA	226
2. GESETZGEBUNG DER BRITISCHEN MANDATSMACHT	228
3. GESETZGEBUNG DER DEUTSCHEN KOLONIALMACHT	229
4. INTERNATIONALE ABKOMMEN	229
<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	231
<u>LEBENS LAUF DER AUTORIN</u>	248

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IX
EINLEITUNG	1
TEIL I: DIE BODENORDNUNG DER LAND ORDINANCE, CAP. 113	4
1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER STAATLICHEN BODENGESETZGEBUNG	5
1.1 KRONLANDVERORDNUNG VOM 26. NOVEMBER 1895	6
1.2 LAND TENURE ORDINANCE, NO. 3 OF 1923.....	8
1.2.1 Regelungszweck	8
1.2.2 Staatsland und Private Nutzungsrechte.....	10
1.2.3 Staatliche Steuerung der privaten Landnutzung	13
2. POSTKOLONIALE BODENORDNUNG	15
2.1 GRUNDSATZ DES PUBLIC LAND.....	18
2.2 GRANTED RIGHT OF OCCUPANCY.....	19
2.2.1 Originärer Erwerb	20
2.2.1.1 Kausalgeschäft	20
2.2.1.2 Verfügungsgeschäft.....	21
2.2.2 Umfang des Nutzungsrechts	22
2.2.3 Geltungsdauer	23
2.2.4 Auflagen	23
2.2.4.1 Agrar- und weidewirtschaftliche Nutzung.....	24
2.2.4.2 Gewerbliche und wohnungsbauliche Nutzung	24
2.2.4.3 Schadensersatz	25
2.2.4.4 Bereicherungsausgleich für Verbesserungen des Grundstücks	25
2.2.4.5 Pachtzins	25
2.2.4.6 Zuteilungsprämie.....	26
2.2.4.7 Verfügungsbeschränkungen.....	27
2.2.5 Verfügungen	27
2.2.6 Verlust.....	29
2.2.6.1 Widerruf.....	29
2.2.6.2 Enteignung	31
2.2.6.3 Entschädigung für Verbesserungen des Grundstücks	32
2.3 DEEMED RIGHT OF OCCUPANCY	34
2.3.1 Örtliche Regelungsautonomie.....	34
2.3.2 Originärer Erwerb	37
2.3.3 Registrierung.....	38
2.3.4 Rechtsumfang.....	39
2.3.4.1 Entwicklungsaufgaben.....	42
2.3.5 Verfügungen	42
2.3.5.1 Verfügungen unter Lebenden	42

2.3.5.2	Verfügungen von Todes wegen.....	43
2.3.5.2.1	Erbfolge nach autochthonem Recht.....	44
2.3.5.2.2	Erbfolge nach islamischem Recht	45
2.3.6	Verlust.....	46

TEIL II: RECHTSSICHERHEIT DER KLEINBÄUERLICHEN LANDNUTZUNG..... 49

1.	ENTWICKLUNG DES STÄDTISCHEN RAUMES.....	50
1.1	PLANUNGSRECHT UND AUTOCHTHONE LANDRECHTE.....	51
1.1.1	Erklärung zum "Planning Area".....	52
1.1.2	Genehmigungspflicht privater Grundstückerschließungen.....	52
1.1.3	"General Planning Scheme"	54
1.1.4	"Detailed Planning Scheme"	55
1.1.5	Enteignung.....	56
1.1.6	"Redevelopment Area"	57
1.2	DISKREPANZ VON RECHTSORDNUNG UND RECHTSPRAXIS	58
2.	ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMES	59
2.1	DORFGRÜNDUNGSPROJEKTE DER 60ER JAHRE.....	65
2.1.1	Entwicklungsstrategie des Transformations-Ansatzes	65
2.1.2	Bäuerliche Genossenschaften	66
2.1.2.1	Landerwerb.....	66
2.1.2.2	Landnutzung	67
2.1.3	Sonderregelung für die Viehwirtschaft.....	69
2.1.4	Bedeutung in der Praxis	70
2.2	DORFGRÜNDUNGSSPROJEKTE DER 70ER JAHRE	72
2.2.1	Arusha-Erklärung	72
2.2.2	Entwicklungsstrategie des Ujamaa-Sozialismus.....	74
2.2.3	"Operation Vijiji" und "Operation Tanzania"	76
2.2.4	Gesetzlicher Rahmen der Bodenreform	80
2.2.4.1	Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973.....	80
2.2.4.1.1	Staatliche Direktionsbefugnisse.....	81
2.2.4.2	Villages and Ujamaa Villages Act, No. 21 of 1975	83
2.2.4.2.1	Dorfverwaltung	83
2.2.4.2.2	Dorfland.....	86
2.2.5	Fehlende Rechtssicherheit der dörflichen Landnutzung	88
2.3	LÖSUNGSANSÄTZE DER 80ER UND ANFANG DER 90ER JAHRE	91
2.3.1	Krise in der Landwirtschaft.....	91
2.3.2	Aufbrechen der Bodenkonflikte	97
2.3.3	Staatliche Lösungsstrategie	100
2.3.3.1	Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.....	101
2.3.3.1.1	Dorfverwaltung	102
2.3.3.1.2	Dorfland.....	104
2.3.3.2	Village Titling Project	105
2.3.3.3	Extinction of Customary Land Rights Order, G. N. No. 88 of 13/02/1987 u. a.....	110
2.3.3.4	Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992	112
2.3.3.4.1	Regelung der Landfrage in Entwicklungsdörfern.....	113
2.3.3.4.2	Unzureichender Regelungsgehalt und teilweise Verfassungswidrigkeit	114
2.3.4	Zwang zu einer neuen Strategie.....	116

TEIL III: DIE REFORM DES BODENRECHTS **121**

1. PRESIDENTIAL COMMISSION OF INQUIRY INTO LAND MATTERS	123
1.1 NATIONAL LAND POLICY	124
1.2 REFORM DES BODENRECHTS	126
1.2.1 Bodenordnung	126
1.2.2 Dorfland.....	129
1.2.2.1 Grundeigentum.....	129
1.2.2.2 Private Landnutzung.....	130
1.2.2.3 Interessensausgleich mit Alteigentümern der Vor-Ujamaa-Zeit	132
1.2.2.4 Interessensausgleich mit Inhabern von granted Rights of Occupancy	133
1.2.3 Nationalland	134
1.2.3.1 National Lands Commission.....	134
1.2.3.2 Right of Occupancy	138
1.2.3.2.1 Verfügbarkeit des Grundstücks	138
1.2.3.2.2 Originärer Erwerb	139
1.2.3.2.3 Rechtsinhalt	140
1.2.3.2.4 Verfügungen.....	140
1.2.3.2.5 Verlust	141
1.2.3.2.6 Übergangsbestimmungen.....	142
1.2.3.3 Customary Land Rights.....	142
1.2.4 Streitschlichtung.....	143
1.2.5 Verfassungsrechtliche Verankerung.....	146
1.2.6 Allgemeines Bodengesetzbuch.....	147
2. STELLUNGNAHME DER REGIERUNG	149
3. NATIONAL LAND POLICY, 1995	151
4. LAND ACT, NO. 4 OF 1999.....	162
4.1 BODENORDNUNG.....	164
4.1.1 Staatsland.....	164
4.1.1.1 Landkategorien	166
4.1.1.2 Umwidmung.....	168
4.1.2 Bodenverwaltung.....	170
4.1.3 Private Landnutzung.....	172
4.2 AUSLEGUNGSGRUNDSÄTZE.....	176
4.3 GRANTED RIGHT OF OCCUPANCY.....	177
4.3.1 Originärer Erwerb	177
4.3.1.1 Kausalgeschäft	178
4.3.1.2 Verfügungsgeschäft.....	179
4.3.2 Rechtsinhalt	180
4.3.2.1 Geltungsdauer	180
4.3.2.2 Auflagen	181
4.3.2.3 Pachtzins	182
4.3.2.4 Zuteilungsprämie.....	183
4.3.2.5 Verstoß gegen Nutzungsbedingungen	183
4.3.3 Verfügungen	184
4.3.4 Rechtsverlust	186
4.3.4.1 Aufgabe	187
4.3.4.2 Widerruf.....	188
4.3.4.2.1 Widerrufsverfahren	188
4.3.4.2.2 Rechtsfolgen.....	191
4.3.4.3 Enteignung	192
4.4 ÜBERNAHMEBESTIMMUNGEN.....	193
5. VILLAGE LAND ACT, NO. 5 OF 1999.....	195
5.1 VERWALTUNGSORGANISATION	195

5.1.1	Dorfrat.....	196
5.1.2	Ältestenrat.....	197
5.1.3	Dorfgrundbuch.....	198
5.2	PRIVATE NUTZUNG VON DORFLAND	198
5.2.1	Landkategorien.....	198
5.2.2	Rechtsarten	200
5.2.3	Subsidiäre Geltung autochthonen Rechts.....	201
5.3	CUSTOMARY RIGHT OF OCCUPANCY.....	202
5.3.1	Verfügbarkeit des Grundstücks	202
5.3.2	Originärer Erwerb	204
5.3.2.1	Kausalgeschäft	205
5.3.2.2	Verfügungsgeschäft.....	206
5.3.3	Rechtsinhalt	206
5.3.3.1	Geltungsdauer	207
5.3.3.2	Zuteilungsprämie.....	207
5.3.3.3	Pachtzins	208
5.3.3.4	Auflagen	208
5.3.3.5	Verletzung von Nutzungsaufgaben.....	210
5.3.3.5.1	Sanktionen des autochthonen Rechts	210
5.3.3.5.2	Geldbuße	211
5.3.3.5.3	Herstellung des geschuldeten Zustandes	211
5.3.3.5.4	Vorübergehende Übertragung der Nutzungsberechtigung	212
5.3.3.5.5	Dauerhafter Entzug der Nutzungsberechtigung	213
5.3.4	Verfügungen	214
5.3.4.1	Übertragung.....	215
5.3.4.2	Belastung.....	216
5.3.5	Rechtsverlust	217
5.3.5.1	Rechtsverzicht.....	217
5.3.5.2	Enteignung	218
5.3.6	Rechtsmittel.....	218
6.	ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG	218
	<u>GESETZESÜBERSICHT</u>	<u>226</u>
1.	GESETZGEBUNG DER VEREINIGTEN REPUBLIK TANSANIA	226
2.	GESETZGEBUNG DER BRITISCHEN MANDATSMACHT	228
3.	GESETZGEBUNG DER DEUTSCHEN KOLONIALMACHT	229
4.	INTERNATIONALE ABKOMMEN	229
	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>231</u>
	<u>LEBENS LAUF DER AUTORIN</u>	<u>248</u>

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
AC	Appeal Case
AGRIPOL	Agricultural Policy of Tanzania
ASP	Afro-Shirazi Party
BLC	Board of Land Commissioners
BLLA	Basic Land Law Act
BSP	Bruttosozialprodukt
CA	Court of Appeal
CCM	Chama cha Mapinduzi
CG	Commissioner General
CIDA	Canadian International Development Agency
CL	Commissioner of Lands
D/o	Daughter of
Dir.	Direction
EACA	East African Court of Appeal
EALR	Eastern Africa Law Review
G. N.	Government Notice
HAM	Hati ya Ardhi ya Mila
HCD	High Court Didget
IIED	International Institute of Environment and Development
IRBD	International Bank on Reconstruction and Development
IWF	Internationaler Währungsfonds
LCCA	Local Courts Civil Appeal
MLHUD	Ministry of Lands, Housing and Urban Development
NAFCO	National Agricultural and Food Corporation
NLC	National Lands Commission
NLP	National Land Policy

Abk.	Abkürzung
ODA	Overseas Development Agency
Para.	Paragraph
PCCA	Primary Courts Civil Appeal
Reg.	Regulation
S/o	Son of
Sect.	Section
TANU	Tanganyika African National Union
TLR	Tanganyika Law Report
TSch	Tanzanian Schilling
URT	United Republic of Tanzania
UWT	Umoja wa Wanawake ya Tanzania

Give a person a garden with unsecure title
and he will make it a desert,
and give him a piece of rock with a secure title
and he will turn it into a garden.

Einleitung

Die tansanische Nationalversammlung verabschiedete 1999 mit dem Land Act, No. 4 of 1999 und dem Village Land Act, No. 5 of 1999 eine umfassende Neuregelung des Bodenrechts, bislang eine Adaption der Rechtsetzung der ehemaligen britischen Kolonialmacht. Hintergrund einer der wohl bedeutendsten Rechtsreformen des unabhängigen Staates waren stetig zunehmende Landkonflikte, insbesondere seit dem Ende des Ujamaa-Sozialismus und dem Übergang zu einer liberalisierten Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung Anfang der 90er Jahre.

Die tansanische Bodenordnung lässt den Erwerb von Landrechten sowohl nach staatlich gesetztem Recht (sog. *granted Right of Occupancy*) als auch nach dem autochthonen Recht der auf dem Staatsgebiet lebenden Ethnien (sog. *deemed Right of Occupancy*) zu. Die 1991 zum Auftakt des Reformprozesses eingesetzte Präsidialkommission, die sog. *Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*, gelangte in ihrem Untersuchungsbericht u. a. zu dem Ergebnis, dass autochthone Landrechte im Vergleich zu Rechtstiteln des staatlichen Rechts kaum bis keine Rechtssicherheit für die Grundstücksinhaber gewährleisten.¹ Ein überraschendes Ergebnis, besitzt doch das Rechtsinstitut des *deemed Right of Occupancy* als das traditionelle Landrecht der afrikanisch-stämmigen Bevölkerung eine überragende Bedeutung in der Praxis:²

Tansania ist ein Agrarstaat mit der kleinbäuerlichen Landwirtschaft als der dominierenden Wirtschaftsform. Nur knapp die Hälfte des 942.600 km² großen Staatsgebietes ist aufgrund ungünstiger klimatischer und geographischer Verhältnisse, der Verbreitung der Tsetsefliege sowie der Ausweisung von Schutzgebieten einer landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich. Insbesondere da Forschungen gezeigt haben, dass in Entwicklungsländern die Masse der bäuerlichen Arbeitskräfte nicht von einem industriellen Sektor absorbiert werden kann, ist davon auszugehen, dass Land auch in Zukunft die wichtigste Erwerbsquelle bleiben wird. Die Bedeutung von Grund und Boden geht im tansanischen Kontext jedoch weit über den rein ökonomischen Aspekt hinaus. Er vermittelt seinem Besitzer einen gewissen Status und ein

¹ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 24.

² Vgl. Tenga, "Monstrous" Land Bill to make most Tanzanians landless, S. 95 (96).

Zugehörigkeitsgefühl innerhalb der örtlichen Gemeinschaft.³Nach Schätzung des Landministeriums wurden 1994 93,4% der landwirtschaftlich genutzten Fläche von Kleinbauern bewirtschaftet.⁴Mit einem nur 6,6%igen Anteil blieb die Bedeutung des *granted Right of Occupancy* auf die im großen Stil betriebene kommerzielle Landwirtschaft und den städtischen Raum, der mit 20 Regionalzentren eine Fläche von 7.076 km² oder 0,75% des Staatsgebietes beanspruchte, beschränkt.⁵Der Verteilungsschlüssel im Zeitpunkt der Unabhängigkeit dokumentiert die Bedeutung des *granted Right of Occupancy* als eines ursprünglich für die europäische Siedler- und Plantagenwirtschaft bestimmten Rechtsinstituts: Mehr als 90% der *granted Rights of Occupancy* bestanden an städtischen Grundstücken. Nur 1.666 der insgesamt 16.134 Rechtstitel bildeten die Grundlage für Farm- und Plantagenbetriebe, die insgesamt 2,489 Mio. Morgen umfassten und sich auf die Regionen Arusha, Kilimandscharo, Morogoro, Iringa, Lindi, Mbeya und Tanga konzentrierten. Lediglich 276 *granted Rights of Occupancy* befanden sich in den Händen von Afrikanern.⁶

Die juristische Analyse des ambivalenten Verhältnisses von Rechtsordnung und Rechtspraxis steht im Zentrum der vorliegenden Arbeit: Wo liegen die Gründe für die fortgesetzte diskriminierende Behandlung des als eigentliches afrikanisches Rechtsinstitut zu bezeichnenden *deemed Right of Occupancy*, handelt es sich bei dem *granted Right of Occupancy* doch um eine Erfindung der ehemaligen Mandatsmacht Großbritannien, das für den modernen, westlich orientierten Sektor bestimmt war. Wurde mit dem Land Act, No. 4 of 1999 und dem Village Land Act, No. 5 of 1999 eine verlässliche Bodenordnung für die kleinbäuerliche Landnutzung⁷und eine Basis für die Prävention und Beilegung von Landkonflikten, die ihren Ursprung in der schwachen Rechtsstellung der traditionellen Landnutzer haben, geschaffen?

Im ersten Teil der Arbeit wird die auf koloniale Rechtsetzung beruhende, bislang gültige und sich in der neuen Gesetzgebung widerspiegelnde Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113 dargestellt. Neben der Analyse ihrer systemimmanenten

³ Vgl. Manji, *The AIDS Epidemic and Women's Land Rights in Tanzania*, S. 31 (32 f.).

⁴ Vgl. URT, *National Land Policy*, S. 2 f.

⁵ Vgl. URT, *National Land Policy*, S. 2 f.

⁶ Vgl. Fimbo, *Essays in Land Law Tanzania*, S. 2 f., 15.

⁷ Die Bodenrechtsverhältnisse der nomadischen und semi-nomadischen Landnutzung wurden aufgrund ihrer speziellen Bedingungen von der vorliegenden Untersuchung ausgenommen.

Schwächen beleuchtet der zweite Teil die Auswirkungen zweier grundlegender Veränderungen der postkolonialen Ära auf die Rechtssicherheit der kleinbäuerlichen Landnutzung: Wie die meisten Entwicklungsländer verzeichnet auch die Vereinigte Republik Tansania eine zunehmende Landflucht und damit verbunden die Ausweitung städtischer Zentren in den ländlichen Raum. Nachhaltigste Auswirkungen zeitigte jedoch eine staatliche Entwicklungspolitik, die über die Ansiedlung der bäuerlichen Bevölkerung in sog. Entwicklungsdörfern die Verbesserung der ländlichen Lebensbedingungen und Steigerung der kleinbäuerlichen Produktivität anstrebte. Bereits die britische Mandatsmacht hatte versucht, kleinbäuerliche Produzenten in die Erzeugung von Nahrungsmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen für den Binnen- und Exportmarkt einzubinden. Doch auch der unabhängige Staat musste erfahren, dass sich diese, sobald die kommerzielle Landwirtschaft mit Risiken behaftet zu sein scheint, wieder in die Subsistenzwirtschaft zurückziehen.⁸ Es wird gezeigt, dass die umfassende Reorganisation der ländlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen Mitte der 70er Jahre ohne eine ausreichende Berücksichtigung der bodenrechtlichen Belange erfolgte. Erst knapp 10 Jahre später versuchte der Staat zunächst über punktuelle Maßnahmen, schließlich über eine umfassende Neuregelung des Bodenrechts daraus resultierende Konflikte um Land zu befrieden und Rechtssicherheit herzustellen. Der Reformprozess mit den gegensätzlichen Auffassungen der bereits erwähnten *Presidential Commission of Inquiry into Land Matters* und des zuständigen Landministeriums über eine angemessene Bodenordnung sowie die anschließende Umsetzung durch den staatlichen Gesetzgeber sind Gegenstand des dritten und letzten Teils.

⁸ Vgl. Mapolu, *The State and the Peasantry*, S. 107 (110 f.).

Teil I: Die Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113

Die Strukturprinzipien der bislang geltenden Bodenordnung werden von der zum 11.02.1999 verabschiedeten Neuregelung des Bodenrechts nicht berührt. Das Bodenrecht des unabhängigen Staates wird damit weiterhin von einem Rechtspluralismus und der Vereinigung von Grundeigentum und staatlicher Gewalt geprägt, beides Prinzipien, die auf die Rechtsetzung der ehemaligen Kolonialmächte zurückgehen:

Duales Bodenrechtssystem:

Wie die meisten Staaten des südlichen Afrika ist auch Tansania ein Mehrrechtsstaat, in dem parallel zu dem von der Kolonialmacht eingebrachten und nach der Unabhängigkeit beibehaltenen staatlich gesetztem Recht (sog. *statutory Law*) eine Vielzahl gewohnheitsrechtlicher Rechtsordnungen der auf dem Staatsgebiet lebenden autochthonen Gemeinschaften (sog. *customary Law*) zur Anwendung gelangen. Hinzu kommt das Recht religiöser Gemeinschaften, insbesondere islamisches Recht im arabisch geprägten Küstenraum. Ist ein Erwerb von Landrechten ausschließlich nach staatlichem oder autochthonem Recht möglich, kann bei der Regelung erb- und familienrechtlicher Angelegenheiten auch religiöses Recht zur Anwendung gelangen.

"Public Land":

Land ist in Tansania kein frei verfügbares Gut, sondern steht im Eigentum des Staates (sog. *Public Land*). Verteilung und Nutzung von Land unterliegen politischem Einfluss. Private sind vom Eigentumserwerb ausgeschlossen und bedürfen für eine Landnutzung der Zustimmung des staatlichen Grundeigentümers. Diese wird entweder über die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* oder die gesetzliche Anerkennung nach autochthonem Recht erworbener Landrechte als *deemed Rights of Occupancy* erteilt.

1. Historische Entwicklung der staatlichen Bodengesetzgebung

Eine einheitliche, für alle Landesteile geltende Bodenordnung geht auf die Kolonisierung Tansanias⁹ und die damit verbundene Begründung einer zentralstaatlichen Gewalt zurück. Tansania gehörte zwischen 1891 und 1961 zunächst dem deutschen Kolonialreich an und unterstand ab 1922 britischer Verwaltung: 1884 hatte der Deutsche Dr. Karl Peters von Häuptlingen in Usambara, Uzegulla und Ukami weite Landstriche auf unbegrenzte Zeit erworben. Peters gründete die Deutsch-Ostafrikanische Gesellschaft und übertrug dieser seine Landbesitzungen in Tansania. 1885 stellte das Deutsche Reich einen Schutzbrief für die Gebiete aus. Im November 1886 einigten sich Großbritannien und das Deutsche Reich über eine Abgrenzung ihrer Einflussphären: Das Gebiet südlich einer Linie des indischen Ozeans bis zum Viktoriasee wurde deutsches Einflussgebiet. Im Helgoland/Sansibar Vertrag vom 1.7.1890 wurden die jeweiligen Ansprüche endgültig geregelt. 1891 erklärte das Deutsche Reich das heutige Tansania, Burundi und Ruanda zu seinem Protektorat und übernahm von der Deutsch-Ostafrikanischen Gesellschaft die Verwaltung der Gebiete.¹⁰ Nach der Niederlage im ersten Weltkrieg verzichtete Deutschland mit der Unterzeichnung des Friedensvertrages von Versailles am 28.06.1919 auf sämtliche kolonialen Besitzungen. Deutsch-Ostafrika wurde internationales Mandatsgebiet des am 10.01.1920 aus der Taufe gehobenen Völkerbundes. Burundi und Ruanda wurden belgischer Verwaltung unterstellt, Großbritannien mit der Verwaltung Tanganyikas betraut.¹¹ Nach der Gründung der Vereinten Nationen 1947 und der daraufhin erfolgten Ersetzung des Mandatssystems durch internationale Treuhänderschaften, wurde mit Großbritannien ein entsprechendes Abkommen über die Verwaltung des Territoriums geschlossen.¹²

⁹ In der vorliegenden Untersuchung bezieht sich die Bezeichnung Tansania nur auf das Festland Tanganyika, das am 9.12.1961 von der britischen Krone in die Unabhängigkeit entlassen wurde. Am 26.04.1964 erfolgte die Vereinigung mit der wenige Monate zuvor unabhängig gewordenen Volksrepublik Sansibar und die Gründung der Vereinigten Republik Tansania. Sansibar, das mit der Hauptinsel Unguja und Pemba weniger als 1% der Staatsfläche ausmacht, verfügt innerhalb der Präsidentialrepublik über eine semi-autonome Stellung. Insbesondere gehört die Regelung der bodenrechtlichen Angelegenheiten nicht zu den Unionsaufgaben, so dass jeder Landesteil über eine eigenständige Bodengesetzgebung verfügt. Vgl. Art. 2 (1), 34 (3), 64 (1), 102 (1), 105 (2), 106 (3) Constitution of the United Republic of Tanzania.

¹⁰ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 13; Okoth-Ogendo, Land Tenure and Agricultural Development in Kenya and Tanzania, S. 36 (39).

¹¹ Vgl. Okoth-Ogendo, Land Tenure and Agricultural Development in Kenya and Tanzania, S. 36 (39).

¹² Zu der dadurch verbesserten Rechtsstellung im Vergleich zu einer Kolonie bzw. einem Mandatsgebiet vgl. Mwakyembe, Tanzania's Eighth Constitutional Amendment, S. 2 f.

Die Bodengesetzgebung war für die deutsche wie für die britische Verwaltung ein Instrument für die Steuerung der Kolonialwirtschaft, da es ihr die Kontrolle über Verteilung und Nutzung von Land verschaffte.¹³ Kolonien dienten den Industrien der Mutterländer als Lieferanten vornehmlich agrarischer Rohstoffe und als Absatzmärkte ihrer Fertigprodukte. Als Produzenten und Konsumenten waren nicht nur europäische Siedler, sondern auch die einheimische Bevölkerung vorgesehen. Die Kolonialisten fanden jedoch in Tansania eine Vielzahl ethnischer Gruppen vor, die überwiegend Subsistenzwirtschaft betrieben und die Verteilung und Nutzung von Land innerhalb von Clan- und Familienstrukturen regelten. Örtlich gewachsenes und mündlich überliefertes Recht beschränkte sich mangels einer übergreifenden Autorität auf die Regelung der Rechtsbeziehungen am jeweiligen Stammesland.¹⁴ Hinzukam, dass die meisten europäischen Siedler weder über das nötige Know-how noch über das erforderliche Kapital für den Betrieb von Plantagen und bäuerlichen Großbetrieben verfügten.¹⁵

1.1 *Kronlandverordnung vom 26. November 1895*

Die Bodenverhältnisse der Kolonie Deutsch-Ostafrika erfuhren erstmals mit der von Kaiser Wilhelm II verkündeten *Allerhöchste Verordnung über die Schaffung, Besitzergreifung und Veräußerung von Kronland und über den Erwerb und die Veräußerung von Kronland und über den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken in Deutsch-Ostafrika im Allgemeinen* (sog. Kronlandverordnung) eine Regelung. Art. 1 der Verordnung erklärte das Land des Kolonialgebietes zu herrenlosem Kronland und übertrug das Eigentum dem Deutschen Reich bzw. stellvertretend dem Schutzgebietsfiskus. Davon ausgenommen waren nur Grundstücke, die im Eigentum einer natürlichen oder juristischen Person standen. Die Beweisanforderungen wurden von der Verordnung des Reichskanzlers vom 27.11.1895 bestimmt: Gemäß Art. 3 der Verordnung konnte der Nachweis von Grundeigentum nur mittels einer den Anspruch verbriefenden Urkunde geführt werden. Besitz und Nutzung eines Grundstücks genügten nur zum Nachweis einer Nutzungsberechtigung. Mit einem Federstrich war die einheimische Bevölkerung nicht mehr Herr des Landes, das sich seit Urgedenken im Besitz ihrer Stämme befand. Denn

¹³ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Law of Tanzania, S. 30; Fimbo, The Right of Occupancy in Tanzania, S. 1 (1 f., 26).

¹⁴ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Law of Tanzania, S. 3, 7.

¹⁵ Vgl. Fimbo, Land, Socialism and the Law in Tanzania, S. 230 (237).

im Regelfall ist dem autochthonen Bodenrecht die Beurkundung von Rechten fremd.¹⁶Verfügte ein Landeigentümer im Ausnahmefall über eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Urkunde, die ihm z. B. von einer Missionsstation ausgestellt worden war, konnte die Kolonialverwaltung das Land dennoch gegen eine geringe Entschädigung enteignen.¹⁷

Rechte am Kronland konnten ausschließlich von der Kolonialverwaltung erworben werden. Der direkte Landerwerb von der einheimischen Bevölkerung war nur mit vorheriger Genehmigung des Gouverneurs zulässig.¹⁸Die Verordnung sah sowohl den Abschluss von Pachtverträgen als auch den Erwerb von Grundeigentum vor. Pachtverträge wurden auf unbestimmte Zeit geschlossen und enthielten im Regelfall eine Kaufoption, deren Ausübung an die ordnungsgemäße Erfüllung von Entwicklungsaufgaben gebunden war. Üblich war eine Vereinbarung, die es dem Pächter erlaubte, für jeden zehnten bewirtschafteten Teil ein Fünftel des Grundstücks zu Eigentum zu erwerben.¹⁹Der Staat behielt sich aber auch bei einer Übereignung die Möglichkeit vor, das Grundstück gegen Erstattung des Kaufpreises und Entschädigung für vom Eigentümer veranlasste Werterhöhungen rückzuerwerben.²⁰Die Verordnung sah einen gewissen Schutz der afrikanischen Bevölkerung vor, indem sie die Verwaltung verpflichtete, bei der Landvergabe an Siedler deren gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Landbedarf zu berücksichtigen. In Zahlen ausgedrückt bedeutete dies, dass der afrikanischen Bevölkerung zusätzlich zum bereits bewirtschafteten Land eine viermal so große Fläche zu belassen war.²¹Gegen Ende der deutschen Kolonialherrschaft waren ca. 1,3 Mio. Morgen Land an weiße Siedler übereignet worden.²²

¹⁶ Vgl. Oldacker, Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika, S. 117 (127).

¹⁷ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Law of Tanzania, S. 31.

¹⁸ Vgl. Fimbo, Land, Socialism and the Law in Tanzania, S. 230 (234).

¹⁹ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 15.

²⁰ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 1.

²¹ § 2 der Anwendungs- und Ausführungsverordnung des Gouverneurs von Deutsch-Ostafrika vom 10.02.1896.

²² Vgl. Fimbo, Land, Socialism and the Law in Tanzania, S. 230 (235).

1.2 *Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923*

Nach dem Verzicht Deutschlands auf sämtliche kolonialen Besitzungen im Friedensvertrag von Versailles 1919 wurde Großbritannien zunächst von den Alliierten mit der Verwaltung Tanganyikas betraut.²³

Die Rechtsverhältnisse am Land des Territoriums erfuhren mit der Tanganyika Order in Council, 1920²⁴ eine erste Regelung. Art. 8 Order in Council, 1920 übertrug das Eigentum an allen Gebieten, die aufgrund eines Vertrages, einer Konvention oder sonstigen Vereinbarung der Kontrolle ihrer Majestät unterstanden (sog. *Public Lands*), dem Gouverneur als Treuhänder der britischen Krone. Als am 20.07.1922 das Mandat des Völkerbundes in Kraft getreten war, wurden mit dem Erlass der Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 auch die Rechtsbeziehungen zu den privaten Landnutzern geregelt:²⁵

1.2.1 *Regelungszweck*

Der Mandatsauftrag beschränkte die Stellung Großbritanniens in Hinblick auf Tanganyika auf die eines Treuhänders.²⁶ Entsprechend forderte Art. 6 des Völkerbundmandates²⁷ für die Regelung der Bodenverhältnisse:

In the framing of laws relating to the holding or transfer of land, the Mandatory shall take into consideration native laws and customs, and shall respect the rights and safeguard the interests of the native population.

No native land may be transferred, except between natives, without the previous consent of the public authority and no real rights over native land in favour of non-natives may be created except with the same consent.

²³ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 15.

²⁴ Vgl. Laws of Tanganyika, 1947 Revision, Vol. 5, S. 12.

²⁵ Vgl. Fimbo, Land, Socialism and the Law in Tanzania, S. 230 (236).

²⁶ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 10.

²⁷ Vgl. British Mandate for East Africa, 1922, in: Laws of Tanganyika, 1928, Vol. III, S. 1. Art. 8 des späteren *United Nations Trusteeship Agreement* bestätigte annähernd gleichlautend den treuhänderischen Verwaltungsauftrag: *In framing laws relating to the holding or transfer of land and natural resources the Administering Authority shall take into consideration Native Laws and Customs and shall respect the rights and safeguard the interests, both present and future, of the native population. No native land or natural resources may be transferred, except between natives, save with the previous consent of the competent public authority. No real rights over native land or natural resources in favour of non-natives may be created except with the same consent.*

Der Schutzauftrag der Völkergemeinschaft fand Eingang in die Präambel der Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923:

WHEREAS it is expedient that the existing customary rights of the natives of the Tanganyika Territory to use and enjoy the land of the Territory and the natural fruits thereof in sufficient quantity to enable them to provide for the sustenance of themselves, their families and their posterity should be assured and protected;

AND WHEREAS it is expedient that the existing native customs with regard to the use and occupation of land should as far as possible be preserved;

AND WHEREAS it is expedient that the rights and obligations of the Government in regard to the whole of the lands within the territory and also the rights and obligations of cultivators or other persons claiming to have an interest in such lands should be defined by law;

BE IT THEREFORE ENACTED by the Governor and Commander-in-Chief of the Tanganyika Territory as follows: -...

und erlangte mit dem "feierlichen Versprechen"²⁸ in Sect. 4 Hs. 2 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 Gesetzeskraft.²⁹

Sect. 4. ... Subject to the foregoing proviso, all public lands and all rights over the same are hereby declared to be under the control and subject to the disposition of the Governor and shall be held and administered for the use and common benefit, direct or indirect, of the natives of the Territory, and no title to the occupation and use of any such lands shall be valid without the consent of the Governor.

Ein Blick auf die historische Vorlage der Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 macht aber bereits deutlich, dass diese zugleich die juristischen Instrumente lieferte, die wirtschaftlichen Interessen der Mandatsmacht gegen den Widerstand der einheimischen Bevölkerung durchzusetzen.³⁰ Mit der Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 war nicht in Großbritannien zur Anwendung gelangendes Recht transferiert worden, sondern man hatte auf die Land and Native Rights Proclamation, No. 9 of

²⁸ So Gondwe, Land Rights in Rural Areas, S. 2.

²⁹ Vgl. James Fimbo, Customary Land Law of Tanzania, S. 32.

³⁰ Vgl. Lyall, The Foundation of Land Law and Policy in Colonial Tanganyika, S. 12.

1910 der Britischen Kolonialmacht für die nördliche Provinz Nigerias zurückgegriffen.³¹ Das *North Nigerian Lands Committee*, das von der britischen Regierung mit dem Entwurf einer geeigneten Bodenordnung betraut worden war,³² war u. a. zu folgenden Empfehlungen gelangt:

(a) The whole of the land should be brought under the control of the government which would take the place of traditional authorities.

*(b) The government having succeeded to the status of controlling and allocating authority, would make grants for use and enjoyment of land which would be in the form of revocable licenses to cultivate the land.*³³

1.2.2 Staatsland und Private Nutzungsrechte

Ähnlich der deutschen Kolonialmacht behielt sich auch die britische Mandatsverwaltung mittels des in Sect. 3 S. 1 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 bestimmten Grundsatzes des *Public Land* das Grundeigentum vor:

Sect. 3. The whole of the lands of the Territory, whether occupied or unoccupied, on the date of the commencement of this ordinance are hereby declared to be public lands...

Private Rechte bedurften zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Gouverneurs.³⁴ Dieser wurde entsprechend in Sect. 2 Hs. 4, 6 (a) Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 ermächtigt, zeitlich befristete Besitz- und Nutzungsrechte (sog. *granted Rights of*

³¹ Vgl. Meek, A Note on Crown Lands in the Colonies, S. 87 (89). Der Schutz der einheimischen Bevölkerung stand indes nicht im Vordergrund, da weite Teile Nigerias wegen ungünstiger klimatischer Bedingungen und einer starken Verbreitung der Malaria für eine europäische Besiedlung nicht geeignet waren. Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 96.

³² Vgl. aaO., S. 94.

³³ Vgl. Report of the Northern Nigerian Lands Committee, 1908, S. 12.

³⁴ Vgl. Sect. 4 Hs. 3 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923.

Occupancy) an Personen unabhängig ihrer Abstammung zu verleihen. Die Übertragung von Grundeigentum war nicht möglich.³⁵

Zwar waren die Befugnisse der landkontrollierenden Stammesautoritäten weder mit der Einführung der sog. *Native Authorities* 1926³⁶ noch bei deren Ablösung durch demokratisch legitimierte Organe der Kommunalverwaltung 1953³⁷ beschnitten worden, auch hatte Großbritannien gemäß seiner Politik der *indirect Rule* die Fortgeltung des autochthonen Rechts nicht in Frage gestellt.³⁸ Aus dem Wortlaut der Verordnung ergab sich jedoch nicht zweifelsfrei, ob die autochthonen Landrechte der einheimischen Bevölkerung anerkannt worden waren. Sect. 3 S. 2 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 bestimmte zwar, dass von der Erklärung des Mandatsgebietes zu *Public Lands* die Rechtswirksamkeit bestehender Landrechte nicht berührt wurde. Da aber Sect. 6 (a) Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 die Begründung eines *Right of Occupancy* iSv Sect. 2 Hs. 4 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 nur mittels eines staatlichen Verleihungsaktes vorsah, lag der Schluss nahe, dass die außerhalb der staatlichen Rechtsordnung erworbenen Ansprüche eben keine Anerkennung erfahren hatten.³⁹ Nach heftiger Kritik der *Permanent Mandates Commission* des Völkerbundes sah sich die britische Mandatsmacht gezwungen, über eine entsprechende Ergänzung der Definition des *Right of Occupancy* in Sect. 2 Hs. 4 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 autochthone Landrechte ausdrücklich als sog. *deemed Rights of Occupancy* anzuerkennen:⁴⁰

³⁵ Die britische Mandatsmacht hatte sich jedoch entschieden, unter deutscher Kolonialherrschaft erworbenes Grundeigentum weiterhin anzuerkennen, obgleich das Grundeigentum deutscher Staatsbürger auf der Grundlage der Enemy Property (Disposal) Proclamation, 1920 beschlagnahmt und zwangsversteigert wurde. Mit den Erlösen wurden auf den Grundstücken liegende Schulden abgelöst, der verbleibende Rest für die Entschädigung britischer Staatsangehöriger, die in deutschen Gebieten enteignet worden waren, verwandt. Die Grundstückserwerber sowie Grundeigentümer nicht-deutscher Abstammung mußten ihre Rechte gemäß Sect. 7 Land Registry Ordinance, No. 15 of 1923 registrieren lassen, wodurch diese in sog. *Freehold Titles* nach englischem Recht umgewandelt wurden. Vgl. Fimbo, Land, Socialism and the Law in Tanzania, S. 230 (236, 238).

³⁶ Vgl. Native Authorities Ordinance, No. 18 of 1926.

³⁷ Vgl. Local Government Ordinance, No. 35 of 1953.

³⁸ Vgl. Spreen, Elements on East African Law, S. 5 (5).

³⁹ Vgl. Gondwe, Planned Urban Development in Tanzania, S. 187 (189).

⁴⁰ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Law of Tanzania, S. 96.

*Sect. 2. ... "right of occupancy" means a title to the use and occupation of land and includes the title of a native or native community lawfully using or occupying land in accordance with native law and custom.*⁴¹

Obwohl der britische Vertreter bei der 13. Sitzung der *Permanent Mandates Commission* 1928 erklärte, das Rechtsinstitut des *deemed Right of Occupancy* berechne die einheimische Bevölkerung im selben Maße wie ein *granted Right of Occupancy* zur Landnutzung,⁴² änderte sich nichts an ihrer unsicheren Rechtsposition: Die Mandatsverwaltung legte ihre Befugnis, gemäß Sect. 4 Hs. 2 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 zum Wohl der einheimischen Bevölkerung über Land zu verfügen, mittels der sog. Kontakt-Theorie aus: Zuteilungen von Stammesland an europäische Siedler rechtfertigten positive Effekte, die von einem Kontakt der afrikanischen Bevölkerung mit europäischen Bewirtschaftungsformen erwartet wurden.⁴³ Auch die Bestimmung des Sect. 6 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923, die dem Gouverneur bei der Wahrnehmung seiner Befugnisse die Berücksichtigung der einheimischen Gesetze und Gebräuche auferlegte, wurde nie dahingehend verstanden, dass einheimische Rechtsnormen eine Bindungswirkung gegenüber dem kolonialen Staat entfalteten.⁴⁴

Die 1950 erfolgte Ergänzung von Sect. 6 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1927⁴⁵ wurde durch die Verwaltungspraxis ihres möglichen Schutzzweckes beraubt.⁴⁶ Sect. 6

⁴¹ Land Ordinance (Amendment) Ordinance, No. 7 of 1928.

⁴² Vgl. Report on the Permanent Mandates Commission, 13th session, 1928, S. 141, abgedruckt in: Fimbo, Essays in Land Law Tanzania, S. 114.

⁴³ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 98; James / Fimbo, Customary Land Law of Tanzania, S. 35.

⁴⁴ Vgl. Fimbo, Land, Socialism and the Law in Tanzania, S. 230 (239).

⁴⁵ Land (Amendment) Ordinance, No. 5 of 1950.

⁴⁶ Die Aufnahme der Konsultationsverpflichtung geht auf den sog. *Meru Land Case* zurück: Mit dem Ende des zweiten Weltkrieges hatte sich der Landbedarf für europäische Siedler drastisch erhöht, da Großbritannien ehemalige Soldaten mit erstklassigem Land in den Kolonien entlohnte. Der aus deutscher Kolonialzeit stammende Grundsatz, bei der Landvergabe an weiße Siedler auch den zukünftigen Landbedarf der einheimischen Bevölkerung zu berücksichtigen, wurde aufgegeben. Zum entscheidenden Kriterium wurde die optimale Landnutzung bestimmt, vgl. Para. 4, 5, 6 Government Circular, No. 4 of 1953. Man ging davon aus, daß die mechanisierte Siedlerwirtschaft auch für den Nahrungsmittelbedarf der wachsenden afrikanischen Bevölkerung Sorge tragen werde. Von der neuen Landnutzungspolitik war in Tansania insb. das Gebiet der in der nördlichen Region Arusha lebenden Bevölkerungsgruppe der Wameru betroffen. Mehr als 300 Familien sollten aus ihren fruchtbaren Stammesgebieten in trockene Gebiete umgesiedelt werden, um nachfolgend das Land an britische Soldaten und deren Familien vergeben zu können. Die Wameru widersetzten sich der geplanten Umsiedlung und brachten ihren Fall vor das *Trusteeship Council* der Vereinten Nationen, die daraufhin Großbritannien zur Gesetzesänderung drängten. Vgl. Japhet/Seaton, *The Meru Land Case*; Tenga/Kakoti, *The Barabaig Land Case*, S. 39 (39).

(1) S. 1 Hs. 2 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 verpflichtete fortan den Gouverneur, vor der Verleihung eines *granted Right of Occupancy* die für das Gebiet zuständige Kommunalbehörde, die sog. *Native Authority*, hinzuzuziehen. Ein internes Rundschreiben der Mandatsverwaltung von 1953 betonte jedoch, dass die Gesetzesänderung keinen Genehmigungsvorbehalt begründete:

9. It will have been noted that the Land Ordinance was amended in 1950 (No. 5 of 1950) to provide that Native Authorities must be consulted before Rights of Occupancy are granted, thus rendering previous administrative practices a statutory duty. It must, however, be understood that this obligation to consult the Native Authority does not imply an obligation to obtain its consent before the allocation of land is recommended, although it goes without saying that the views of the Native Authorities would receive the fullest consideration by the Governor and only in exceptional circumstances would land be "alienated" in the face of opposition by the Native Authority, and then only with the approval of the Secretary of State.⁴⁷

1.2.3 Staatliche Steuerung der privaten Landnutzung

Die Monopolisierung des Grundeigentums verschaffte der Mandatsverwaltung nicht nur die Kontrolle über die Landverteilung. Sie versetzte sie auch in die Lage, die Farm- und Plantagenwirtschaft der europäischen Siedler sowie die kleinbäuerliche Landnutzung der einheimischen Bevölkerung nach den Erfordernissen der Kolonialwirtschaft auszurichten.⁴⁸

Die Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 beschränkte sich auf die Regelung der wesentypischen Merkmale des *granted Right of Occupancy*. Die Konkretisierung des Rechtsinhaltes wurde der Verwaltung überlassen,⁴⁹ die mit dem künftigen Landbesitzer eine Vereinbarung insbesondere über die zulässige Nutzungsart und herbeizuführende Verbesserungen des Grundstücks zu treffen hatte.⁵⁰ Hinzukamen allgemeinverbindliche Verordnungen iSv Sect. 21 (3) Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923. Insbesondere

⁴⁷ Vgl. Para. 9 Government Circular, No. 4 of 24.04.1953. Diese Rechtsauffassung wird offensichtlich auch von dem unabhängigen Staat hinsichtlich der gleichlautenden Vorschrift des Sect. 6 (1) Hs. 2 Land Ordinance, Cap. 113 vertreten. Vgl. Stellungnahme des MLHUD zu einer Anfrage der Shivji-Kommission, abgedruckt in: URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV.

⁴⁸ Vgl. Shivji, *Contradictory Perspectives on Rights and Justice*, S. 6.

⁴⁹ Vgl. Fimbo, *Land, Socialism and the Law in Tanzania*, S. 230 (236).

⁵⁰ Vgl. Sect. 7 S. 1 Hs. 2 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923.

die weiterhin gültige Land Regulations, No. 232 of 1948 verpflichtete zur jährlichen Ausweitung und Aufrechterhaltung der landwirtschaftlich genutzten Fläche.⁵¹ Naturgemäß galt das besondere Interesse der Mandatsverwaltung der Erzeugung von Rohstoffen, die für den Export bestimmt waren: So mussten sich Pflanzler von Sisal, Tabak und Pyrethrum registrieren und regelmäßig Angaben über den Umfang der bewirtschafteten Fläche, den erwarteten Ertrag sowie Anbau- und Verarbeitungsmethoden machen.⁵² Verstöße gegen vertraglich vereinbarte oder allgemeinverbindliche Auflagen berechtigten die Mandatsverwaltung zum Widerruf des *granted Right of Occupancy*, vgl. Sect. 10 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923.

Bei der Landnutzung auf der Grundlage des autochthonen Bodenrechts sah das Gesetz individuelle Vereinbarungen nicht vor, sondern beschränkte die staatlichen Steuerungsinstrumente auf den Erlass allgemeinverbindlicher Anordnungen. Anders als bei einem *granted Right of Occupancy* konnte ein Auflagenverstoß jedoch nicht mit dem Entzug der Nutzungsberechtigung, sondern einzig mit einer Geld- oder Gefängnisstrafe geahndet werden.⁵³ Hatte die einheimische Bevölkerung in fruchtbaren Gebieten, insbesondere in der Region Arusha oder der Gegend um den Viktoriasee, den Anbau von Exporterzeugnissen unternommen, überwachten staatliche Stellen Produktion und Qualitätssicherung. Die Regelungsbefugnisse der sog. *Native Coffee Boards* in den Distrikten Bukoba, Moshi und Rungwe reichten vom Setzen der Kaffeesträucher über die Ernte bis hin zur Verarbeitung der Kaffeebohnen. Sie konnten sogar die freie Vermarktung aufheben und sich zum ausschließlichen Händler bestimmen.⁵⁴ Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges erfuhr die staatliche Kontrolle der einheimischen Landwirtschaft eine erhebliche Ausweitung, da Großbritannien Geld für den eigenen Wiederaufbau benötigte. So wurden im Rahmen der *Land Development and Soil Conservation Schemes* für nahezu alle Landesteile Verordnungen auf der Grundlage der Native Authorities Ordinance, No. 18 of 1926 erlassen, die aus der

⁵¹ Zu den Einzelheiten vgl. Teil I, 2.2.4.1.

⁵² Vgl. Pyrethrum Industry Ordinance, No. 21 of 1939, Sisal Industry Ordinance, No. 15 of 1945, Tobacco (Non-Natives Industry) Ordinance, No. 17 of 1941, Crops (Increased Production) Ordinance, No. 1 of 1944.

⁵³ Vgl. Fimbo, Essays in Land Law Tanzania, S. 32.

⁵⁴ Vgl. Native Coffee (Control and Marketing) Ordinance, No. 26 of 1937. Ähnliche Befugnisse verlieh die Native Tobacco (Control and Marketing) Ordinance, No. 39 of 1940 für die kleinbäuerliche Tabakerzeugung. Beide Verordnungen wurden von der African Agricultural Products (Control and Marketing) Ordinance, No. 57 of 1949 abgelöst. Die Aufgaben und Befugnisse der neuen Kontrollbehörden unterschieden sich jedoch nicht wesentlich von der ihrer Vorgängerorganisationen. Vgl. Fimbo, Land, Socialism and the Law in Tanzania, S. 230 (240).

Sicht der Kolonialverwaltung sinnvolle Maßnahmen für die Bewahrung und Steigerung der Bodenfruchtbarkeit vorschrieben.⁵⁵

2. Postkoloniale Bodenordnung

Die Aktivitäten des Gesetzgebers beschränkten sich zunächst auf die Abschaffung von Rechtsinstituten, die mit der Politik des unabhängigen Staates für unvereinbar empfunden wurden.⁵⁶ Als undemokratisch angesehene traditionelle Autoritäten wurden mit der African Chiefs (Repeal) Ordinance, No. 13 of 1963 sämtlicher öffentlicher Funktionen enthoben, semi-feudale Bodenrechtssysteme in der westlichen Umgebung des Viktoriasees (sog. *Nyarubanja*) verboten und die Landrechte den unmittelbaren Besitzern übertragen.⁵⁷ Aus deutscher Kolonialzeit überkommenes Grundeigentum wurde schrittweise in *granted Rights of Occupancy* umgewandelt,⁵⁸ der Geltungsbereich der unverändert beibehaltenen Land Regulations, No. 232 of 1948 auf vor Inkrafttreten der Verordnung begründete Rechtstitel erstreckt.⁵⁹ Das Vorgehen der Regierung bedeutete keinen Angriff auf die sich überwiegend in ausländischen Händen befindende Farm- und Plantagenwirtschaft, da die Hauptproduzenten landwirtschaftlicher Exportgüter als wichtige Devisenbringer betrachtet wurden.⁶⁰ Ein *granted Right of Occupancy* kann jedoch bei einer unzureichenden Bewirtschaftung vom staatlichen Grundeigentümer widerrufen werden. Die analoge Befugnis bei einer dauerhaften Abwesenheit des Berechtigten erlangte besondere Bedeutung, da eine Reihe der Farm- resp. Plantageneigentümer im Zuge der Unabhängigkeit in ihre Mutterländer zurückgekehrt waren. In Einklang mit einer Politik des "*Land to the Tiller*"

⁵⁵ Vgl. Coulson, *Agricultural Policies in Mainland Tanzania*, S. 74 (75 ff.).

⁵⁶ Vgl. Shivji, *Contradictory Perspectives on Rights and Justice*, S. 8.

⁵⁷ Der Nyarubanja Enfranchisement Act, No. 1 of 1965 stieß auf starke Kritik, da er nicht alle Formen und die regionale Verbreitung lehenschaftsähnlicher Bodenrechtssysteme erfaßte. Er wurde 1968 durch den Customary Leaseholds (Enfranchisement) Act, No. 47 of 1968 ersetzt, dessen Anwendungsbereich zwar auch auf die als *West Lake Region* bezeichnete Umgebung des Viktoriasees begrenzt war, aber per Dekret auf andere Landesteile ausgeweitet werden konnte. Vgl. James/Fimbo, *Customary Land Law of Tanzania*, S. 75 ff.

⁵⁸ Gemäß Sect. 3 S. 2 Land Ordinance, Cap. 113 wurde durch die Erklärung allen Landes zu *Public Lands* die Wirksamkeit von Rechten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestanden, nicht berührt. Erst mit dem Freehold Titles (Conversion) and Government Leases Act, No. 2 of 1963 wurde Grundeigentum in Pachtverträge mit einer 99-jährigen Laufzeit (sog. *Government Leaseholds*) umgewandelt. 6 Jahre später erfolgte mittels des Government Leaseholds (Conversion to Rights of Occupancy) Act, No. 44 of 1969 die Umwandlung in *granted Rights of Occupancy*.

⁵⁹ Vgl. Rights of Occupancy (Development Conditions) Act, Cap. 518.

⁶⁰ Selbst nach dem offiziellen Übergang zu einer sozialistischer Gesellschaftsordnung 1967 konzentrierten sich Verstaatlichungen auf Handel, Banken und Industrie. Vgl. Fimbo, *The Right of Occupancy in Tanzania*, S. 1 (29).

ermöglichte in solchen Fällen das Rural Farmlands (Acquisition and Regrant) Act, No. 8 of 1966, das Nutzungsrecht den tatsächlichen Betreibern zu übertragen.⁶¹

Die Bodenordnung der ehemaligen Mandatsmacht war mit der Land Ordinance, Cap. 113 im wesentlichen unverändert übernommen worden. Der zentrale Unterschied bestand darin, dass das Land des Staatsgebietes nunmehr der Kontrolle und Verfügungsgewalt eines von der Bevölkerung gewählten Staatspräsidenten unterstand.⁶² Unter dem Aspekt, dass gerade die koloniale Bodenordnung die afrikanische Bevölkerung zu besseren Okkupanten ihres ureigenen Landes degradiert hatte,⁶³ eine überraschende Entscheidung der Unabhängigkeitsregierung. Der spätere Staatspräsident Julius K. Nyerere hatte sich jedoch bereits vor der Unabhängigkeit gegen eine Privatisierung des Landes ausgesprochen.⁶⁴ Nachdem die zwangsweisen *Land Development and Soil Conservation Schemes* zunehmend auf erheblichen Widerstand bei der bäuerlichen Bevölkerung stießen, war die britische Mandatsverwaltung 1956 in einem sog. *Focal Point Approach* dazu übergegangen, progressive Bauern aktiv zu fördern. Wenngleich ihre Anzahl im Verhältnis zur ländlichen Gesamtbevölkerung relativ gering war, existierten bald in fast jedem Landesteil Bauern, die Lohnarbeiter beschäftigten. In den wichtigen Anbaugebieten Mbulu und Ismani wurde bald die Mehrzahl der fruchtbaren Böden von solchen fortschrittlichen Bauern kontrolliert, die entsprechend den Hauptteil der Überschussproduktion erwirtschafteten. Eine darin im Keim angelegte Zwei-Klassen-Gesellschaft, bei der die Masse der Landlosen bei wenigen wohlhabenden Landbesitzenden beschäftigt ist, wurde von Nyerere und der TANU entschieden abgelehnt.⁶⁵ Statt dessen wurde für den Aufbau des unabhängigen Staates die Rückbesinnung auf vermeintlich⁶⁶ traditionelle afrikanische Werte gefordert.

⁶¹ Vgl. Shivji, *Not yet Democracy*, S. 8.

⁶² Vgl. James/Fimbo, *Customary Land Law of Tanzania*, S. 65.

⁶³ Vgl. Iliffle, *Agricultural Change in modern Tanzania*, S. 21.

⁶⁴ Vgl. Nyerere, *National Property*, in: ders., *Freedom and Unity*, S. 55 f..

⁶⁵ Vgl. Coulson, *Agricultural Policies in Mainland Tanzania*, S. 74 (78 f.).

⁶⁶ Die von Nyerere vertretene These, das rechtliche Interesse traditioneller afrikanischer Gesellschaften habe sich auf die Nutzung von Grund und Boden beschränkt, ist bereits seit längerem umstritten. Für den tansanischen Kontext weisen Mwungi und Mwakyembe darauf hin, daß gerade im Bereich der großen Seen semi-feudale Eigentumsstrukturen, wie das bereits erwähnte *Nyarubanja*, existierten, die Begrenzung der privaten Rechtsposition auf bloße Nutzungsrechte überhaupt erst durch die Kolonialmächte erfolgte. Vgl. Mwungi/Mwakyembe, *Populism and invented Traditions*, S. 327 (328, 331).

In der Broschüre *Ujamaa - The Basis of African Socialism* der regierenden TANU vom April 1962⁶⁷ heißt es hinsichtlich der Regelung der Landfrage:

*To us in Africa land was always recognised as belonging to the community. Each individual within our society had a right to use the land, because otherwise he could not earn his living and one cannot have the right to life without also having the right to some means of maintaining life. But the African's right to land was simply the right to use it; he had no other right on it, nor did it occur to him to try and claim one.*⁶⁸

...

*The TANU Government must go back to the traditional African custom of land-holding. That is to say a member of society will be entitled to a piece of land on condition that he uses it. Unconditional, or "freehold" ownership of land (which leads to speculation and parasitism) must be abolished.*⁶⁹

Die demokratische Legitimation der Regierung brachte eine zusätzliche Rechtfertigung für das staatliche Grundeigentum.⁷⁰ Zudem betrachtete die offizielle Entwicklungsstrategie den Staat als Motor der Entwicklung, dem in einem Agrarstaat gerade die Sicherstellung einer optimalen Landnutzung zukommt.⁷¹ Eine Aufgabe, für die die Land Ordinance, Cap. 113 als Rahmengesetzgebung einer staatlich gelenkten Landwirtschaft, welche die Verwaltung des *Public Land* dem Staatspräsidenten als Treuhänder der afrikanisch-stämmigen Bevölkerung auferlegte,⁷² optimale Bedingungen bereitzustellen schien.⁷³

Selbst als mit der Arusha-Erklärung 1967 eine sozialistische Gesellschaft afrikanischer Prägung (sog. Ujamaa-Sozialismus) proklamiert worden war,⁷⁴ sollte sich die auf die

⁶⁷ Abgedruckt in: Nyerere, *Ujamaa - Essays on Socialism*, S. 1 - 12.

⁶⁸ Vgl. aaO., S. 1 (7).

⁶⁹ Vgl. aaO., S. 1 (8).

⁷⁰ Vgl. Fimbo, *Planned Urban Development versus Customary Law in Tanzania*, S. 2.

⁷¹ Vgl. Okoth-Ogendo, *Land Tenure and Agricultural Development in Kenya and Tanzania*, S. 30 (42 f.).

⁷² Vgl. Sect. 4 Land Ordinance, Cap. 113.

⁷³ Vgl. Okoth-Ogendo, *Land Tenure and Agricultural Development in Kenya and Tanzania*, S. 30 (41).

⁷⁴ Vgl. hierzu Teil II, 2.2.1.

Rechtsetzung einer kapitalistischen Nation zurückgehende Bodenordnung als kompatibel erweisen:

*The first point to note is that the right of occupancy arises from and assumes state ownership of all land and minerals. Secondly, by its nature it excludes a notion of private ownership of an interest or estate in land as that concept is known in the Western capitalist countries. Thirdly, the rights holder is a trustee for the benefit of society. Considering these factors one can say that the right of occupancy system is a special form of socialist ownership.*⁷⁵

Hinzukam, dass die Arusha-Erklärung einen radikalen Bruch mit der bisherigen Ordnung nicht vorsah. Der ihr eigene Grundsatz der schrittweisen Transformation bedeutete in Hinblick auf überkommene Rechtssysteme, dass diese nicht grundsätzlich aufzuheben, sondern soweit wie möglich dem Umbau der Gesellschaft anzupassen waren.⁷⁶

2.1 Grundsatz des Public Land

Bestimmend für die Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113 ist die Erklärung sämtlichen Landes zu *Public Land* in Sect. 3 (1) S. 1 Land Ordinance, Cap. 113, die die Regelung der Landangelegenheiten zu einer staatlichen Aufgabe macht. Die Kontroll- und Verfügungsbefugnisse obliegen gemäß Sect. 4 Hs. 1 Land Ordinance, Cap. 113 dem Staatspräsidenten, werden aber in der Praxis vom *Ministry of Lands, Housing and Urban Development* (MLHUD) mit dem *Commissioner of Lands* als obersten Beamten ausgeübt.⁷⁷ Die gesetzliche Verpflichtung, zum Wohl der tansanischen Staatsbevölkerung afrikanischer Abstammung zu handeln, wurde bislang als ein nicht justiziabler Auftrag verstanden.⁷⁸

Privatpersonen können an *Public Land* ausschließlich Nutzungsrechte - sei es in der Form eines staatlich verliehenen *granted Right of Occupancy* oder eines als *deemed Right of Occupancy* anerkannten autochthonen Landrechts - erwerben.⁷⁹ Die Landnutzung

⁷⁵ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 227.

⁷⁶ Vgl. Fimbo, Land, Socialism and Law in Tanzania, S. 230 (232).

⁷⁷ Vgl. Transfer of Powers and Duties (Consolidation) Order, G. N. No. 478 of 1962.

⁷⁸ Vgl. Shivji, The National Land Policy and its Implications, S. 10.

⁷⁹ Vgl. Sect. 2 Hs. 4, Sect. 4 Hs. 3 Land Ordinance, Cap. 113.

untersteht staatlicher Aufsicht und wird über Verordnungen, bei einem *granted Right of Occupancy* zusätzlich durch die Vereinbarung eines individuellen Nutzungszweckes und die Festsetzung von Nutzungsaufgaben gesteuert.⁸⁰ Verstöße berechtigen nur bei dem Rechtsinstitut des *granted Right of Occupancy* zum Entzug der Nutzungsberechtigung. Bei einem *deemed Right of Occupancy* ist der Staat auf Sanktionen gegen den Rechtsinhaber beschränkt.⁸¹

Der Grundsatz des *Public Land* bedeutet aber auch, dass Grundbesitz Privatpersonen keine geldwerte Vermögensposition verschafft. Bei einem Entzug der Nutzungsberechtigung hat der Staat mithin lediglich Werterhöhungen, nicht aber den Verlust des Grundstücks und damit verbundene Nutzungsmöglichkeiten⁸² abzugelten.⁸³ Ebenso darf bei einer privatrechtlichen Veräußerung der faktische Marktwert des Grundstücks der Bemessung des Kaufpreises nicht zugrunde gelegt werden.⁸⁴

2.2 *Granted Right of Occupancy*

Das *granted Right of Occupancy* verleiht eine zeitlich befristete, entgeltliche und zweckgebundene Berechtigung zur Nutzung eines bestimmten Teils des *Public Land*, das in seinem Bestand an die auflagentreue Grundstücksnutzung gebunden ist.⁸⁵ Der Gesetzgeber beschränkte sich auf die Regelung der wesentypischen Merkmale und hat neben dem Verwaltungsverfahren auch die Konkretisierung des Rechtsumfanges im Einzelfall in das Ermessen der Exekutive gestellt.⁸⁶

Das Gesetz unterscheidet 4 Arten des *granted Right of Occupancy*:

- sog. *long-Term Right of Occupancy* mit einer maximalen Geltungsdauer von 99 Jahren und einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren, Sect. 6 (2) S. 1 Land Ordinance, Cap. 113,

⁸⁰ Vgl. Sect. 7 (5), Sect. 21 (1) (c) Land Ordinance, Cap. 113.

⁸¹ Vgl. Sect. 10 Land Ordinance, Cap. 113.

⁸² Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 85.

⁸³ Vgl. Sect. 14 (b) Land Ordinance, Cap. 113, Sect. 11 f. Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

⁸⁴ Vgl. Lyall, Consent to Disposition of Land in Tanzania, S. 247 (260, 265).

⁸⁵ Vgl. Sect. 6 (1), Sect. 7 Land Ordinance, Cap. 113.

⁸⁶ Vgl. Kaniki, Land Allocation: Transparent Procedures needed, S. 7.

- sog. *short-Term Right of Occupancy*, dessen Geltungsdauer mindestens 1 Jahr beträgt und 5 Jahre nicht überschreitet, Sect. 12 Land Ordinance, Cap. 113,
- sog. *Right of Occupancy at Will*, Sect. 6 (2) S. 2 (a) Land Ordinance, Cap. 113 und
- sog. *periodic Right of Occupancy* mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr, das bei einer Grundlaufzeit von unter 4 Jahren mit einer der Laufzeit entsprechenden Frist vom Staatspräsidenten gekündigt werden kann, vgl. Sect. 6 (2) S. 2 (b) Land Ordinance, Cap. 113.

2.2.1 Originärer Erwerb

Die Land Ordinance, Cap. 113 schränkt den Kreis der potentiellen Rechtsträger nicht ein. Neben Ausländern steht insbesondere auch Personen, die in einer traditionellen Gesellschaft verhaftet sind und ihre persönlichen Rechtsbeziehungen nach dem Gewohnheitsrecht ihrer Ethnie regeln,⁸⁷ der Erwerb eines *granted Right of Occupancy* offen.⁸⁸

Die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* ist gemäß Sect. 7 (5) Land Ordinance, Cap. 113 an eine die gesetzlichen Vorgaben konkretisierende Übereinkunft der Parteien über den Umfang der Nutzungsberechtigung gebunden:

2.2.1.1 Kausalgeschäft

Der Bewerber um ein Grundstück hat einen Antrag auf Rechtsverleihung bei einem Distriktbüro des MLHUD zu stellen. Der zuständige Beamte hat mittels einer Befragung des Antragstellers zu prüfen, ob dieser die erforderliche Eignung für den Erwerb und die Bewirtschaftung des Grundstückes besitzt. Auf der Grundlage dieses Gesprächs kommt es zum Abschluss einer vorläufigen Vereinbarung über die beabsichtigte Grundstücksnutzung und die damit verbundenen Nutzungsaufgaben.⁸⁹

⁸⁷ Der Pluralismus der Rechtsquellen ist nicht auf das Bodenrecht beschränkt: Solange keine ausschließliche staatliche Gesetzgebungskompetenz besteht, kann insbesondere die Regelung familien- und erbrechtlicher Angelegenheiten auch nach autochthonem oder islamischen Recht erfolgen. Vgl. Shivji, *Contradictory Perspectives on Rights and Justice*, S. 7.

⁸⁸ Vgl. Fimbo, *Essays in Land Law Tanzania*, S. 75.

⁸⁹ Vgl. aaO., S. 5.

Wird der Antrag bewilligt, ist dem Bewerber zunächst ein schriftliches Angebot zu unterbreiten. Dieses sog. *Offer of a Right of Occupancy* hat sämtliche aus der Rechtsverleihung resultierende Rechte und Pflichten der Parteien zu enthalten.⁹⁰ Dazu gehören insbesondere:

- Entstehungszeitpunkt und Geltungsdauer des *granted Right of Occupancy*,
- zulässiger Zweck sowie Auflagen der Grundstücksnutzung,
- vom Erwerber zu veranlassende Verbesserungen des Grundstücks,
- Erhebung einer Zuteilungsprämie und von Pachtzinsen,
- Prämien- und Pachthöhe, letzteres einschließlich der Zeiträume, nach deren Ablauf eine Neufestsetzung statthaft ist,
- Genehmigungspflicht von Verfügungen,
- Widerrufsrecht des Staatspräsidenten bei einem Verstoß gegen vertragliche Vereinbarungen.

Mit der Annahme werden die Pacht für das erste Nutzungsjahr sowie die Gebühren für die Ausstellung der Besitzrechtsurkunde und die Vermessung des Grundstücks fällig.⁹¹

2.2.1.2 Verfügungsgeschäft

Die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* setzt die katastermäßige Vermessung des Grundstücks voraus, da der Staat anderenfalls keine Garantie für den horizontalen Rechtsumfang übernehmen kann.⁹²

Die Rechtsübertragung vollzieht sich mit der Ausstellung der Besitzrechtsurkunde:⁹³ Das sog. *Certificate of Occupancy* hat sämtliche Nutzungsvereinbarungen zu enthalten⁹⁴ und ist gemäß Sect. 9 (1) Hs. 1 Land Ordinance, Cap. 113 vom Staatspräsidenten zu unterzeichnen und mit dem Staatssiegel zu versehen. Für eine ordnungsgemäße Ausstellung genügt auch die Unterzeichnung durch den *Commissioner of Lands* und sein

⁹⁰ Vgl. Shivji, *Contradictory Perspectives on Rights and Justice*, S. 6.

⁹¹ Vgl. James, *Land Tenure and Policy in Tanzania*, S. 116 f.

⁹² Vgl. aaO., S. 122.

⁹³ Mit der Annahme des *Offer of a Right of Occupancy* verfügt der Antragsteller bereits über eine vermögenswerte Rechtsposition, die belastet werden kann. Mit der Ausstellung des *Certificate of Occupancy* wandelt sich die Belastung in eine Hypothek gemäß Sect. 29 Land Registration Ordinance, Cap. 334. Vgl. aaO., S. 117.

⁹⁴ Vgl. Gondwe, *Planned Development in Tanzania*, S. 187 (188).

Dienstsiegel, soweit aus dem Urkundentext das Handeln im Auftrag des Staatspräsidenten ersichtlich ist, Sect. 9 (2) Hs. 1 Land Ordinance, Cap. 113. Gemäß Sect. 12 Land Ordinance, Cap. 113 können Distriktbeamte zur Verleihung von *short-Term Rights of Occupancy* an tansanische Staatsbürger afrikanischer Abstammung ermächtigt werden. Eine entsprechende Delegation von Widerrufsbefugnissen ist ebenfalls möglich. Von der Ermächtigungsnorm wurde jedoch nur für Wohngebiete in Städten und stadähnlichen Siedlungen Gebrauch gemacht, vgl. The Land (Delegation to Administrative Officers) Authorisation Order, G. N. No. 266 of 1959.⁹⁵ Das *Certificate of Occupancy* ist auch von dem Erwerber zu unterzeichnen, womit dieser sein Einverständnis mit den im Urkundentext enthaltenen Bedingungen zum Ausdruck bringt, Sect. 9 (1) Hs. 2 Land Ordinance, Cap. 113.

Long-Term Rights of Occupancy sind an einem der Grundbücher des MLHUD in Dar es Salaam, Moshi oder Mwanza zur Eintragung zu bringen, Sect. 27 Land Registration Ordinance, Cap. 334. *Short* und *periodic Rights of Occupancy* sind nicht eintragungsfähig. Gemäß Sect. 11 Registration of Documents Ordinance, Cap. 117 ist lediglich die Registrierung des *Certificate of Occupancy* zulässig. In allen Fällen ist die Vorlage des *Certificate of Occupancy* für die Eintragung erforderlich und ausreichend, Sect. 9 (2) Hs. 2 Land Ordinance, Cap. 113.

2.2.2 Umfang des Nutzungsrechts

Das *granted Right of Occupancy* verleiht dem Rechtsinhaber die Befugnis, Dritte mit Ausnahme des Staatspräsidenten von dem Grundstück auszuschließen, Sect. 18 Land Ordinance, Cap. 113:

Sect. 18. Subject to the provisions of the next succeeding section⁹⁶ and of any laws relating to prospecting for minerals and mineral oil or to mining and to the terms and conditions of any contract under section 7, the occupier shall have exclusive rights to the land subject of the right of occupancy against all persons other than the President.

⁹⁵ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, S. 3.

⁹⁶ Der Rechtsinhaber erwirbt das Grundstück mit bestehenden Realservituten und ist insb. zur Duldung von Straßen, die für die Erschließung von Nachbargrundstücken erforderlich sind, verpflichtet, Sect. 19 (1), (3) Land Ordinance, Cap. 113.

Der Wortlaut von Sect. 18 Land Ordinance, Cap. 113 deutet bereits auf Beschränkungen des Rechtsumfanges: Die Nutzungsberechtigung umfasst weder Gewässer und Uferland des Grundstücks noch im Erdreich liegende Mineralien und Mineralstoffe, Sect. 19 (2) Land Ordinance, Cap. 113. Alle mit einem Grundstück festverbundenen Gegenstände gehen in das Eigentum des staatlichen Grundeigentümers über.⁹⁷Eine feste Verbindung besteht dann, wenn ein Gegenstand nicht ohne Beschädigung von dem Grundstück getrennt werden kann oder wenn eine nur vorübergehende Verbindung nicht beabsichtigt war.⁹⁸Mithin ist der Rechtsinhaber bei einem Verlust des *granted Right of Occupancy* nicht zur Entfernung solcher von ihm eingebrachter Gegenstände berechtigt.⁹⁹Unter den in Sect. 14 (b) Land Ordinance, Cap. 113, Sect. 12 Land Acquisition Act, No. 46 of 1967 bestimmten Voraussetzungen kann er lediglich Entschädigung für die von ihm veranlassten Werterhöhungen des Grundstücks verlangen.¹⁰⁰

2.2.3 Geltungsdauer

Die maximale Geltungsdauer eines *granted Right of Occupancy* beträgt 99 Jahre. Bei einer kürzeren Laufzeit können eine oder mehrere Verlängerungsoptionen vereinbart werden, deren Ausübung jedoch nicht zur Überschreitung der maximal zulässigen Gesamtlaufzeit führen darf, Sect. 6 (2) Land Ordinance, Cap. 113.

Der Rechtsinhaber kann nach Ablauf der Geltungsdauer eine Neuerteilung beantragen. Der *Commissioner of Lands* hat bei der Ermessensausübung insbesondere zu berücksichtigen, ob mit dem erloschenen Rechtstitel verbundene Nutzungsaufgaben ordnungsgemäß erfüllt wurden.¹⁰¹

2.2.4 Auflagen

Neben der Zweckvereinbarung iSv Sect. 7 (5) Land Ordinance, Cap. 113 werden die Pflichten des Rechtsinhabers durch Auflagen, die im *Certificate of Occupancy* vereinbart oder durch Verordnungen einseitig angeordnet wurden, weiter festgelegt. Ein Auflagenverstoß berechtigt den Staatspräsidenten zum Widerruf des *granted Right of*

⁹⁷ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 39 ff., 95.

⁹⁸ Vgl. aaO., S. 41.

⁹⁹ Vgl. aaO., S. 173.

¹⁰⁰ Bzgl. Voraussetzungen und Inhalt des Anspruchs vgl. Teil I, 2.2.6.3.

¹⁰¹ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 176.

Occupancy, vgl. Sect. 10 (1) Land Ordinance, Cap. 113.¹⁰² Dem Staat stehen jedoch auch die Rechtsmittel des allgemeinen Vertragsrechts zu. Insbesondere kann er Erfüllung der verletzten Auflagen und Schadensersatz wegen Vertragsverletzung verlangen.¹⁰³

2.2.4.1 *Agrar- und weidwirtschaftliche Nutzung*

Bei der Vereinbarung eines landwirtschaftlichen Nutzungszweckes sind die einschlägigen Bestimmungen der Land Regulations 1948, No. 232 of 1948 kraft Gesetzes Inhalt der vertraglichen Vereinbarung sowie des Nutzungsrechts, Sect. 21 (1) (c), (2) Land Ordinance, Cap. 113:

Der Rechtsinhaber ist verpflichtet, auf dem Grundstück oder in einer solchen Entfernung zu wohnen, die ihm die persönliche Bewirtschaftung erlaubt, Reg. 6 (1) (a) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948. Die Einstellung eines Verwalters wegen einer 2 Monate überschreitenden Abwesenheit bedarf der Genehmigung, Reg. 6 (1) (b) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948.

Der Rechtsinhaber hat innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Grunderwerb die bewirtschaftete Fläche kontinuierlich auszuweiten und während der Geltungsdauer des *granted Right of Occupancy* aufrechtzuerhalten: Die bewirtschaftete Fläche ist pro Jahr um $\frac{1}{8}$ der Gesamtfläche auszuweiten, wenn das Grundstück ausschließlich für Ackerbau zu nutzen ist, Reg. 6 (2) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948. Bei einer weidwirtschaftlichen Nutzung verlangt das Gesetz eine jährliche Steigerung um $\frac{1}{7}$ der Gesamtfläche, Reg. 6 (3) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948. Bei einer vereinbarten Mischnutzung aus Ackerbau und Viehhaltung ist die für Ackerbau bestimmte Fläche pro Jahr um $\frac{1}{5}$, die für Viehhaltung bestimmte Fläche pro Jahr um $\frac{1}{10}$ auszuweiten, Reg. 6 (4) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948.

Beamte des MLHUD sind zum Betreten eines Grundstücks berechtigt, um die Einhaltung von Entwicklungsaufgaben zu überprüfen.¹⁰⁴

2.2.4.2 *Gewerbliche und wohnungsbauliche Nutzung*

Mangels einer gesetzlichen Regelung sind sämtliche Nutzungsbedingungen bei der Verleihung eines *granted Right of Occupancy* zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder zu

¹⁰² Zum Widerrufsverfahren vgl. Teil I, 2.2.6.1.

¹⁰³ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 127.

¹⁰⁴ Vgl. Reg. 9 Land Regulations 1948, No. 232 of 1948.

Zwecken eines Handels-, Gewerbe- oder Industriebetriebes vertraglich zu vereinbaren und in das *Certificate of Occupancy* aufzunehmen.¹⁰⁵ Im Regelfall werden bei einem Baugrundstück neben der Verpflichtung, Baupläne zu erstellen und erforderliche Baugenehmigungen einzuholen, auch der Wert der zu errichtenden Gebäude sowie der zeitliche Rahmen für die Umsetzung des Bauvorhabens zum Rechtsinhalt gemacht.¹⁰⁶

2.2.4.3 *Schadensersatz*

Der Rechtsinhaber ist zum Ausgleich von Schäden, die Personen oder Gemeinschaften durch die Ausübung seiner Berechtigung erleiden, verpflichtet. Die Schadensersatzhöhe wird vom Staatspräsidenten festgesetzt und ist für den Rechtsinhaber verbindlich, vgl. Sect. 14 (a) Land Ordinance, Cap. 113.

2.2.4.4 *Bereicherungsausgleich für Verbesserungen des Grundstücks*

Der Rechtsinhaber ist zum Bereicherungsausgleich für Werterhöhungen des Grundstücks durch seinen Rechtsvorgänger, die zum Zeitpunkt der Besitzergreifung bestanden und iSv Sect. 2 Hs. 5 Land Ordinance, Cap. 113 entschädigungsfähig sind,¹⁰⁷ verpflichtet. Die Zahlung hat an den Staatspräsidenten zu erfolgen. Eine ganz oder teilweise Leistung an den Rechtsvorgänger hat keine befreiende Wirkung, Sect. 14 (b) Land Ordinance, Cap. 113.

2.2.4.5 *Pachtzins*

Der Rechtsinhaber hat den ursprünglich vereinbarten bzw. später revidierten Pachtzins an den Staatspräsidenten zu entrichten, Sect. 14 (c) Land Ordinance, Cap. 113.

Für die Nutzung des Grundstücks ist eine jährlich im voraus zu entrichtende Pacht festzusetzen, Sect. 7 (2) Land Ordinance, Cap. 113 iVm Rights of Occupancy (Date of Payment of Rent) Ordinance, Cap. 377. Von der Erhebung kann abgesehen werden, wenn der Erwerber tansanischer Staatsbürger ist oder das Grundstück ausschließlich zu Zwecken der Religionsausübung genutzt werden darf, Sect. 7 (2) Land Ordinance, Cap. 113. Fällige Pachtzahlungen können ganz oder teilweise erlassen werden, wenn der Rechtsinhaber wegen Armut, Altersschwäche oder aus sonstigen Gründen zur Zahlung außerstande ist, Sect. 7 (2), (3) Land Ordinance, Cap, 113.

¹⁰⁵ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 125.

¹⁰⁶ Vgl. aaO., S. 116.

Die Bemessung der Pachthöhe steht weitgehend im Ermessen des *Commissioner of Lands*. Das Gesetz schreibt lediglich vor, dass der Pachtzins für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen ist. Nur Verbesserungen des Grundstücks, die auf Investitionen des Rechtsinhabers oder eines Rechtsvorgängers beruhen, haben außer Betracht zu bleiben, Sect. 15 (1) Land Ordinance, Cap. 113. Sonstige Wertsteigerungen, z. B. durch eine bevorzugte Lage oder staatliche Erschließungsmaßnahmen, sind mithin berücksichtigungsfähig.

Wenn nicht ein früherer Zeitpunkt vereinbart worden ist, hat spätestens nach 33 Jahren eine Neufestung entsprechend Sect. 15 (1) Land Ordinance, Cap. 113 zu erfolgen, Sect. 7 (4) Land Ordinance, Cap. 113. Der Rechtsinhaber kann bei einer Pachterhöhung das *granted Right of Occupancy* aufgeben und Entschädigung für die von ihm veranlassten Werterhöhungen des Grundstücks, soweit diese iSv Sect. 2 Hs. 5 Land Ordinance, Cap. 113 entschädigungsfähig sind,¹⁰⁷ verlangen, Sect. 16 Land Ordinance, Cap. 113.

Bei Säumnis mit der Pachtzahlung kann dem Schuldner eine schriftliche Mahnung mit einer 14-tägigen Zahlungsfrist zugestellt werden. Die bei dem örtlich zuständigen *District Court* eingereichte, erfolglos gebliebene Zahlungsaufforderung gilt als gerichtlicher Zahlungsbescheid, der auf Antrag des *Commissioner of Lands* oder eines von ihm ermächtigten Beamten in das bewegliche Eigentum des Rechtsinhabers vollstreckt werden kann, Sect. 24 Land Ordinance, Cap. 113 iVm Government Rent (Summary Recovery) Act, No. 4 of 1965. Eine seit mehr als 6 Monaten fällige Pachtzahlung ist monatlich mit 1% zu verzinsen, Sect. 23 a Land Ordinance, Cap. 113.

2.2.4.6 Zuteilungsprämie

Bei der Verleihung eines *granted Right of Occupancy* kann eine Zuteilungsprämie erhoben werden, Sect. 7 (1) Land Ordinance, Cap. 113. Das Gesetz schreibt weder vor, in welchen Fällen von der Erhebung abgesehen werden kann, noch beinhaltet es Grundsätze für die Bemessung der Prämienhöhe.

¹⁰⁷ Bzgl. der Entschädigungsfähigkeit von Aufwendungen vgl. Teil I, 2.2.6.3.

¹⁰⁸ Hierzu vgl. Teil I, 2.2.6.3.

2.2.4.7 Verfügungsbeschränkungen

Verfügungen über ein *granted Right of Occupancy* sind unabhängig der vereinbarten Nutzungsart genehmigungspflichtig, Reg. 3 (1) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948, Sect. 11 Land (Law of Property and Conveyancing) Ordinance, Cap. 114.

Bei landwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücken bedürfen auch die Unterverpachtung und die Bewirtschaftung durch Personen, die weder zum Haushalt des Rechtsinhabers gehören noch seine Angestellten sind, der Genehmigung, Reg. 6 (1) (c) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948.

2.2.5 Verfügungen

Der Rechtsinhaber kann zu Lebzeiten über ein *granted Right of Occupancy* verfügen und dieses zum Gegenstand erbrechtlicher Verfügungen machen:

Ausschließlich privatrechtliche Verfügungen unter Lebenden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und Genehmigung des *Commissioner of Lands*, Reg. 3 (1) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948. Genehmigungspflichtige Verfügungen sind gemäß Reg. 3 (3) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948:

Reg. 3. - (3) In this regulation disposition means:

(a) a conveyance or assignment other than by ways of mortgage, or a gift, settlement, deed of partition, assent, vesting declaration, or a sale in execution of an order of a court;

(b) a mortgage other than:

(i) an equitable mortgage by deposit of title deeds; or

(ii) a mortgage which by law is only effectual if registered in the Register of Documents or the Land Register;

(c) a deed or agreement or declaration of trust binding any party thereto to make any such disposition as aforesaid, including a deed or agreement entitling a party thereto to require any such disposition to be made;

(d) a decree of foreclosure of a mortgage.

Mangels einer gesetzlichen Regelung beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit einer Verfügung anhand des Grundsatzes des *Public Land*, der eine Kapitalisierung des staatseigenen Landes durch Privatpersonen verbietet. Zudem ist das Genehmigungserfordernis Ausdruck einer Bodenordnung, die private Berechtigungen

zur Nutzung von Staatsland an die auflagengemäße Grundstücksnutzung knüpft. Eine Genehmigung ist mithin dann zu versagen, wenn der Rechtsinhaber das Grundstück aufgegeben oder Entwicklungsaufgaben unzureichend erfüllt hat. Ferner, wenn das vereinbarte Entgelt den Marktwert der vom Veräußerer veranlassten Verbesserungen des Grundstücks erheblich übersteigt.¹⁰⁹Eine ohne Genehmigung vollzogene Verfügung ist nichtig und kann nicht durch die nachträgliche Einholung geheilt werden.¹¹⁰

Die Regelung der Erbfolge an einem *granted Right of Occupancy* bestimmt sich bei Erblassern afrikanischer Abstammung nach den Vorschriften der Administration (Small Estates) Ordinance, Cap. 30. Handelt es sich bei dem Erblasser um einen Ausländer oder tansanischen Staatsbürger nicht-afrikanischer Abstammung finden die Vorschriften der Land (Law of Property and Conveyancing) Ordinance, Cap. 114 Anwendung.¹¹¹

Die Regelung erbrechtlicher Angelegenheiten kann aber auch nach den Vorschriften des autochthonen oder islamischen Rechts erfolgen. Voraussetzung ist, dass der Erblasser eindeutig dokumentiert hat, dass seine persönlichen Rechtsverhältnisse durch das Recht seines Stammes bzw. seiner Religionsgemeinschaft geregelt werden sollen. In der Streitsache *Mohamed Nyakioze v. Sofia d/o Mussa*¹¹² gelangte der Court of Appeal zu der Überzeugung, dass das Recht der Eheschließung auch für Verfügungen während der Ehe maßgeblich ist. Streitgegenstand war ein Haus, das der Beklagte und geschiedene Ehemann der Klägerin während der Ehe zugewandt hatte. Die Klägerin hatte in der ersten Instanz auf Herausgabe geklagt. Besitzrecht für das streitgegenständliche Grundstück war ein *granted Right of Occupancy*:

The claim involves a consideration of the rights of plaintiff / respondent to a house given to her by her husband to whom she was married under Islamic law and the applicable law to this case is customary and / or islamic law.

¹⁰⁹ Vgl. Lyall, Consent to Disposition of Land in Tanzania, S. 247 (260, 265).

¹¹⁰ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 169.

¹¹¹ Vgl. Sect. 13 Land Ordinance, Cap. 113.

¹¹² 1971, HCD. No. 413.

2.2.6 *Verlust*

Ein *granted Right of Occupancy* erlischt mit Ablauf der vereinbarten Geltungsdauer. Der Staatspräsident kann einen vorzeitigen Rechtsverlust mittels eines Widerrufs oder einer Enteignung herbeiführen:

2.2.6.1 *Widerruf*

Der Widerruf eines *granted Right of Occupancy* ist gemäß Sect. 10 (1) Land Ordinance, Cap. 113 bei bestimmten Störungen der Vertragsbeziehung zwischen Staat und Rechtsinhaber zulässig. Die Begrenzung des Widerrufsrechts erfährt jedoch in Abs. 2 der Vorschrift eine Auflösung und Annäherung an allgemeine Enteignungstatbestände, indem das Gesetz als Widerrufsgrund das Vorliegen eines öffentlichen Interesses genügen lässt:

Sect. 10. - (1) It shall not be lawful for the President to revoke a right of occupancy granted as aforesaid save for good cause. Good cause shall include:

- (a) non-payment of rent, taxes, or others dues imposed upon the land;*
- (b) breach of the provisions of section 14;*
- (c) breach of any term or condition contained or to be implied in the certificate of occupancy or in any contract made in accordance with section 7;*
- (d) attempted alienation by a native in favour of a non-native;*
- (e) breach of any regulations under this Ordinance relating to the transfer of or other dealings with the right of occupancy or interest therein.*

(2) Notwithstanding the provisions of subsection (1) the President may revoke a right of occupancy if, in his opinion, it is in the public interest to do so.

Das Tatbestandsmerkmal *public Interest* ist im Gesetz nicht definiert. Denkbar wäre eine Begrenzung der Widerrufsbefugnis auf die Wahrnehmung staatsimmanenter Aufgaben, wie z. B. den weiteren Aufbau und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur, die Schaffung öffentlicher Einrichtungen oder Maßnahmen zur Landesverteidigung. In der Praxis hat eine derartige Selbstbeschränkung der Verwaltung jedoch nicht stattgefunden. Die 1991 eingesetzte *Presidential Commission of Inquiry into Land Matters* (im Nachfolgenden auch als Shivji-Kommission bezeichnet)¹¹³ stellte fest, dass Sect. 10 (2) Land Ordinance, Cap. 113 auch für die Korrektur fehlerhafter Verwaltungsakte oder

¹¹³ Hinsichtlich des Untersuchungsauftrages und der Vorschläge für eine Reform der Bodenordnung der sog. Shivji-Kommission vgl. Teil III, 1.

bei missbräuchlichen Vergabeverfahren verwandt wird: So seien z. B. *granted Rights of Occupancy* widerrufen worden, um das Grundstück einer dritten Person zuteilen zu können. Bei der Mehrfachvergabe eines Grundstücks seien die älteren Berechtigungen widerrufen worden, um dem zuletzt erteilten *granted Right of Occupancy* Rechtswirksamkeit zu verschaffen.¹¹⁴

Der Rechtsinhaber hat keinen Anspruch, von dem beabsichtigten Widerruf informiert zu werden und gegebenenfalls eine Möglichkeit zur Heilung der Vertragsverletzung zu erhalten.¹¹⁵ Die Land Ordinance, Cap. 113 enthält keine entsprechende Vorschrift. Bereits der *Court of Appeal for East Africa*¹¹⁶ lehnte eine analoge Anwendung von Sect. 14 (1) des britischen Conveyancing and Law of Property Act, 1881, der für das Rechtsinstitut der *Leasehold* eine Abmahnung zwingend vorschreibt, ab. Die sog. *Reception Clause* des Art. 17 Tanganyika Order in Council, 1920, die von der unabhängigen Regierung in der Judicature and Application Ordinance, Cap. 453 unverändert übernommen wurde, lässt bei einer Regelungslücke die analoge Anwendung von Vorschriften und Grundsätzen zu, die am 22. Juli 1920 in Großbritannien gültig waren. Das Gericht gelangte jedoch zu der Überzeugung, dass mit dem *granted Right of Occupancy* ein auf die spezifische Situation Tansanias zugeschnittenes Rechtsinstitut geschaffen worden ist:

And it is to be observed at once that in the Land Ordinance of 1923, the word "lease" appears to be deliberately avoided. It is discarded in favour of the words "right of occupancy", and there are other indications that sect. 14 (1) of the Act of 1881 was not intended to apply to the "public Lands" of Tanganyika: For instance -

the right of occupancy can only arise under a grant by the Governor;

there is no mention in the Ordinance of a right of "re-entry or forfeiture". This again appears to be a deliberate avoidance of the words in the English statute;

the right of revocation conferred upon the Governor is a right which is quite unknown in the law of England, and little resemblance to a lessor's right of re-entry

¹¹⁴ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 168.

¹¹⁵ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 131.

¹¹⁶ Court of Appeal for East Africa, *Premchand Nathu & Co. Ltd. v. The Land Officer*, (1960) E. A. 738.

or forfeiture. All that the Governor has to do is to execute a document saying that the right of occupancy is revoked and the list of good causes deals to a large extent with matters of public policy which have nothing to do with any "breach by the occupier" of any "covenant or condition".

Other striking differences between a right of occupancy and a lease are contained in ss. 7, 8, 11, 13 and 21. In their lordships' opinion the intention of the Land Ordinance was to establish an entirely new interest in land, similar to leases in some respects but different in others. They think that the Act was intended to be a complete code regulating the respective rights of the Crown and the occupier.

Mit dem Widerruf ist öffentlich bekanntzugeben, ob das Grundstück erneut für die Vergabe eines *granted Right of Occupancy* zur Verfügung steht.¹¹⁷

2.2.6.2 *Enteignung*

Ein Grundstück kann gemäß Sect. 3 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 enteignet werden, wenn es für einen öffentlichen Zweck benötigt wird. In logischer Konsequenz einer Bodenordnung, welche die Landnutzung der staatlichen Steuerung unterwirft, vermögen insbesondere auch privatwirtschaftliche Vorhaben eine Enteignung zu rechtfertigen, vgl. Sect. 4 (1) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967:

Sect. 4. - (1) Land shall be deemed to be required for a public purpose where it is required for any of the following purposes:

(a) for exclusive Government use, for general public use, for any Government scheme, for the development of agricultural land or for the provision of sites for industrial, agricultural or commercial development, social services or housing;

(b) for or in connection with sanitary improvement of any kind, including reclamations;

(c) for or in connection with the laying out of any new city, municipality, township or minor settlement or the extension or improvement of any existing city, municipality, township or minor settlement;

(d) for or in connection with the development of any airfield, port or harbour;

(e) for or in connection with mining for minerals or oil;

(f) for use by the Community or a Corporation within the Community;

¹¹⁷ Vgl. Fimbo, *The Right of Occupancy in Tanzania*, S. 1 (29).

(g) for use by any person or group of persons who, in the opinion of the President, should be granted such land for agricultural development.

Der Rechtsinhaber kann bei Streitigkeiten über die Rechtmäßigkeit einer Enteignung oder den Umfang des Entschädigungsanspruchs den Rechtsweg beschreiten, Sect. 13 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

2.2.6.3 *Entschädigung für Verbesserungen des Grundstücks*

Der Rechtsinhaber kann bei einem Widerruf oder einer Enteignung des *granted Right of Occupancy* Entschädigung in Geld für die von ihm veranlassten Verbesserungen des Grundstücks verlangen, vgl. Sect. 14 (b) Land Ordinance, Cap. 113, Sect. 11, 12 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967. Bei einer Enteignung kann der Staat alternativ Naturalrestitution durch die Zuweisung eines anderen, gleichwertigen Grundstücks anbieten, vgl. Sect. 11 (2), 12 (3) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

Entschädigungsfähig sind nur solche Aufwendungen, die vom Rechtsinhaber in zurechenbarer Weise veranlasst wurden, dauerhaft mit dem Grundstück verbunden sind und dessen Gebrauchsfähigkeit erhöhen, vgl. Sect. 2 Hs. 5 Land Ordinance, Cap. 113, Sect. 12 (7) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967:

"Unexhausted improvements" means any quality permanently attached to the land directly resulting from the expenditure of capital or labour by a person holding under a right of occupancy or Government lease, or any person acting on his behalf or holding under him for a term of years, and increasing the productive capacity, the utility or the amenity thereof, but does not include the results of ordinary cultivation other than standing crops or growing produce.

Ein Grundstück wird vom Gesetz als nicht bewirtschaftet angesehen, wenn es lediglich eingezäunt, planiert, gepflügt oder gerodet ist.¹¹⁸ Dies gilt gemäß Sect. 12 (4) S. 1 (e) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 auch für Grundstücke, die ausschließlich als Müll- oder Parkplätze eines angrenzenden Grundstücks dienen. Davon ausgenommen sind brachliegende Grundstücke im ländlichen Raum, die zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten 12 Monate für Ackerbau oder Viehzucht genutzt wurden, Sect. 12 (4) S. 2 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

¹¹⁸ Vgl. Sect. 12 (4) S. 1 (a), (b), (c) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

Bei einer unzureichenden Bewirtschaftung ist der Entschädigungsanspruch auf die tatsächlich vorhandenen Verbesserungen beschränkt, Sect. 12 (2) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967. Bei einem städtischen Grundstück wird eine unzureichende Bewirtschaftung vermutet, wenn Gebäude oder Anlagen aufgegeben oder verfallen sind und das Grundstück innerhalb der letzten 3 Monate nicht oder nur von einem Wachmann bewohnt wurde.¹¹⁹ Ferner, wenn es ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt oder von Dritten in selbst errichteten Unterkünften bewohnt wird, unabhängig von einem Einverständnis des Rechtsinhabers.¹²⁰ Eine entsprechende Vermutung begründet bei Grundstücken im ländlichen Raum ein Zustand, der nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, Sect. 12 (5) (b) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967. In allen Fällen ist der maßgebliche Zeitpunkt die Bekanntgabe der Enteignungsverfügung in der Regierungsgazette.¹²¹

Sect. 14 Land Ordinance, Cap. 113 wurde 1974 in Hinblick auf Großfarmen, deren ausländische Besitzer nach der Unabhängigkeit 1961 bzw. der Ausrufung des Ujamaa-Sozialismus 1967 in ihre Mutterländer zurückgekehrt waren, ergänzt.¹²² Gemäß Sect. 14C Land Ordinance, Cap. 113 kann einem Rechtsinhaber, der keinen Wohnsitz in Tansania hat, jegliche Entschädigung versagt werden. Wurde der Widerruf des *granted Right of Occupancy* auf eine unzureichende oder unterbliebene Bewirtschaftung gestützt, kann der Entschädigungsanspruch um den durch die Vernachlässigung entstandenen Schaden der Volkswirtschaft gemindert werden, Sect. 14D Land Ordinance, Cap. 113.

Die Höhe des Entschädigungsanspruchs bemisst sich nach dem Marktwert der Verbesserungen.¹²³ Beim Widerruf eines *granted Right of Occupancy* ist der Anspruch von dem Rechtsnachfolger durch Leistung an den Staat zu erfüllen, Sect. 14 (b) Land Ordinance, Cap. 113. Nach der Befriedigung etwaiger dinglich gesicherter Gläubiger ist die verbleibende Summe an den ehemaligen Rechtsinhaber auszubezahlen, Sect. 14B Land Ordinance, Cap. 113.

¹¹⁹ Vgl. Sect. 12 (5) (a) (i) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

¹²⁰ Vgl. Sect. 12 (5) (a) (ii), (iii) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

¹²¹ Vgl. Sect. 12 (4) S. 2, (5) (a) (ii), (iii) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

¹²² Vgl. Fimbo, *The Right of Occupancy in Tanzania*, S. 1 (40).

¹²³ Vgl. James, *Land Tenure and Policy in Tanzania*, S. 132.

2.3 *Deemed Right of Occupancy*

Der staatliche Grundeigentümer erkennt nach autochthonem Recht erworbene Landrechte unter der Voraussetzung, dass es sich bei dem bzw. den Rechtsträgern um tansanische Staatsbürger afrikanischer Abstammung handelt,¹²⁴ als *deemed Rights of Occupancy* an, vgl. Sect. 2 Hs. 4 Land Ordinance, Cap. 113:

Sect. 2. ..."right of occupancy" means a title to the use and occupation of land and includes the title of a native or a native community lawfully using or occupying land in accordance with native law and custom;

Mangels weiterer gesetzlicher Bestimmungen verleiht das *deemed Right of Occupancy* eine zeitlich unbegrenzte und unentgeltliche Berechtigung zur Nutzung von Staatsland, dessen Bestand nicht von einer auflagentgemäßen Grundstücksnutzung abhängt:

2.3.1 *Örtliche Regelungsautonomie*

Die Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113 überlässt die Konkretisierung des Rechtsumfanges sowie die Regelung von Landnutzung und -verteilung grundsätzlich der jeweiligen landkontrollierenden Ethnie. Grenze der örtlichen Regelungsautonomie bildet zum einen der Grundsatz des *Public Land*, der eine Begründung von Rechten, die gegenüber dem staatlichen Grundeigentümer absolute Wirkung entfalten, ausschließt¹²⁵ und dem Staat Regelungsbefugnisse gerade bei der Frage der Landnutzung einräumt. An die Stelle der *Repugnancy Clause* der britischen Mandatsmacht¹²⁶ ist die Unvereinbarkeitsklausel in Sect. 18 Judicature and Application of Laws Ordinance, Cap. 453 getreten, die gewohnheitsrechtlichen Bestimmungen, die gegen Gesetz oder allgemeine Grundsätze von Recht und Billigkeit verstoßen, die staatliche Anerkennung versagt. Seit der Erweiterung der tansanischen Verfassung um

¹²⁴ Vgl. Sect. 2 Hs. 1 Land Ordinance, Cap. 113.

¹²⁵ Vgl. auch Sect. 11 Land Registry Ordinance, Cap. 70.

¹²⁶ Art. 20 Order in Council, 1920 verpflichtete die Gerichte zur Anwendung autochthonen Rechts *so far as it is applicable and is not repugnant to justice and morality, or inconsistent with any Order-in-Council, or Ordinance*. Die Bestimmung wurde 1963 mit Sect. 9 (3) Judicature and Application of Laws Ordinance, Cap. 453 aufgehoben.

einen Grundrechtskatalog¹²⁷ muss sich auch autochthones Recht an den dort verankerten Menschenrechten messen lassen.¹²⁸

Autochthones Recht, in der Definition des Court of Appeal

*... the body of customs which by usage has acquired the force of law. As such it is constantly changing with ways of life ...*¹²⁹

setzt sich aus Normen zusammen, die von nichtstaatlichen Institutionen, wie etwa Verwandtschaftsgruppen oder semi-autonomen sozialen Gemeinschaften, aufgestellt wurden, die über eine regelnde Gewalt hinsichtlich der Begründung und Kontrolle von Familienbeziehungen in verschiedenen ethnischen Gemeinschaften verfügten.¹³⁰ Im Laufe der Jahrhunderte entwickelten sich innerhalb der zahlreichen ethnischen Gemeinschaften Afrikas mündlich überlieferte Rechtsgebräuche, denen im Bereich des Bodenrechts nicht nur die Reglementierung der komplexen Verhältnisse im Familien- und Gemeinschaftsverband, sondern auch der Zusammenhalt des Stammeslandes als Lebensgrundlage der Gemeinschaft zukam.¹³¹ Im allgemeinen spiegelten sich die sozioökonomischen Verhältnisse der jeweiligen vorkolonialen Gesellschaften in diesem Recht wieder.¹³² Bestimmenden Einfluss hatten neben den örtlichen Bedingungen, wie Bodenfruchtbarkeit, klimatische Verhältnisse, Größe, Bevölkerungsdichte und Anbindung des Stammesgebietes an andere Landesteile auch die Sozialstruktur und Führungselite.¹³³ Die Bodenverwaltung erfolgte traditionell durch Stammesautoritäten, wie z. B. Häuptlinge, von der Gemeinschaft respektierte Älteste oder Ältestenräte.

Primäre Quelle für die Ermittlung des geltenden Rechts sind mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Autoritäten. Allerdings ist das heutige "traditionelle" afrikanische Recht nicht unbedingt mit dem althergebrachten gleichzusetzen, sondern kann auch aus Neuschöpfungen oder Weiterentwicklungen aus jüngerer Zeit

¹²⁷ 5th Amendment to the Constitution of the United Republic of Tanzania, Act No. 15 of 1984.

¹²⁸ Vgl. zu den Konflikten, die sich gerade aus der familien- und erbrechtlichen Stellung der Frau im autochthonen Recht ergeben, Sippel, Afrikanische Rechtssysteme im Entwicklungsprozeß, S. 255 - 280 sowie Peter, Human Rights in Tanzania, S. 387 - 398.

¹²⁹ Vgl. *Hussein Mbwana v. Amiri Chongwe*, C. A. 1 / 1963.

¹³⁰ Vgl. Moore, Social Facts and Fabrications, S. 317 - 319.

¹³¹ Vgl. Oldacker, Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika, S. 117 (130, 143).

¹³² Vgl. Sippel, Die Bedeutung afrikanischen Gewohnheitsrechts im Nationalstaat, S. 39 (41).

¹³³ Vgl. Oldacker, Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika, S. 117 (143).

bestehen.¹³⁴ Das *Customary Law Unification Project*, das von der britischen Mandatsverwaltung begonnen und dessen Bestandsaufnahme über erb- und familienrechtliche Regelungen bantusprachiger patrilinearer Gemeinschaften der unabhängige Staat für vereinheitlichte Customary Law Declarations nutzte, liefert hierfür ein anschauliches Beispiel: Bei der Datenerhebung hatte man sich hauptsächlich auf ältere, in der Gemeinschaft respektierte Männer gestützt. Oftmals vertraten diese aber konservative Rechtsansichten und standen Neuerungen, durch den Wandel sozioökonomischer Bedingungen während der Kolonialzeit ausgelöst, kritisch gegenüber. Hinzukam, dass die Befragten, anders als von der Kolonialverwaltung vorausgesetzt, vielfach über keine Vorstellung von abstrakten Rechtssätzen verfügten, die Auswertenden keine Juristen waren und zudem von ihren europäischen Rechtsvorstellungen beeinflusst gewesen sein dürften.¹³⁵ Ähnliche Vorsicht ist auch bei der Heranziehung von Gerichtsurteilen, die Bestimmungen des autochthonen Rechts zum Gegenstand haben, geboten. Die britische Mandatsverwaltung hatte zwar die Rechtsprechung bei Streitigkeiten innerhalb der einheimischen Bevölkerung sog. *Native Courts* überlassen, die nicht mit europäischen Richtern besetzt waren, sondern lediglich von einem Verwaltungsbeamten beaufsichtigt wurden. Der unabhängige Staat hat die Zweiteilung des Gerichtswesens aufgehoben, so dass davon auszugehen ist, dass in die Entscheidungen der erstinstanzlich befassen *Primary Courts* zunehmend auch zentralstaatliche Zielvorstellungen einfließen.¹³⁶

Bei der Beurteilung bodenrechtlicher Verhältnisse sind grundsätzlich drei Kategorien von Land zu unterscheiden: Bei dem von der Literatur als *self-acquired Land* bezeichneten Grundbesitz handelt es sich um Land, das durch eigene Anstrengungen des Besitzers oder seiner Familie, im Regelfall handelt es sich dabei um die Rodung eines herrenlosen Gebietes, erworben wurde. Als *Family Land* wird Land bezeichnet, das sich bereits in der Vergangenheit im Besitz von Mitgliedern der Großfamilie befand. *Clan Land* ist alles Land, das nach traditionellem Recht einem Clan zugerechnet wird.¹³⁷ Da weder der koloniale noch der unabhängige Staat eine Rechtsvereinheitlichung herbeigeführt haben, muss sich der nachfolgende Überblick auf

¹³⁴ Vgl. Sanders, How customary is customary African Law?

¹³⁵ Vgl. Sippel, Die Bedeutung afrikanischen Gewohnheitsrechts im Nationalstaat, S. 39 (46).

¹³⁶ Vgl. Sawyer, Reflections on the internal Conflict of Laws in Tanzania, S. 23 (33).

¹³⁷ Vgl. Manji, The AIDS Epidemic and Women's Land Rights in Tanzania, S. 31 (37).

verallgemeinerungsfähige Grundprinzipien der Flut autochthoner Rechtsordnungen beschränken. Hinzu kommt, dass es an einer aktuellen Zusammenstellung des Bodenrechts der etwa 160 ethnischen Gruppen des Festlandes fehlt.¹³⁸

2.3.2 *Originärer Erwerb*

Die meisten der Ackerbau betreibenden Gesellschaften verfügen über Gemeindeland (sog. *Communal Land*), zu dem insb. Wald-, Weide- und Jagdgebiete sowie nicht genutztes Ackerland gehören. Grundsätzlich ist jedes Mitglied der Gemeinschaft ohne vorherige Genehmigung zur Nutzung berechtigt, solange dies nicht zum Ausschluss anderer Mitglieder führt. Typische Fälle sind das Sammeln von Holz, wildwachsenden Früchten und Honig.¹³⁹ Anders ist jedoch der Anbau von Feldfrüchten zu beurteilen, da zumindest für die Zeit der Fruchtreife andere Stammesmitglieder von der Landnutzung ausgeschlossen werden. Mithin enthält das Bodenrecht der Chagga ein Verbot der ackerbaulichen Nutzung von Gemeindeland. Andere Stämme, wie der der Haya, lassen den Anbau einjähriger Pflanzen zu. Der Begünstigte erwirbt jedoch keine für die Zukunft wirkende Berechtigung, die Befugnis der traditionellen Autorität, das Land einem Dritten zuzuteilen, wird nicht beschränkt.

Eine dauerhafte, Dritte von der Nutzung ausschließende Berechtigung setzt voraus, dass die mit der Bodenverwaltung betraute Institution das Land zugeteilt oder eine entsprechende Nutzung geduldet hat.¹⁴⁰ Voraussetzung der Ersitzung ist nach der Rechtsprechung des High Court eine über mehrere Jahre andauernde Nutzung durch ein und dieselbe Person.¹⁴¹ Das Land verliert seine Zugehörigkeit zum Gemeindeland, was mit einer Minderung der Kontroll- und Verfügungsbefugnisse des Stammes

¹³⁸ Eine vertiefende Übersicht zu Grundprinzipien und wichtigen Einzelregelungen enthält das Standardwerk von James, R. W. und Fimbo, G. M., *Customary Land Law of Tanzania*, Nairobi, Kampala, Dar es Salaam, 1973. Detailliertere Darstellungen des Gewohnheitsrechts wichtiger Ethnien stammen überwiegend aus der Zeit vor der Unabhängigkeit und sind anhand von Feldforschungen auf ihre Gültigkeit zu überprüfen: vgl. Cory/Hartnoll, *Customary Law of the Haya Tribe*, 1945; Cory, *Sukuma Law and Custom*, 1953; Dobson, *Comparative Land Tenure of Ten Tanganyika Tribes*, 1940; Johnston, *Some Notes on Land Tenure on Kilimanjaro and the Vihamba of the Wachagga*, 1946; Griffiths, *Notes on Land Tenure and Land Rights among the Sonjo of Tanganyika Territory*, 1940; Gulliver, *Land Tenure and Social Changes among the Nyakusa*, 1938; Young / Fosbrooke, *Land and Politics among the Luguru of Tanganyika*, 1960.

¹³⁹ Vgl. James/Fimbo, *Customary Land Tenure in Tanzania*, S. 69.

¹⁴⁰ Vgl. aaO., S. 71.

¹⁴¹ Vgl. *Masubo Kareru v. Marna Nyanonkwe*, L.C.C.A. No. 10 / 65, H.C.D., No. 436.

verbunden ist. Maßgeblich für den Zuteilungsumfang sind Bewirtschaftungskapazität und Versorgungsbedarf gemessen an der Haushaltsgröße des Erwerbers.¹⁴²

Der Normzweck des autochthonen Bodenrechts, Stammesland als Lebensgrundlage der Gemeinschaft zu erhalten, steht dem Landerwerb von Fremden nicht grundsätzlich entgegen. Die meisten Kodexes sehen jedoch entweder besondere Erwerbsvoraussetzungen oder Beschränkungen des Rechtsumfanges vor, die mit zunehmender Siedlungsdichte restriktiver werden können.¹⁴³In Hinblick auf den Grundsatz, dass Bäume im Eigentum der Person stehen, die sie gepflanzt hat, waren z. B. in Tanga, Uzaramo, Pangani und Teilen von Korogwe Nicht-Stammesmitglieder solange auf den Anbau einjähriger Pflanzen beschränkt, bis sie durch Wohnsitznahme und Integration in die örtliche Gemeinschaft ihre dauerhaften Nutzungsabsichten unter Beweis gestellt hatten.¹⁴⁴

2.3.3 Registrierung

Von wenigen Ausnahmefällen abgesehen ist dem autochthonen Bodenrecht die Beurkundung von Rechtstiteln und die präzise Feststellung von Grundstücksgrenzen unbekannt.¹⁴⁵Der Grenzverlauf wird einzig anhand von natürlichen Markierungen, wie Bäume oder Flussufer, die als Verbindungspunkte dienen, bestimmt.¹⁴⁶Der Nachweis einer Berechtigung ist durch die Glaubhaftmachung eines anerkannten Erwerbstatbestandes zuführen.¹⁴⁷Im Verhältnis zum staatlichen Grundeigentümer begründet der Grundbesitz die Vermutung einer Berechtigung nach autochthonem Recht, vgl. Rule 34 Tanzania Court of Appeal Rules, G. N. No. 102 of 1979.

In der Streitsache *Mohamed Nyakioze v. Sofia d/o Mussa*¹⁴⁸ entschied der High Court von Tansania, dass ein *Certificate of Occupancy* gemäß Sect. 9 Land Ordinance, Cap. 113 auch für ein *deemed Right of Occupancy* ausgestellt werden kann:

¹⁴² Vgl. *Noah Ndagile v. Anyigisye Ngamela*, 1965, P.C.C.A. 48 / 65.

¹⁴³ Vgl. Oldacker, *Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika*, S. 117 (127).

¹⁴⁴ Vgl. aaO., S. 117 (132).

¹⁴⁵ Vgl. aaO., S. 117 (127).

¹⁴⁶ Vgl. Gondwe, *Land Rights in Rural Areas*, S. 70.

¹⁴⁷ Vgl. High Court at Arusha, *Yoke Gwaku and 5 others v. The National Agricultural and Food Corporation and another*, Civil Case, No. 52 of 1988, unreported.

¹⁴⁸ 1971, H.C.D, No. 413.

Section 9 of the said (Land) Ordinance empowers the President when granting a right of occupancy or where any person is in occupation of land under a right of occupancy or is entitled to a right of occupancy, to issue a certificate to be called a certificate of occupancy. Section 2 of the Land Ordinance defines a right of occupancy as a title to the use and occupation of land and includes a title of a Native or Native Community lawfully using or occupying land in accordance with native law and custom. It appears therefore, that a certificate of occupancy can be issued to a person whose title to the use and occupation of land is in accordance with Native Law and Custom.

Die Erteilung eines *Certificate of Occupancy* hat jedoch zur Folge, dass der Rechtsinhaber das Grundstück fortan aufgrund eines *granted Right of Occupancy* nutzt. Denn Inhalt und Umfang seines Anspruchs bestimmen sich ausschließlich nach den in der Urkunde, der Land Ordinance, Cap. 113 und der Land Regulations 1948, No. 232 of 1948 enthaltenen Bestimmungen.¹⁴⁹

2.3.4 *Rechtsumfang*

Der Umfang eines autochthonen Landrechts kann von einem bloßen Fruchtziehungsrecht bis hin zu einer eigentumsähnlichen Berechtigung gegenüber der landkontrollierenden Ethnie reichen.¹⁵⁰ Welche Art der Berechtigung der jeweilige Rechtskodex zulässt wird neben den allgemeinen Faktoren maßgeblich von der Wirtschaftsweise der Gemeinschaft bestimmt: Solange Land infolge geringer Siedlungsdichte unbegrenzt zur Verfügung steht, beschränkt sich das rechtliche Interesse des Einzelnen auf den ungestörten Besitz für die Zeit der Grundstücksnutzung. Mit Erschöpfung der Bodenfruchtbarkeit wird das Land aufgegeben und ein neues Grundstück kultiviert.¹⁵¹ Mit zunehmender Landknappheit, dem Übergang zu sesshaften Siedlungsformen und der Einführung von zum Verkauf bestimmten Feldfrüchten erfährt das private Nutzungsinteresse eine entscheidende Veränderung: Land steht nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung, viele der sog. *Cash Crops*, wie z. B. Kaffee, Tee und Baumwolle, sind mehrjährige Pflanzen. Es entsteht das Bedürfnis, Kontroll- und Verfügungsbefugnisse des Stammes

¹⁴⁹ Vgl. Fimbo, Planned Urban Development versus customary Law in Tanzania, S. 108; Fimbo, Essays in Land Law Tanzania, S. 74.

¹⁵⁰ Vgl. *Noah Ndagile v. Anyigisye Ngamela*, 1965, P.C.C.A. 48 / 65.

¹⁵¹ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 62.

zurückzudrängen und dauerhafte, von der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks unabhängige Rechte zu erwerben. Die Folge ist eine schrittweise Verfestigung privater Rechtspositionen. Parallel kann es zur Gewährung von Befugnissen, die private Verfügungen über Land zulassen, kommen.¹⁵² Verbleibende Kontrollrechte der Gemeinschaft gelangen in Zustimmungserfordernissen bzw. Veräußerungsverboten, z. B. bei Verfügungen zugunsten von Nicht-Stammesmitgliedern, zum Ausdruck.¹⁵³

¹⁵² Vgl. aaO., S. 63. Der Bericht der Shivji-Kommission von 1992 stellt auch die gegenläufige Tendenz fest, bei zunehmender Landknappheit private Verfügungsmöglichkeiten im Interesse des Erhalts des Stammeslandes zu beschränken. Insbesondere in der landwirtschaftlich prosperierenden und dicht besiedelten Kilimandscharo-Region unterliegen Verfügungen über Land starken Kontrollen der Gemeinschaft, die z. Bsp. im Distrikt Rombo private Grundstücksverkäufe nahezu unmöglich machen. Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 89, 92.

¹⁵³ Vgl. Oldacker, Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika, S. 117 (138).

Ein anschauliches Beispiel geben die von Oldacker¹⁵⁴ aufgestellten 6 Entwicklungsstufen, die fließend ineinander übergehen können:

	Gemeinschaftsrechte	Privatrechte
Stufe 1	Stammesland im Gemeineigentum	<ul style="list-style-type: none">- keine dauerhaften Siedlungsformen- gemeinschaftliche Landnutzung- Dritte von der Landnutzung ausschließende Privatrechte unbekannt
Stufe 2	Stammesland im Gemeineigentum	<ul style="list-style-type: none">- feste Siedlungsformen- dauerhafte Landzuteilungen an Private unter Widerrufs- und Kontrollbefugnissen der Gruppe
Stufe 3	Stammesland im Gemeineigentum	<ul style="list-style-type: none">- kaum Gebrauch von den Revisionsbefugnissen der Gruppe
Stufe 4	Stammesland im Gemeineigentum	<ul style="list-style-type: none">- im wesentlichen Verzicht auf die Ausübung der Widerrufs- und Kontrollbefugnisse durch die Gruppe- Entstehung privater Verfügungsbefugnisse, deren Ausübung der Gruppenkontrolle unterliegt
Stufe 5	Stammesland im Gemeineigentum	<ul style="list-style-type: none">- privatrechtliche Verfügungen unterliegen nur noch Kontrollrechten des Stammes
Stufe 6	-	<ul style="list-style-type: none">- "Privateigentum" - Aufgabe der verbliebenen Kontrollrechte des Stammes

¹⁵⁴ Vgl. aaO, S. 117 (123).

Für die Ermittlung des Rechtsumfanges ist auf den Willen der mit der Bodenverwaltung betrauten Institution im Zeitpunkt der Zuteilung abzustellen. Insbesondere ist das Verbot, das Grundstück einzufrieden oder Bäume anzupflanzen, ein Indiz für die Einräumung eines bloßen Nutzungsrechts.¹⁵⁵

2.3.4.1 *Entwicklungsaufgaben*

Das autochthone Bodenrecht kann den Bestand privater Berechtigungen an die tatsächliche Grundstücksnutzung knüpfen. Es kennt allerdings nicht qualitative oder quantitative Nutzungsaufgaben, da es nach seinem ursprünglichen Normzweck nicht darauf gerichtet war, den Erfordernissen einer Marktwirtschaft Rechnung zu tragen.¹⁵⁶

Der Staat versucht daher seit der Kolonialzeit - zuletzt mit der Ermächtigung von Distrikträten in Sect. 118 (1) (d), (2) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 - Art und Umfang der kleinbäuerlichen Landnutzung über Verordnungen zu steuern.¹⁵⁷ Ein Zuwiderhandeln berechtigt den Staat jedoch nicht zum Entzug der Nutzungsberechtigung, sondern begründet lediglich einen Strafanspruch gegen den Verursacher der Verletzungshandlung, vgl. Sect. 175 Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

2.3.5 *Verfügungen*

Nach einer der Shivji-Kommission vorliegenden Studie aus dem Jahr 1991 besaß die gewohnheitsrechtliche Veräußerung von Land einen steigenden, aber weiterhin vergleichsweise geringen Stellenwert: Nur 10,4% des kleinbäuerlich genutzten Landes war käuflich erworben worden. Wichtigste Erwerbstatbestände waren mit fast 40% Erbschaft und mit knapp 30% die Landzuteilung durch Organe der Dorfverwaltung. Im Durchschnitt blieb die durch Kauf erworbene Fläche mit 0,55 ha erheblich hinter der Größe eines ererbten (2,1 ha) oder zugeteilten Grundstücks (1,5 ha) zurück.¹⁵⁸

2.3.5.1 *Verfügungen unter Lebenden*

Lässt das autochthone Bodenrecht private Verfügungen über Land zu, werden diese mit ihrem Vollzug durch die Entrichtung des Kaufpreises und die Einräumung des

¹⁵⁵ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Tenure in Tanzania, S. 89.

¹⁵⁶ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S.184 f.

¹⁵⁷ Vgl. Shivji, Contradictory Perspectives on Rights and Justice, S. 8.

¹⁵⁸ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 90.

Grundbesitzes wirksam.¹⁵⁹ Ein Veräußerungsverbot kann in der Praxis durch die Übertragung des Baumbestandes, wenn dessen Dichte eine andere Grundstücksnutzung nicht erlaubt, umgangen werden. Denn nach autochthonem Recht verbleiben Bäume trotz ihrer festen Verbindung mit einem Grundstück stets im Eigentum der Person, die sie gepflanzt hat.¹⁶⁰

Bei der Veräußerung an einen Ausländer oder tansanischen Staatsbürger nicht-afrikanischer Abstammung bedarf die Vereinbarung zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und Genehmigung des MLHUD, vgl. Sect. 11 Land (Law of Property and Conveyancing) Ordinance, Cap. 114. Die auf Art. 6 des Völkerbundmandates zurückgehende Bestimmung soll eine Übervorteilung der einheimischen Bevölkerung, die man im Geschäftsverkehr für unerfahren hielt, verhindern.¹⁶¹

2.3.5.2 Verfügungen von Todeswegen

Die Erbfolge an einem *deemed Right of Occupancy* bestimmt sich gemäß Sect. 13 Land Ordinance, Cap. 113 anhand des örtlichen geltenden Rechts:

Sect. 13. The devolution of the rights of an occupier upon death shall be regulated, in the case of a native, by the provisions of sections 18 and 19 of the Administration (Small Estates) Ordinance, Cap. 30, or, in the case of a non-native, by the law governing the devolution of leaseholds forming part of his estate: Provided that the aforesaid Ordinance shall not apply to the devolution of the rights of any native using or occupying land in accordance with native law or custom and without having otherwise obtained a right of occupancy under this Ordinance. In such case the devolution of the rights of a native occupier upon death shall be regulated by the native law or custom existing in the locality in which the land is situated.

Gerade im arabisch geprägten Küstenraum kann die Nachlassregelung auch islamischem Recht unterliegen, dessen Anwendung Sect. 9 Judicature and Application Ordinance, Cap. 453 bei familien- und erbrechtlichen Angelegenheiten zulässt.

¹⁵⁹ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Tenure in Tanzania, S. 303.

¹⁶⁰ Vgl. Oldacker, Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika, S. 117 (138).

¹⁶¹ Vgl. Para. 13 Government Circular, No. 4 of 1953.

2.3.5.2.1 ERBfolge NACH AUTOCHTHONEM RECHT

Im autochthonen Recht erfolgt die gesetzliche Erbfolge innerhalb von Linien. Eine Linie bilden alle Personen, die von einem gemeinsamen Vorfahren abstammen. Bei patrilinearen Gesellschaften, der etwas 80% der tansanischen Bevölkerung angehören,¹⁶² ist der verbindende Vorfahre ein Verwandter väterlicherseits. Frauen sind grundsätzlich von der Erbfolge an Clan- und Familienland ausgeschlossen. Dahinter stehen zwei Überlegungen: Mit ihrer Heirat verlässt eine Frau ihren Clan und wechselt auch räumlich in den ihres Ehemannes, der fortan für ihre Versorgung zuständig ist. Zu ihrer Ursprungsfamilie wird sie nur im Falle einer Ehescheidung oder des Vorversterbens des Ehemannes zurückkehren. Darauf basiert auch die Weigerung des aufnehmenden Clans, ihr eigenes Land zuzuteilen. Denn auch dieser muss befürchten, dass über ein angeheiratetes Clanmitglied Dritte Kontrolle über Clanland erhalten.¹⁶³ Bei der gesetzlichen Erbfolge hat der Staat mit der Declaration of Customary Law Order (No. 4), G. N. No. 436 of 1963, 2nd Schedule: Rules of Inheritance den Kreis der Erbberechtigten auf die Kernfamilie des Erblassers beschränkt, um einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte entgegenzuwirken. Gemäß Rules 20, 27 Customary Law (Declaration) Order ist eine Witwe nur dann erbberechtigt, wenn der Erblasser keine Verwandten hinterlassen hat. Aber selbst in diesem seltenen Fall erstreckt sich ihr Anspruch nicht auf Clanland. Töchter können zwar grundsätzlich Familien- und Clanland erben, sind aber gemäß Rule 31 Customary Law (Declaration) Order nicht zu Verfügungen berechtigten.¹⁶⁴ Ihr Erbteil besitzt oftmals keine wirtschaftlich sinnvolle Größe, da Töchter gemäß Rule 26 Customary Law (Declaration) Order erst im dritten Rang nach den Söhnen des Erblassers stehen. Die Verordnung findet keine Anwendung auf matrilineare Gesellschaften, bei denen alle von einer Frau abstammenden Kinder eine Linie bilden.¹⁶⁵ Dies ist aber nicht mit

¹⁶² 95% der patrilinearen Gesellschaften sind Bantuvölker. Die restlichen 5% werden von den hamitischen Mbulu, den nilotischen Luo und nilo-hamitischen Warusha gebildet. Vgl. James/Fimbo, Customary Land Tenure in Tanzania, S. 167.

¹⁶³ Vgl. Manji, The AIDS Epidemic and Women's Land Rights in Tanzania, S. 31 (38).

¹⁶⁴ Die Bestimmung wurde in dem Verfahren *Bernado Ephrabim v. Holaria Pastory and another* (PC), Civil Appeal No. 70 of 1989, unreported, für unwirksam erklärt. Der erkennende Richter stützte sich dabei neben dem Gleichheitsgebot der tansanischen Verfassung auf das "Übereinkommen zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau" vom 18.12.1979 sowie sonstige völkerrechtliche Konventionen, die eine Benachteiligung aufgrund des Geschlechts untersagen. Aber auch hier - wie von Manji, The AIDS Epidemic and Women's Land Rights in Tanzania, S. 31 (40) über Verfügungen von *self-acquired Land* zugunsten einer Tochter berichtet wird, scheiterte die Durchsetzung des Rechts an der fehlende sozialen Akzeptanz in der Praxis.

einer Beschränkung der Erbfolge auf Frauen gleichzusetzen. Männer können durchaus erbberechtigt sei, wenn sie mit dem Erblasser über eine gemeinsame Mutter oder Schwester verwandt waren.¹⁶⁶ Der Erblasser verfügt auch über die Möglichkeit, in der Gegenwart von Zeugen eine andere Erbfolge schriftlich oder mündlich zu bestimmen. Die erforderliche Anzahl der Zeugen sowie sonstige Voraussetzungen richten sich nach den Bestimmungen des einschlägigen autochthonen Rechts.¹⁶⁷

2.3.5.2.2 ERBFOLGE NACH ISLAMISCHEM RECHT

Parallel zum autochthonen Recht lässt die Rechtsordnung in familien- und erbrechtlichen Angelegenheiten die Anwendung islamischen Rechts, das gerade in der arabisch geprägten Küstenregion von Bedeutung ist, zu.¹⁶⁸ Die Gerichte des unabhängigen Staates¹⁶⁹ halten an der kolonialen Rechtsprechung fest, dass die Anwendung islamischen Rechts nicht allein aufgrund des Übertritts eines Stammes zum Islam gefolgert werden kann:

... Mohammedan law, if applied to a tribe which only recognised communal ownership, would be modified by the custom of the tribe. In Abdulrasool v. Muluma, 1915, 6 E. A. L. R., Bonham-Carter, J. (with whose judgement Eberhardt, J., concurred), said in the Court of Appeal, at p. 32, "The Sheria in countries obtained otherwise than by conquest respects the local law, and even if the Sheria does apply it would not enable a man to convey what he has not got". ... It is, I think, a matter of undisputed historical record that the first Arab settlement at the place which is now called Dar es Salaam was effected about the year 1860 by peaceful means with the consent of the local native inhabitants and not by conquest: ... If that is so, then, although there may be a presumption that the Muslim Arab settler observed the Sheria in dealing among themselves, there can be no presumption that they imposed their law on the indigenous inhabitants but, indeed, the

¹⁶⁵ Matrilineare Gesellschaften sind die Luguru, Zaramo, Yao, Ngindo, Zigua, Rufiji, Doe, Makonde und Kwere. Vgl. James/Fimbo, Customary Land Tenure in Tanzania, S. 167.

¹⁶⁶ Vgl. Oldacker, Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika, S. 117 (136).

¹⁶⁷ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Tenure in Tanzania, S. 211.

¹⁶⁸ Vgl. Spreen, Elements on East African Law, S. 5 (6).

¹⁶⁹ Vgl. *The Estate of the late Suleman Kusundwa*, 1965, E. A., 247 - 252.

*presumption would be that they did not interfere with the laws and customs already in force, even though the natives were converts to Islam.*¹⁷⁰

Im Regelfall führt der Einfluss des Islam lediglich zu einer Modifikation des autochthonen Rechts.¹⁷¹Nur wenn der Erblasser zweifelsfrei bekundet hat, die Regelung seiner persönlichen Verhältnisse dem islamischen Recht zu unterwerfen, gelangt dieses unmittelbar zur Anwendung. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn eine Ehe nach moslemischem Ritus geschlossen und vollzogen wurde:

*It cannot be held that, while the rights of an African Muslim wife at and during her marriage are to be governed by Muslim law, her rights of inheritance upon her husband's death are to be governed by her tribal custom, which may give her no such rights. The status and rights of a wife after her husband's death must be governed by the same corpus of law as governed them before his death. Her rights of inheritance are bound up with her rights, or the comparative lack of them, during matrimony, and are in the nature of a counter-balance or safeguard to her when she loses her protector.*¹⁷²

2.3.6 Verlust

Das autochthone Bodenrecht kann einen Rechtsverlust insbesondere bei einer dauerhaft unterbliebenen Grundstücksnutzung oder einem schwerwiegenden Fehlverhalten des Berechtigten vorsehen.¹⁷³Im Regelfall verfügt auch der Grundbesitzer über die Befugnis, seine Berechtigung aufzugeben. Dies wird insbesondere bei einer vollständigen Entfernung des Hausrates vom Grundstück angenommen.¹⁷⁴Ob mit dem Grundstück festverbundene Gegenstände entfernt werden dürfen oder gegen Entschädigung auf dem Grundstück zu belassen sind, hängt von den Regelungen des jeweiligen Rechtskodex ab.¹⁷⁵

¹⁷⁰ Vgl. *Mtoro bin Mwamba v. The Attorney General*, 1953, 2 T.L.R. 237 (C.A.).

¹⁷¹ Vgl. James/Fimbo, Customary Land Tenure in Tanzania, S. 167.

¹⁷² Vgl. *Hussein Mbwana v. Amiri Chongwe*, 1965, E. A., 247 - 252.

¹⁷³ Vgl. Oldacker, Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika, S. 117 (128).

¹⁷⁴ Vgl. aaO., S. 117 (131).

¹⁷⁵ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 85.

Ferner kann die Nutzungsberechtigung auch von dem staatlichen Grundeigentümer entzogen werden. Aus dem Zustimmungserfordernis in Sect. 4 Hs. 3 Land Ordinance, Cap. 113

Sect. 4. ... no title to the occupation and use of any such (public - Anmerkung der Verfasserin) lands shall be valid without the consent of the President.

kann zwar kein allgemeines Widerrufsrecht abgeleitet werden.¹⁷⁶Denn solange die pauschale Anerkennung autochthoner Landrechte als *deemed Rights of Occupancy* in Sect. 2 Hs. 4 Land Ordinance, Cap. 113 besteht, scheidet ein Widerruf im Einzelfall aus. Die Annahme eines allgemeinen Widerrufsrechts stünde auch in Widerspruch zu der spezialgesetzlichen Regelung in Sect. 10 Land Ordinance, Cap. 113 für *granted Rights of Occupancy*, die sich als überflüssige Normierung erweisen würde. Das Enteignungsrecht des Staatspräsidenten¹⁷⁷ erstreckt sich aber gemäß der Definition in Sect. 2 Hs. 5 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 auf *Rights of Occupancy* unabhängig des zugrundeliegenden Erwerbstatbestandes:

Sect. 2. - ... "land" means any parcel of land held for a Government Lease as defined in the Freehold Titles (Conversion) and Government Leases Act, 1963 or under a right of Occupancy as defined in the Land Ordinance;...

Obwohl die kleinbäuerliche Landnutzung Lebensgrundlage für die absolute Mehrheit der Bevölkerung ist, wird das Entschädigungsrecht in Sect. 11, 12 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967¹⁷⁸ in keiner Weise ihren spezifischen Gegebenheiten gerecht: Naturalrestitution durch Zuweisung eines anderen Grundstücks erscheint wenig sinnvoll, wenn das Grundstück außerhalb des Stammesgebietes liegt und der Rechtsinhaber zur Lösung aus seinem Sozialverband gezwungen würde. Ein Entschädigungsanspruch in Geld dürfte im Regelfall an den gesetzlichen Anforderungen der Entschädigungsfähigkeit scheitern: Sect. 12 (7) Hs. 1 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 fordert eine dauerhafte Wertsteigerung des Grundstücks, was bei in traditioneller Bauweise aus Lehm oder Pflanzenmaterial errichteten Gehöften kaum anzunehmen ist. Mit Ausnahme heranreifender und reifer

¹⁷⁶ So z. B. Lyall, Consent to Disposition of Land in Tanzania, S. 247 (258).

¹⁷⁷ Vgl. zu den Voraussetzungen einer Enteignung Teil I, 2.2.6.2.

¹⁷⁸ Vgl. zum gesetzlichen Umfang des Entschädigungsanspruchs, Teil I, 2.2.6.3.

Feldfrüchte ist die Entschädigungsfähigkeit von Ergebnissen einer ordentlichen landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen, vgl. Sect. 12 (7) Hs. 2 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967. Damit ist insbesondere die Enteignung von Gemeindeland, dass keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dient, entschädigungslos hinzunehmen.

Teil II: Rechtssicherheit der kleinbäuerlichen Landnutzung

Die unveränderte Beibehaltung der kolonialen Bodenordnung lässt es zu, als einen Normzweck der Land Ordinance, Cap. 113 den Schutz autochthoner Landrechte vor willkürlichen Verfügungen des staatlichen Grundeigentümers und Zugriffen Dritter anzunehmen. Der Court of Appeal gelangte 1994 in der Entscheidung *Attorney General v. Lobay Akonaay and another*¹⁷⁹ zu der Überzeugung:

... the overriding legal concern of the British authorities, no doubt under the influence of the Mandate of the League of Nations and subsequently of the Trusteeship Council, with regard to land, was to safeguard, protect, and not to derogate from, the rights in land of the indigenous inhabitants. This is apparent in the Preamble to what was then known as the Land Tenure Ordinance, 1923 which came into force on 26 January, 1923.

Entsprechend werden von Sect. 2 Hs. 4 Land Ordinance, Cap. 113 außerhalb der staatlichen Rechtsordnung erworbene *deemed Rights of Occupancy* wie staatlich verliehene *granted Rights of Occupancy* als zur Landnutzung berechtigende Titel anerkannt. De jure ist sogar von einer stärkeren Rechtsposition des unbefristet gültigen *deemed Right of Occupancy* auszugehen, auf das sich das staatliche Widerrufsrecht nicht erstreckt. Selbst eine ordnungswidrige Landnutzung vermag einen Entzug der Nutzungsberechtigung nicht zu begründen.¹⁸⁰

Dennoch ist in der Praxis eine erhebliche Rechtsunsicherheit für die Inhaber von *deemed Rights of Occupancy* festzustellen, die insbesondere bei einer Kollision der kleinbäuerlichen Landnutzung mit dem Landbedarf vermeintlich fortschrittlicherer Nutzungsformen zutage tritt. Die Ursachen liegen einerseits im autochthonen Recht selbst, das von wenigen Ausnahmen abgesehen eine Beurkundung von Landrechten und exakte Feststellung von Grundstücksgrenzen nicht kennt. Der Rechtsinhaber gerät bei Konflikten um Land, gerade wenn der Kontrahent nicht der landkontrollierenden Ethnie angehört, in massive Beweisschwierigkeiten. Für den Nachweis von Art und Umfang seiner Berechtigung ist er auf das althergebrachte Wissen der Gemeinschaft - Clan, Familie, Nachbarschaft - angewiesen, mithin auf Strukturen, die aufgrund des

¹⁷⁹ Vgl. Court of Appeal of Tanzania, Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported.

¹⁸⁰ Vgl. Sect. 10 Land Ordinance Cap. 113 sowie Teil I, 2.3.4.1.

sozialen Wandels zunehmend in Auflösung begriffen sind.¹⁸¹Hinzu kommt eine Bodenordnung, die ihren Ursprung in einem kolonialen Akt der Rechtsetzung hat. Die Vereinigung von staatlicher Gewalt und Eigentum am Staatsland begünstigte die Annahme der Exekutive, die gesonderte Vergabe von Bodenrechtstiteln sei bei der Verwirklichung staatlicher oder sonstiger Vorhaben im Gemeinwohl entbehrlich.¹⁸²Die Ermächtigung des Staatspräsidenten in Sect. 4 Hs. 2 Land Ordinance, Cap. 113, *Public Land* zum Wohl der Staatsbevölkerung afrikanischer Abstammung zu verwalten, schien das Hinwegsetzen über autochthone Berechtigungen zu rechtfertigen, wenn das Land zur Verwirklichung eines, wie auch immer gearteten nationalen Interesses benötigt wurde.¹⁸³Hinzukam, dass aus der beschränkten Verkehrsfähigkeit des *deemed Right of Occupancy* und seiner mangelnden Eignung als Sicherungsmittel bei Kreditgebern des formellen Sektors auf eine Subsidiarität geschlossen wurde, die eine vorherige Enteignung bei der Verleihung eines *granted Right of Occupancy* an dem selben Grundstück entbehrlich zu machen schien.¹⁸⁴Der Landhunger wachsender städtischer Zentren und ein staatliches Entwicklungshandeln Mitte der 70 Jahre, das die nahezu umfassende Reorganisation der ländlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen zur Folge hatte, führte schließlich zur fast vollständigen Nivellierung der ohnehin schwachen Rechtsstellung der kleinbäuerlichen Landnutzer:

1. Entwicklung des städtischen Raumes

Ogleich die Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113 die Regelungszuständigkeit des autochthonen Bodenrechts nicht auf den ländlichen Raum beschränkt, gelangte die Shivji-Kommission in ihrem Untersuchungsbericht zu dem Ergebnis, dass die Ausweitung und Beplanung städtischer Gebiete für die Inhaber von *deemed Rights of Occupancy* den entschädigungslosen Landverlust zur Folge haben:

In practice though, the administration of the law and the process of town planning has literally been a process of expropriation of land rights of the large majority of town dwellers who own or possess land under customary tenure or short term right of

¹⁸¹ Vgl. Twaib, Land Law and the Growth of Human Settlement, S. 71 (74).

¹⁸² Vgl. The URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 140, 163.

¹⁸³ Vgl. Shivji, Not yet Democracy, S. 13.

¹⁸⁴ Vgl. Mvungi/Mwakyembe, Populism and invented Traditions, S. 327 (330).

*occupancy. Town Planning, for the large majority, has been equivalent to expropriation of their lands.*¹⁸⁵

Die Shivji-Kommission führt die quasi enteignende Wirkung auf eine herrschende Verwaltungspraxis zurück, die das automatische Erlöschen sämtlicher *deemed Rights of Occupancy* mit der Beplanung eines Gebietes unterstellt.¹⁸⁶

1.1 *Planungsrecht und autochthone Landrechte*

Die in die Zuständigkeit des MLHUD fallende Flächennutzungsplanung¹⁸⁷ erfolgt auf der Grundlage der Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378, bei der es sich ebenfalls um eine Übernahme kolonialen Rechts, nämlich der Town and Country Planning Ordinance, No. 42 of 1956 der früheren Mandatsmacht Großbritannien, handelt.

Die Bestimmungen des Planungsrechts gelangen auch bei der Ausdehnung von Städten in den ländlichen Raum zur Anwendung.¹⁸⁸ Instrumente der Stadtplanung sind der sog. *General Planning Scheme* und der sog. *Detailed Planning Scheme*¹⁸⁹, vgl. Sect. 23 (1), 24 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378. In beiden Fällen bedarf die Planaufstellung der vorherigen Erklärung des Gebietes zum sog. *Planning Area* durch den Minister für Landangelegenheiten, vgl. Sect. 13 (1) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378. Die Planaufstellung ist innerhalb von 3 Jahren nach der Erklärung des Gebietes zum *Planning Area* abzuschließen¹⁹⁰ und erlangt 7 Tage nach ihrer Bekanntgabe in der Regierungsgazette Rechtswirksamkeit.¹⁹¹

Örtliche Planungsbehörde ist gemäß Sect. 23 (1) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 die Stadt. Bei der Ausdehnung in ländliche Gebiete ist mit der zuständigen Kommunalbehörde der Wechsel der Planungszuständigkeit auf die Stadt zu vereinbaren, vgl. Sect. 15 (4), 36 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

¹⁸⁵ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 73.

¹⁸⁶ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 71.

¹⁸⁷ Vgl. Sect. 3 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

¹⁸⁸ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, S. 58.

¹⁸⁹ Ein *General Planning Scheme* dürfte mit dem Flächennutzungsplan im deutschen Baurecht, ein *Detailed Planning Scheme* mit dem Bebauungsplan vergleichbar sein.

¹⁹⁰ Vgl. Sect. 14 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

¹⁹¹ Vgl. Sect. 33 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

1.1.1 Erklärung zum "Planning Area"

Die Eingemeindung ländlicher Gebiete in Städte erfolgt formal über die Ausweisung zum *Planning Area*. Dadurch ausgelöste Nutzungskonflikte zwischen dem vorhandenen "traditionellen" Sektor und dem heranrückenden "modernen" Sektor verdeutlicht das Beispiel von Dar es Salaam, in deren Stadtgrenzen heute 50 Dörfer liegen. In der Vergangenheit hatte dies im Regelfall die Verdrängung der dort lebenden Bevölkerung zur Folge. Einerseits, weil die Verwaltung das automatische Erlöschen sämtlicher autochthoner Landrechte unterstellte, andererseits weil die Berechtigten in Antizipation der Verwaltungspraxis ihre Grundstücke veräußerten.¹⁹² Der Court of Appeal schien erstmals 1986 dieser Verwaltungspraxis eine Absage zu erteilen, wenngleich bislang eine rechtskräftige Bestätigung noch aussteht:

*In my view the law of Tanzania on Land and Land Tenure is still developing and certain areas are unclear and would have to await the necessary legislation. At any rate I am not prepared, on the rather inconclusive and tenuous arguments advanced in this appeal, to hold that the right of a holder of a right of occupancy by virtue of native law and custom is extinguished and he becomes "squatter" on an area being declared a planning area.*¹⁹³

Eine juristische Begründung liefert das Beteiligungsrecht im Planungsverfahren: Gemäß Sect. 24 (1) (i) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 sind die sog. *Land Owners* von der beabsichtigten Aufstellung eines *Detailed Planning Scheme* in Kenntnis zu setzen; gemäß Sect. 24 (1) (ii) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 sind sie zur Einreichung eines eigenen Planentwurfes berechtigt. Das oberste Gericht stellte bereits 1971 in der Streitsache *Mohamed Nyakioze v. Sofia d/o Mussa*¹⁹⁴ fest, dass die Definition des Grundeigentümers in Sect. 2 (1) Hs. 16 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 sowohl die Inhaber von *granted* als auch die von *deemed Rights of Occupancy* umfasst.

1.1.2 Genehmigungspflicht privater Grundstückerschließungen

Mit der Erklärung eines Gebietes zum *Planning Area* bedarf jede private Grundstückerschließung unabhängig der Art des zugrundeliegenden Rechtstitels der Genehmigung

¹⁹² Vgl. Shivji, *Not yet Democracy*, S. 29 f.

¹⁹³ *Methusaleh Paul Nyagvusa v. Christopher Mbote Nyagvusa*, Civil Appeal No. 14 of 1985, unreported.

¹⁹⁴ 1971, H.C.D. No. 413.

durch die Planungsbehörde, Sect. 35 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378:

Sect. 35. Notwithstanding any other law to the contrary, no person shall develop any land within a planning area without planning consent or otherwise than in accordance with planning consent and any condition specified therein.

Der gemäß Sect. 44 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 bei der Stadtverwaltung zustellende Antrag ist abzulehnen, wenn die beabsichtigte Erschließung in Widerspruch zu den Festsetzungen eines aufgestellten oder sich in Vorbereitung befindlichen *General* oder *Detailed Planning Scheme* steht, vgl. Sect. 37, 38 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

Fraglich ist, ob - ähnlich der Erteilung eines *Certificate of Occupancy* für ein *deemed Right of Occupancy*¹⁹⁵ - aus dem allgemeinen Genehmigungserfordernis die Beendigung der Regelungszuständigkeit des autochthonen Bodenrechts zu folgern ist. Denn mangels qualitativer und quantitativer Nutzungsaufgaben des autochthonen Bodenrechts bestimmen sich mit der Erklärung eines Gebietes zum *Planning Area* Art und Umfang der Landnutzung ausschließlich anhand der staatlichen Planfestsetzungen.¹⁹⁶

Gegen diese Annahme sprechen jedoch zwei Überlegungen: Seit der Existenz einer zentralstaatlichen Bodengesetzgebung verfügen staatliche Stellen über die Befugnis, die Nutzung von Land im Regelungsbereich des autochthonen Bodenrechts allgemeinverbindlich zu regeln.¹⁹⁷ Es ist jedoch allgemein anerkannt, dass weder der koloniale noch der unabhängige Staat damit beabsichtigten, die gewohnheitsrechtliche Landnutzung in das staatliche Bodenrecht zu überführen. Hinzu kommt ein völlig anders gelagerter Sachverhalt: Handelt es sich bei der Beantragung eines *Certificate of Occupancy* um einen gewillkürten Akt des Rechtsinhabers im Interesse seiner Rechtssicherheit, der als konkludente Aufgabe des autochthonen Rechtstitels und Beantragung eines *granted Right of Occupancy* gewertet werden kann, ist das Genehmigungserfordernis in Sect. 35 Town and Country Planning Ordinance, Cap.

¹⁹⁵ Vgl. hierzu Teil I, 2.3.3.

¹⁹⁶ Vgl. Gondwe, *Planned Urban Development in Tanzania*, S. 187 (197 f.).

¹⁹⁷ Vgl. z. Bsp. Sect. 118 Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

378 eine zwingend vorgeschriebene Voraussetzung der Landnutzung, der ein ähnlicher Wille des Rechtsinhabers nicht beigemessen werden kann.

1.1.3 "General Planning Scheme"

Mit der Erklärung eines Gebietes zum *Planning Area* ist die örtliche Planungsbehörde gemäß Sect. 23 (1) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 zur Aufstellung eines *General Planning Scheme* verpflichtet. Die Planfestsetzungen können auch die Berichtigung von Grundstücksgrenzen vorsehen, Sect. 28 Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378:

Sect. 28. - (1) Where the orderly development of land so requires, a scheme may provide for the adjustment of the boundaries of plots or holdings in different ownership: Provided that no such adjustment may be made in a scheme where the adjustment would effect a substantial decrease in the value of any property or holding affected thereby.

(2) On the registration (under the provisions of subsection (4) of this section) of the title to land re-distributed pursuant to this section, the boundaries of the land so adjusted shall be as provided in such scheme and the land affected by such adjustment shall be deemed to be re-distributed in accordance with such adjusted boundaries.

(3) The title of an owner to any land re-distributed to him pursuant to the provisions of this section shall correspond to the title of that owner to the former plot or holding immediately prior to the registration of his new title.

(4) As soon as practicable after the date of the coming into force of a scheme providing for the re-distribution of land pursuant to this section the Board shall, at the expense of the Board, arrange for the amended boundaries thereof to be surveyed and for the issue to the owners of the land so re-distributed of an appropriate title thereto and for the registration of such titles under any law relating to registration of land and the provisions of paragraph 8 to 11 inclusive the Third schedule shall apply thereto.

Nach dem eindeutigen Wortlaut der Bestimmung darf eine für die geordnete Flächennutzung erforderliche Grenzberichtigung keine wesentlichen Veränderungen

der Besitzverhältnisse begründen. Dennoch hat diese aufgrund der in Abs. (2), (4) bestimmten Registrierungspflicht im Ergebnis die Umwandlung autochthoner Landrechte in *granted Rights of Occupancy* zur Folge, da eine Grundbucheintragung gemäß Sect. 27 Land Registration Ordinance, Cap. 334 ausschließlich für *granted Rights of Occupancy* statthaft ist.¹⁹⁸

1.1.4 "Detailed Planning Scheme"

Die Planungsbehörde kann vor der Aufstellung eines *General Planning Scheme* für ein Teilgebiet einen *Detailed Planning Scheme* aufstellen, vgl. Sect. 24 (1) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

Auch bei einem *Detailed Planning Scheme* besteht die Möglichkeit zur Berichtigung von Grundstücksgrenzen, Sect. 27 (1) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378:

Sect. 27. - (1) Where the Minister is satisfied that, by reason of the complexity of the boundaries of land within an area scheduled or likely to be scheduled in a general planning scheme for detailed planning, the preparation and execution of a detailed scheme for the orderly layout and development of land is impractical unless provision is made for the re-distribution of land in that area, he may, by notice in the Gazette, declare that the provisions of the Third Schedule shall apply to such land and, therefore, such detailed scheme may make provision for the re-distribution of land in accordance with provisions of the third schedule, and the provision of the third schedule shall apply to such land in the execution of such scheme.

Auch hier gilt, dass die Grenzberichtigung zu keinen grundlegenden Veränderungen der Besitzverhältnisse führen darf: Für die Grenzberichtigung sind sämtliche Grundstücksgrenzen aufzuheben (sog. *Pooling*),¹⁹⁹ das Land ist entsprechend der Planvorgaben an die Altberechtigten erneut zuzuweisen.²⁰⁰ Davon ausgenommen sind lediglich Grundstücke oder Grundstücksteile, die für einen öffentlichen Zweck benötigt werden. Ein Nutzungsberechtigter ist aber erst dann

¹⁹⁸ Vgl. Fimbo, Essays in Land Law Tanzania, S. 75.

¹⁹⁹ Vgl. Para. 1 Anhang 3, Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

²⁰⁰ Vgl. Para. 2 Anhang 3, Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

entschädigungsberechtigt, wenn er mehr als 28% seines Grundbesitzes verlustig gegangen ist.²⁰¹

Die in Para. 5 Anhang 3 der Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 bestimmte Registrierungspflicht hat jedoch ebenfalls die Umwandlung autochthoner Landrechte in *granted Rights of Occupancy* zur Folge.²⁰²

1.1.5 Enteignung

Das Planungsrecht enthält eine spezialgesetzliche Normierung des allgemeinen Enteignungstatbestandes des Land Acquisition Act, No. 47 of 1967: Gemäß Sect. 45 (1), (2) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 ist eine Enteignung auch zur Sicherstellung einer geordneten Flächennutzung zulässig:

Sect. 45. - (1) Where it appears to the Board that it is necessary to acquire any land within a planning area for the purpose of securing its use in the manner provided in the scheme applicable thereto and agreement for the acquisition thereof between the board and the owner of such land cannot be reached, the President may, on the advice of the board, acquire such land under any law relating to the compulsory acquisition of land.

(2) Without prejudice to the generality of the provisions of subsection (1) of this section, the power of the President thereunder shall extend to the acquisition of land which has not been developed in accordance with the scheme applicable thereto and which, in the opinion of the Board, it is necessary to acquire in order to secure its good development or the proper, orderly and continuous development of a planning area or any part of it or the good development of neighbouring land:...

Der betroffene Rechtsinhaber ist entsprechend der Bestimmungen des Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 für die von ihm veranlassten Werterhöhungen des Grundstücks zu entschädigen, Sect. 45 (4) Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.²⁰³

²⁰¹ Vgl. Para. 6 Anhang 3, Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378.

²⁰² Vgl. Gondwe, Planned Urban Development versus Customary Law in Tanzania, S. 15.

²⁰³ Vgl. zu Inhalt und Umfang des Entschädigungsanspruchs Teil I, 2.2.6.3.

1.1.6 "Redevelopment Area"

Die Erklärung zum *Redevelopment Area* erfolgt typischerweise, um die wilde Besiedlung eines städtischen Gebietes zu beenden.²⁰⁴ Die Voraussetzungen für den Erlass einer entsprechenden Allgemeinverfügung bestimmt Sect. 34 Land Acquisition Ordinance, No. 47 of 1967:

Sect. 34. - (1) Where the Minister is satisfied as respects any area within an urban area or as respects any peri-urban area²⁰⁵

(a) that the area is one developed principally for housing and that the greater number of houses therein

(i) are, by reason of their bad arrangement or manner of construction, or of the materials used therein, or of the lack of sanitary facilities or the facilities to store food, unsuitable for urban dwellings; or

(ii) are not of permanent construction; or

(iii) are unfit for human habitation; and

(b) that a scheme for the re-development of such area and the provision of housing of improved standards has been or will be prepared, and that such redevelopment cannot be carried out expeditiously or conveniently by the owner or owners,

he may, by order published in the Gazette, declare the area to be a redevelopment area.

Die Bekanntgabe der Verfügung in der Regierungsgazette begründet das Erlöschen sämtlicher privater Ansprüche an den innerhalb des Gebietes gelegenen Grundstücken, vgl. Sect. 35 (1) Land Acquisition Ordinance, No. 47 of 1967. Ehemals Berechtigte können die Neuerteilung eines *granted Right of Occupancy* nur für bebaute Grundstücke verlangen, Sect. 36 (1) Land Acquisition Ordinance, No. 47 of 1967. Voraussetzung ist jedoch stets, dass sie entweder zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Verfügung im unmittelbaren Besitz des Grundstücks waren oder die Errichtung dort befindlicher Gebäude in zurechenbarer Weise veranlasst haben.²⁰⁶

²⁰⁴ Vgl. Shivji, Not yet Democracy, S. 28.

²⁰⁵ *Peri-urban Area* iSd der Vorschrift ist ein Gebiet, das innerhalb eines Radius von 5 Kilometern außerhalb der Grenzen einer Stadt liegt und vom zuständigen Minister zum *peri-urban Area* erklärt wurde, vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 105.

²⁰⁶ Vgl. aaO., S. 106.

1.2 *Diskrepanz von Rechtsordnung und Rechtspraxis*

Die Analyse der gesetzlichen Bestimmungen lässt nicht den Schluss zu, dass die Regelungszuständigkeit des autochthonen Bodenrechts mit der Beplanung eines Gebietes endet.²⁰⁷ Vielmehr sind die Eingriffsbefugnisse im Interesse einer geordneten Flächennutzung grundsätzlich darauf gerichtet, die ursprünglichen Besitzverhältnisse - wenngleich unter Umwandlung autochthoner Landrechte in *granted Rights of Occupancy* - zu wahren. Die Ursache für das dem Gesetzeswortlaut zuwiderlaufende Verwaltungshandeln ist in der Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113 zu suchen. Der Gesetzgeber hat sich auf die Anerkennung autochthoner Landrechte als zur Nutzung von Staatsland berechtigende *deemed Rights of Occupancy* beschränkt und die Konkretisierung der Rechtsbeziehung zum staatlichen Grundeigentümer der Exekutive überlassen. Entsprechend erklärte der ehemalige Minister für Landangelegenheiten Hon. Babu:

1. Native Law and Custom is inapplicable in townships and other urban centres and only applies in tribal areas.

2. ...

*3. Land in urban areas cannot be acquired other than by grants of rights of occupancy.*²⁰⁸

Bereits die britische Mandatsverwaltung hatte über eine entsprechende Auslegung der Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 angestrebt, die afrikanische Bevölkerung von einer dauerhaften Besiedlung der Europäern vorbehaltenen Verwaltungs- und Handelszentren auszuschließen:

It is the intention that in a township all the land should be "alienated" from tribal tenure and that Africans should obey the same laws of the territory with regard to their occupation as members of any other race. The disposition of land in townships has become largely a matter of town planning but administrative action does lie with

²⁰⁷ Eine ähnliche Streitfrage ergibt sich bei der Ausweisung eines Gebietes zum Schutzgebiet, da das Gesetz der zuständigen Verwaltungsbehörde ähnlich einer Stadt die Regelung der Flächen- und Landnutzung einschließlich des Ausschlusses bestimmter Nutzungsarten überträgt. Der Court of Appeal ist allerdings mit dieser Streitfrage noch nicht befaßt gewesen. Vgl. anhand des Beispiels der im Ngorongoro Schutzgebiet siedelnden Masai Shivji/Kapinga, Masai Rights in Ngorongoro, Tanzania, S. 30 ff.

²⁰⁸ Speech at the 12th Annual Conference of the Association of Local Authorities 1968, abgedruckt in: Fimbo, Essays in Land Law Tanzania, S. 69.

*the District Commissioner in the case of expanding townships, for which new and wider boundaries are proclaimed by the Governor, in dealing with the question of rights of Africans living in accordance with African customary law on land which it becomes necessary to include within a township. In such cases the question of compensation for loss of these rights has to be dealt with in accordance with the principles laid down in Appendix I to this circular.*²⁰⁹

Man unterstellte, dass sich die Generalermächtigung in Sect. 2 Hs. 4 Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 nicht auf städtische Gebiete erstreckte, vgl. Para. 10 (c) (i) Government Circular No. 4 of 1953:

Para. 10. - ...

(c) The Governor's consent to African occupation of all public land, other than land held under Rights of Occupancy formally granted under the Land Ordinance, may be assumed, except for -

(i) public land in Townships, Minor Settlements and Trading Centres, save as provided in paragraph 12 of this circular;...

Die Verwaltungsanordnung verfügte zwar nicht ausdrücklich, dass der einheimischen Bevölkerung der Landerwerb in Städten zu verweigern ist. Doch dürfte diese kaum in der Lage gewesen sein, mit einem *granted Right of Occupancy* verbundene Nutzungs- und Bauauflagen zu erfüllen. Eine Feststellung, die bis heute unverändert Gültigkeit für die von heranwachsenden Städten betroffenen kleinbäuerlichen Landnutzer besitzt.²¹⁰

2. Entwicklung des ländlichen Raumes

Der unabhängige Staat übernahm 1961 eine im wesentlichen zweigeteilte Wirtschaft, was besonders deutlich in der Landwirtschaft zum Ausdruck kam. Der exportorientierten Farm- und Plantagenwirtschaft, die sich fast ausschließlich in der Hand von Ausländern befand, standen die kleinbäuerlichen Betriebe weiter Teile der afrikanischen Bevölkerung gegenüber.²¹¹ Der koloniale Staat hatte sich auf die Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für den landwirtschaftlichen Export konzentriert und die Entwicklung des kleinbäuerlichen Sektors vernachlässigt: Straßen

²⁰⁹ Vgl. Para. 12 Government Circular No. 4 of 1953.

²¹⁰ Vgl. Fimbo, Essays in Land Law Tanzania, S. 76.

²¹¹ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), para. 1.1.17.

und Eisenbahnlinien verbanden die Hauptanbauregionen für Kaffee, Sisal und Baumwolle mit den Küstenhäfen, der Entwicklung des inner- und intraregionalen Handels war wenig Beachtung geschenkt worden. Die Agrarforschung beschäftigte sich überwiegend mit der Optimierung von Anbaumethoden und der Züchtung hochwertigen Saatgutes für die Plantagen- und Farmwirtschaft.²¹²Die industrielle Fertigung, wie Zigaretten, alkoholische Getränke und Bekleidung, diente hauptsächlich der Bedürfnisbefriedigung der weißen Siedler. Von der einheimischen Bevölkerung nachgefragte Konsumgüter und landwirtschaftliche Inputs wurden nicht im Land hergestellt, sondern aus dem Mutterland eingeführt und über indische Händler, die mit dem Eisenbahnbau von Mombasa nach Uganda (1896 - 1902) ins Land gekommen waren, vertrieben.²¹³Da Tansania aber - anders als die Nachbarkolonie Kenia - der britischen Mandatsverwaltung nicht vorrangig als Siedlerkolonie gedient hatte, war es afrikanischen Bauern in einigen Regionen gelungen, einen eigenständigen Landwirtschaftssektor aufzubauen. Nach der Niederlage im *Meru Land Case* 1953²¹⁴ war eine weitere Ausdehnung der Siedlerwirtschaft politisch nicht mehr durchsetzbar gewesen. Nachdem mit dem *Groundnuts Scheme* Versuche zum Aufbau einer staatlichen Plantagenwirtschaft fehlgeschlagen waren, erhielten progressive Bauern sogar staatliche Förderung.²¹⁵Prominenteste Beispiele sind der Kaffeeanbau der Chagga am Kilimandscharo²¹⁶ und der Haya in Bukoba sowie die Baumwollpflanzungen der Sukuma in den Regionen Mwanza und Shinyanga. Die Nahrungsmittelerzeugung war selbst in den Plantagengebieten in den Händen der einheimischen Bauern geblieben.²¹⁷Zum Zeitpunkt der Unabhängigkeit erwirtschafteten diese mehr als die Hälfte des Sozialproduktes. Der Export bestand zu 80% aus landwirtschaftlichen Produkten, die zu mehr als 50% in kleinbäuerlichen Betrieben angebaut wurden.²¹⁸

Auch die Politik des unabhängigen Staates setzte für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf eine weitere Forcierung der Landwirtschaft, wenngleich ein Schwerpunkt nunmehr die Überwindung des Entwicklungsgefälles zwischen dem

²¹² Vgl. aaO., para. 1.3.116.

²¹³ Vgl. aaO., para 1.1.10.

²¹⁴ Vgl. hierzu Fn. 46.

²¹⁵ Vgl. Coulson, *Agricultural Policies in Mainland Tanzania*, S. 74 (75).

²¹⁶ Vgl. Marealle, *The Wachagga of Kilimanjaro*, S. 57 (62).

²¹⁷ Vgl. Baumhögger u. a., *Ostafrika*, S. 629.

modernen und dem traditionellen Sektor bildete.²¹⁹ Folge der kolonialen Wirtschaftspolitik war u. a. eine unausgewogene regionale Entwicklung mit zum Teil erheblichen sozialen Unterschieden. Ebenso wie der Ausbau der Infrastruktur konzentrierten sich auch soziale Einrichtungen, gerade im Bildungs- und Gesundheitswesen, auf die Zentren der Exportproduktion.²²⁰ Hinzukam eine Reihe wirtschaftlicher Abhängigkeiten. Am schwerwiegendsten waren die Abhängigkeit von der internationalen Nachfrage an agrarischen Rohstoffen, die dem Staat jegliche Verhandlungsmacht raubte, sowie die von ausländischen Transferleistungen, sei es in Form von Kapital, Know-how oder Technologie.²²¹ Entsprechend verzichtete der Staat anfangs nahezu vollständig auf den Betrieb von Großfarmen. In realistischer Einschätzung der eigenen Leistungsfähigkeit ging man davon aus, dass die dafür erforderlichen finanziellen Mittel und Fachkräfte nicht aufgebracht werden konnten. Zudem schienen abhängige Lohnarbeitsverhältnisse mit einer Entwicklungsstrategie, die auf der Eigeninitiative der Bevölkerung fußte, unvereinbar.²²² Erst mit dem zweiten Fünf-Jahres-Plan (1969 - 73), der den Aufbau von insgesamt 40 Betrieben vorsah, wurden Staatsfarmen zu einem zweiten Standbein der nationalen Entwicklung.²²³

Der junge Staat konzentrierte sich für die nachhaltige Anhebung der bäuerlichen Produktivität zunächst auf die Optimierung bestehender Wirtschafts-, Rechts- und Sozialsysteme. Instrumente der als *Improvement Approach* bezeichneten Entwicklungsstrategie waren u. a. Beratung und Schulung der kleinbäuerlichen Produzenten sowie die Bereitstellung von landwirtschaftlichen Geräten, hochwertigem Dünger und Saatgut sowie landwirtschaftlichen Krediten durch staatliche Institutionen. Garantierte Erzeugerpreise sollten Produktionsanreize geben. Der Entwicklungsansatz wurde jedoch bereits 1962 zugunsten des sog. *Transformation Approach* aufgegeben. Nachdem sich gezeigt hatte, dass eine effiziente Beratung wegen der unzureichenden

²¹⁸ Vgl. Kauzeni, *The Origin and Implementation of Operation Vijiji*, S. 1.

²¹⁹ Vgl. Sawyer, *Reflections on the internal Conflict of Laws in Tanzania*, S. 23 (31).

²²⁰ Vgl. Baumhögger u. a., *Ostafrika*, S.653.

²²¹ Vgl. URT, *The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report)*, para. 1.1.15.

²²² Vgl. Nyerere, *Socialism and Rural Development*, S. 106 (124).

²²³ Nach fehlgeschlagenen Versuchen unter dem Landwirtschaftsministerium wurden diese von staatseigenen Gesellschaften, namentlich der National Food and Agriculture Corporation, National Ranching Corporation, Dairy Farm Company und der Sugar Corporation, betrieben. Vgl. Coulson, *Agricultural Policies in Mainland Tanzania*, S. 74 (95).

Infrastruktur und der konservativen Einstellung von Teilen der bäuerlichen Produzenten nicht zu bewerkstelligen war,²²⁴ sollten diese nun in staatlich geplanten Dörfern direkter staatlicher Einflussnahme unterstellt werden.²²⁵ Wie in vielen Staaten des südlichen Afrika bildete auch in Tansania die Streusiedlung die dominierende Siedlungsform, bei der im Gegensatz zu einer Kernsiedlung die einzelnen Gehöfte von Ackerland umgeben sind. Für die Ausprägung der jeweiligen Siedlungsform waren insbesondere die jährliche Niederschlagsmenge, die Siedlungsdichte sowie der Anbau ein- bzw. mehrjähriger Pflanzen bestimmend. In Tansania unterscheidet man mit (1) der Feuchtsavanne um die Gegend des Viktoriasees, (2) dem nordöstlichen und südlichen Hochland, (3) der Küstenregion sowie (4) der Trockensavanne 4 Hauptklimazonen.²²⁶ Korrelierend zu der jährlichen Niederschlagsmenge sind der Nordosten, Nordwesten und das Hochland dicht, die trockene Zentralebene mittel bis gering besiedelt.²²⁷

Die Größe der zwischen den Gehöften liegenden Abstandsflächen lässt 3 Unterarten der Streusiedlung erkennen: Bei der Hauptsiedlungsform der Feuchtsavanne und des Hochlandes, dem sog. *Rungwe Pattern*, liegen die Gehöfte nah beieinander. Die Wohnstätte ist von Ackerland umgeben, das für den Anbau mehrjähriger Pflanzen wie Kaffee- und Bananensträucher bestimmt ist. Die Anbauflächen für einjährige Pflanzen sowie die Viehweiden befinden sich in einem Umkreis von etwa 2 Meilen außerhalb der Siedlung. Bei dem sog. *Dodoma Pattern* ist ein eigentlicher Siedlungskern nicht vorhanden. Die einzelnen Gehöfte liegen isoliert, durch große Flächen brachliegendes bzw. herrenlosen Landes voneinander getrennt. Die Siedlungsform war vor allem bei den pastoralen Gesellschaften der Massai und der Barabaig, aber auch bei sesshaften Ackerbauern wie den im Distrikt Dodoma lebenden Wagogo, der Kaguru in den Distrikten Kilosa und Mpwapwa verbreitet. Für die Siedlungsform der um Tabora lebenden Nyamwezi waren auf wenige hundert Yards beschränkte Zwischenflächen charakteristisch (sog. *Tabora Pattern*). Kernsiedlungen beschränkten sich im

²²⁴ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, S. 6; James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 23.

²²⁵ Vgl. Heyer/Williams: Oxfam Submission to Tanzanian Land Commission, S. 21.

²²⁶ Vgl. Shao, The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania, S. 219 (225).

²²⁷ Vgl. Thomas, Population Density, S. 114 (114).

wesentlichen auf die Volksgruppe der Fipa in Sumbawanga, der Sambaa, der die Küstenregion besiedelnden Swahili, der Sonjo sowie der in Tunduru lebenden Yao.²²⁸

Bereits die britische Mandatsmacht hatte die Ansiedlung von Teilen der einheimischen Bevölkerung in Dörfern verfolgt, wenngleich in einem zahlenmäßig wesentlich geringerem Umfang als später die Regierung des unabhängigen Staates: In den 20er und 30er Jahren waren die Bewohner Tsetsefliegen verseuchter Gebiete in Kornsiedlungen zusammengefasst worden, da das für die Streusiedlung typische Buschwerk zwischen den einzelnen Gehöften optimale Lebensbedingungen für den Erregungsträger der Schlafkrankheit bot. Entsprechend der Zielsetzung des Projektes enthielt sich der Staat jeglichen Einflusses auf die Wirtschafts- und Sozialordnung der neu gegründeten Dörfer.²²⁹ Ab 1954 förderte die Mandatsverwaltung die Entstehung eines bäuerlichen Mittelstandes, dem eine wichtige Rolle als politischer Stabilitätsfaktor im ländlichen Raum zgedacht war.²³⁰ Die zu diesem Zweck gegründete *Tanganyika Agricultural Corporation*²³¹ initiierte zusammen mit der *East Africa Tobacco Company* eine Reihe von Siedlungsprogrammen zur Förderung des kleinbäuerlichen Tabakanbaus. Die Teilnahme stand jedem interessierten Bauern frei. Bei guten Arbeitsergebnissen konnten die bewirtschaftete Fläche und damit die Verdienstmöglichkeiten ausgeweitet werden. Das Projekt erwies sich als äußerst erfolgreich: 1965 wurde von kleinbäuerlichen Produzenten mehr Tabak als auf Großfarmen erzeugt, die Gesamtproduktion überstieg das Aufnahmevermögen des ostafrikanischen Marktes. Dennoch wurde das Projekt von der unabhängigen Regierung eingestellt, da die Entstehung einer kleinen Schicht wohlhabender afrikanischer Bauern politisch nicht gewollt war.²³²

Die Dorfbildungsprogramme des unabhängigen Staates verfolgten eine völlig andere Zielsetzung: Über die Reorganisation der kleinbäuerlichen Wirtschaftsweisen in letztlich multifunktionale Produktionsgenossenschaften sollte der Lebensstandard im ländlichen Raum nachhaltig verbessert, die extrem niedrige Produktivität deutlich

²²⁸ Vgl. Shao, *The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania*, S. 219 (227 ff.).

²²⁹ Vgl. McHenry, *Tanzania's Ujamaa Villages: The Implementation of a Rural Development Strategy*, S. 25.

²³⁰ Vgl. Fimbo, *Land, Socialism and Law in Tanzania*, S. 230 (242).

²³¹ Vgl. *Tanganyika Agricultural Corporation Ordinance*, No. 15 of 1954.

²³² Vgl. Shao, *The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania*, S. 219 (222).

angehoben und durch eine entsprechende staatliche Umverteilungspolitik der Übergang von einer Agrar- zur Industriegesellschaft vollzogen werden.²³³In seiner Antrittsrede 1962 beschrieb der Staatspräsident und Gründungsvater der Nation Julius K. Nyerere das Entwicklungskonzept sehr plastisch:

*Before we can bring any of the benefits of modern development to the farmers of Tanganyika, the very first step is to make it possible for them to start living in Village Communities. Unless the widely distributed people of Tanganyika are brought together, we shall not be able to use tractors; we shall not be able to provide schools for our children; we shall not be able to build hospitals or have clean drinking water; it will be quite impossible to start small Village Industries, and instead we shall have to go on depending on the town for all our requirements; and, even if we had a plentiful supply of electric power we shall never be able to connect it up to each isolated homestead. The effect of this settlement will be far-reaching, for planned Settlement does not only mean farms; it also means roads, commerce and some local industries, as well schools for the children, and health centres to help people enjoy the life they are creating.*²³⁴

Die Ansiedlung der Bevölkerung in an Verkehrsachsen gelegenen, mindestens 250 Haushalte umfassenden Dörfern²³⁵ sollte dem Staat die gleichmäßige Versorgung mit Sozial- und Infrastruktureinrichtungen und sonstigen Leistungen ermöglichen, der Entstehung einer ländlichen Zwei-Klassen-Gesellschaft sowie tribalistischen Tendenzen in dem Vielvölkerstaat vorbeugen.²³⁶Durch die Lösung der Bevölkerung aus ihrem traditionell geprägten Umfeld sollten als entwicklungshemmend betrachtete Praktiken überkommen und ein erneuter Rückzug in die Subsistenzwirtschaft verhindert werden. Die landwirtschaftliche Erzeugung und die Vermarktung der Produkte sollten unter staatlicher Kontrolle erfolgen und die Gewinne in den Aufbau anderer Sektoren umgeleitet werden.²³⁷Größere Produktionseinheiten sollten den konzentrierten Einsatz von Kapital und Know-how ermöglichen, die

²³³ Vgl. Biermann, Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania, S. 183 (184).

²³⁴ Abgedruckt in James/Fimbo, Customary Land Tenure in Tanzania, S. 93.

²³⁵ Bei Zugrundelegen der durchschnittlichen Haushaltsgröße 1993 entspricht dies etwa 1.300 Personen. Im Landesdurchschnitt umfaßt ein Entwicklungsdorf ca. 2.000 Einwohner. Vgl. Oppen, Bauern, Boden und Bäume, S. 227 (231).

²³⁶ Vgl. Shao, The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania, S. 219 (223).

²³⁷ Vgl. Mapolu, The State and the Peasantry, S. 107 (113).

Investitionsneigung in den landwirtschaftlichen Sektor erhöhen und die Produktionskosten senken. Die Kosten sollten zudem über staatliche Vermarktungsmonopole niedrig gehalten werden. Einem Missmanagement des Genossenschaftseigentums war durch gezielte Planung vorzubeugen.²³⁸

Beschränkte sich der Staat in den 60er Jahren auf vereinzelte Dorfgründungen, wurden Mitte der 70er Jahre weite Teile der ländlichen Bevölkerung in einer Art Ad-hoc-Aktion umgesiedelt. Trotz des immensen Ausmaßes der Landreform berücksichtigten weder die mit der Ausführung betraute Verwaltung noch der erst gegen Ende der Umsiedlungen aktiv werdende Gesetzgeber bodenrechtliche Belange in dem erforderlichen Umfang:

2.1 *Dorfgründungsprojekte der 60er Jahre*

Die Vorgaben des ersten 5-Jahres-Planes (1964 - 1969) sahen bis 1969 die Errichtung von insgesamt 74 staatlich geplanten und gemanagten Genossenschaftsdörfern vor.²³⁹

2.1.1 *Entwicklungsstrategie des Transformations-Ansatzes*

Dieses erste staatlich initiierte Dorfbildungsprojekt beruhte auf dem sog. Transformations-Ansatz (sog. *Transformation Approach*), der seit 1962 von der Regierung aufgrund einer Empfehlung des *Economic Development of Tanganyika Report* der IBRD (sog. Hopkins-Bericht, 1961) als Entwicklungsstrategie verfolgt wurde.²⁴⁰ Ausgewählte Bauern sollten in staatlich geplante Dörfer umgesiedelt werden und unter staatlicher Anleitung und Kontrolle moderne Produktionsmethoden anwenden. Durch einen radikalen Bruch mit traditionellen Bewirtschaftungs- und Siedlungsformen erhoffte man sich eine schnellere Steigerung der kleinbäuerlichen Produktivität als durch die zeit- und arbeitsintensive Optimierung bestehender Verhältnisse, wie sie der anfangs verfolgte sog. *Improvement Approach* ²⁴¹vorsah.²⁴² Die beabsichtigte kapitalintensive Bewirtschaftung ließ zwar eine Erstreckung auf die gesamte Bauernschaft nicht zu.

²³⁸ Vgl. Biermann, *Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania*, S. 183 (184 f.).

²³⁹ Vgl. The Republic of Tanganyika, *Tanganyika Five-Year-Plan for Economic and Social Development*, para. 23. b.

²⁴⁰ Vgl. URT, *Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*, Vol. 1, S. 40.

²⁴¹ Vgl. hierzu S. 73.

²⁴² Vgl. IRDB, *Economic Development of Tanganyika Report*, S. 75.

Man erhoffte sich aber, dass der Erfolg des neuen Konzeptes nichtbeteiligte Bauern zu entsprechenden Veränderungen ihrer Bewirtschaftungsmethoden veranlassen würde.²⁴³

2.1.2 Bäuerliche Genossenschaften

Obgleich die neu gegründeten Dörfer iSd Co-operative Societies Ordinance, Cap. 245 zu organisieren waren, stand die Kollektivierung der Landwirtschaft im ersten 5-Jahres-Plan nicht im Vordergrund. Der Gesetzgeber gab keine starre Produktionsordnung vor. Diese konnte von einer bloßen Konsumgenossenschaft bäuerlicher Betriebe bis zu einer alle Stufen der landwirtschaftlichen Erzeugung und Vermarktung umfassenden Kooperative reichen.²⁴⁴In der Praxis beschränkten sich die Gemeinschaftsaktivitäten der meisten Dörfer auf den Kauf landwirtschaftlicher Investitionsgüter und die Veräußerung der Erzeugnisse.²⁴⁵Nur in einem Dorf der Region Arusha wurde kollektiver Weizenanbau betrieben. Aber auch dort hatte jeder Bauer ca. 3 Morgen Land für eine private Bewirtschaftung zur Verfügung.²⁴⁶Das Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965 sah eine ebenso flexible Gestaltung der Bodenverhältnisse vor und beschränkte sich auf die Regelung der wesentlichen Elemente. Die Konkretisierung der Landnutzung einschließlich des Umfangs individueller Nutzungsberechtigungen wurde einer Regierungsstelle, der mit dem gleichnamigen Rural Settlement Commission Act, Cap. 541 ins Leben gerufenen sog. *Rural Settlement Commission*, übertragen:

2.1.2.1 Landerwerb

Der Landerwerb einer bäuerlichen Genossenschaft vollzog sich über die *Rural Settlement Commission*: Dieser war gemäß Sect. 3 (1) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965 nach allgemeinen Grundsätzen ein *granted Right of Occupancy* an dem vorgesehenen Genossenschaftsgelände zu verleihen. Handelte es sich dabei um besiedeltes Land, waren zunächst über die Erklärung des Gebietes zum sog. *Preserved Area* autochthone Landrechte zum Erlöschen zu bringen, vgl. Sect. 3, 5 (1) Public Land (Preserved Areas) Ordinance, Cap. 338. Der als *Settlement Right* bezeichnete Titel konnte unentgeltlich und frei von Entwicklungsaufgaben iSd Land Regulations, No.

²⁴³ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), para. 1.1.24.

²⁴⁴ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 233.

²⁴⁵ Vgl. aaO., S. 235.

²⁴⁶ Vgl. aaO., S. 24.

232 of 1948 verliehen werden, vgl. Sect. 3 (2) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965:

Sect. 3. - (2) Notwithstanding the provisions of the Land Ordinance, a settlement right -

(a) may be granted free of a premium or rent;

(b) shall not be subject to revision of rent;

(c) shall not, unless it is specifically so provided in the contract for, or certificate of occupancy, be subject to any regulations made under the Land Ordinance other than regulations provided for the survey and demarcation of the areas subject thereto and the maintenance of boundary marks and regulations authorising persons to enter on the land for the purpose of ensuring that the terms and conditions on which the right was granted being carried out:

Provided that nothing in this paragraph shall be construed as precluding the inclusion of conditions in a contract for a settlement right.

Sobald die Genossenschaft mit der Registrierung die Rechtsnatur einer juristischen Person erlangt hatte, war das *Settlement Right* auf sie zu übertragen, Sect. 5 (1) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965. Bei Missmanagement oder Auflösung der Genossenschaft sah das Gesetz den Rückfall an die Kommission vor, Sect. 5 (3), (4) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965.

2.1.2.2 *Landnutzung*

Die Regelung der Flächennutzung, des Ressourcenschutzes sowie von Anbau, Ernte und Vermarktung der Erzeugnisse oblagen der *Rural Settlement Commission*, die ihre Befugnisse ganz oder teilweise auf die Genossenschaft übertragen konnte, Sect. 18 (1), (3) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965. Einen Überblick über regelungsfähige Sachverhalte gibt die nicht abschließende Aufzählung in Sect. 18 (2) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27:

Sect. 18. - (2) Without prejudice to the generality of subsection (1), rules made under this section may make provision -

(a) relating to -

(i) the crops to be cultivated and the rotation thereof, and the method and course of the preparation, cultivation and irrigation of land;

(ii) the keeping and depasturing of animals;

(iii) the methods of fertilisation, pest destruction and the prevention of weeds and plant diseases, the uprooting of weeds and diseased plants and the disinfection and clearance of land;

(iv) the afforestation of land, the protection of slopes and the drainage of land, including the construction, maintenance and repair of artificial and natural drains, gullies, contour banks, terraces and diversion ditches;

(v) the erection, construction and siting of buildings, structures and works;

(b) requiring the holder of any homestead or agricultural plot to use any specified seed, fertiliser, pesticide, machinery or other thing for the purpose of such rules;

(c) for the making of schemes by societies or such other persons or authorities as may be specified therein for or in relation to any matter in respect of which rules may be made under this section.

Weder die Kommission noch die Genossenschaft waren zu Verfügungen über Land berechtigt, Sect. 6 (1) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965. Eine Ausnahme galt lediglich für die Einräumung von Nutzungsrechten an Mitglieder der Genossenschaft, vgl. Sect. 9 Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965:

Sect. 9. - (1) The Commissioner or a society may grant in and over any part of land which it holds for a settlement right -

(a) licenses for use and occupation;

(b) leases;

(c) easements, ways, way-leaves and profits;

provided that where a society is established for a village settlement, no licence or lease of a homestead plot or an agricultural plot in that settlement shall be granted to any person who is not a member of that society except on the condition that such licence or lease shall determine at the expiration of two months from the date of the grant if the grantee is not then a member of that society.

(2) Any derivative right granted by the Commissioner or a society may be granted -

(a) for a rent, premium or other consideration or free of rent or payment, at the discretion of the grantor; and

(b) upon such express terms and conditions as may be contained in the grant, and every such right shall be subject to the terms and conditions to be implied in the grant or in any contract for the grant by the rules made under this act.

Die Kommission bzw. die Genossenschaft mit Zustimmung der Kommission war bei einem Verstoß gegen Auflagen iSv Sect. 9 (2) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965 zum Widerruf berechtigt.²⁴⁷ Einen Widerrufsgrund begründeten auch die Aufgabe des Grundstücks für einen Mindestzeitraum von 6 Monaten sowie ein wiederholter Verstoß gegen Nutzungsbestimmungen iSv Sect. 18 Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965.²⁴⁸ Das Gesetz sah einen Anspruch des Berechtigten, abgemahnt zu werden und eine Heilungsmöglichkeit eingeräumt zu bekommen, nicht vor, vgl. Sect. 10 (4) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965. Entschädigung für die von ihm in zurechenbarer Weise veranlassten Wertsteigerungen des Grundstücks konnte nicht von der Genossenschaft, sondern nur von einem Rechtsnachfolger verlangt werden, vgl. Sect. 13 (1) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965.

2.1.3 *Sonderregelung für die Viehwirtschaft*

Für auf Viehwirtschaft spezialisierte Genossenschaften hatte der Gesetzgeber mit dem Range Development and Management Act, No. 51 of 1964 eine spezialgesetzliche Regelung geschaffen, die in ähnlicher Weise Landverteilung und -nutzung der staatlichen Steuerung unterwarf:

Der Minister für Landangelegenheiten hatte ein für die Gründung von Genossenschaftsdörfern vorgesehenes Gebiet zum sog. *Range Development Area* zu erklären und eine sog. *Range Development Commission* - im Regelfall bestehend aus den für die Region zuständigen Beamten des MLHUD und des Landwirtschaftsministeriums, dem Regionalvorsitzenden der Einheitspartei TANU, den örtlichen Parlamentsabgeordneten sowie einigen örtlichen Viehhaltern - einzusetzen, vgl. Sect. 3, 4 Range Development and Management Act, No. 51 of 1964. Die Aufgaben der Kommission bestanden neben der Beratung des Ministers in der allgemeinverbindlichen Regelung der Flächennutzung, Viehhaltung einschließlich der zulässigen Viehzahl pro Farmeinheit, Wasserbewirtschaftung und des Ressourcenschutzes, vgl. Sect. 11 Range Development and Management Act, No. 51 of 1964. Die Regelung des Zuzuges und der Wohnsitznahme oblag dem Minister für

²⁴⁷ Vgl. Sect. 10 (1) (a), (b) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965.

²⁴⁸ Vgl. Sect. 10 (1) (c), (d), (2) Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965.

Landangelegenheiten in Absprache mit der Kommission, Sect. 6 Range Development and Management Act, No. 51 of 1964.

Eine Genossenschaft erlangte die Rechtsnatur einer juristischen Person mit der Registrierung, die ihre Mitglieder unter Vorlage der Satzung und Angaben zu dem voraussichtlichen Viehbestand bei der Kommission zu beantragen hatten, vgl. Sect. 28 Range Development and Management Act, No. 51 of 1964. Verleihung und Widerruf des *granted Right of Occupancy* der Genossenschaft erfolgten nach allgemeinen Grundsätzen. Gemäß Sect. 26 (5) Range Development and Management Act, No. 51 of 1964 war jedoch eine Befreiung von Pachtzahlungen und gesetzlichen Nutzungsaufgaben möglich. Autochthone Landrechte am Genossenschaftsland sowie an Grundstücken des *Range Development Area*, deren Berechtigte Mitglieder der Genossenschaft waren, erklärte Sect. 26 (3) Range Development and Management Act, No. 51 of 1964 mit der Verleihung des *granted Right of Occupancy* für erloschen. Ausdrücklich ausgenommen waren *granted Rights of Occupancy*, vgl. Sect. 24 (2) Range Development and Management Act, No. 51 of 1964.

Für Genossenschaftsmitglieder war der Erwerb von Landrechten nicht vorgesehen. Sie hatten gemäß Sect. 47 Range Development and Management Act, No. 51 of 1964 lediglich Anspruch auf (1) Wohnsitznahme mit ihren Familien auf dem Genossenschaftsgelände, (2) Haltung eigenen Viehs entsprechend der festgesetzten Stückzahl und (3) landwirtschaftliche Nutzung von Flächen, die nicht der Genossenschaft vorbehalten waren. Die private Landnutzung wurde von der Genossenschaft im Satzungswege reguliert, vgl. Sect. 38, 39 Range Development Act, No. 51 of 1965. Verstöße, wozu insbesondere auch die 1 Jahr überschreitende Abwesenheit des Mitgliedes zählte, konnten mit der Beschlagnahme von Vieh bis hin zur Aberkennung der Mitgliedschaft geahndet werden, vgl. Sect. 40 Range Development Act, No. 51 of 1965.²⁴⁹

2.1.4 *Bedeutung in der Praxis*

Die Analyse der gesetzlichen Bestimmungen macht deutlich, dass mit der Reorganisation bäuerlicher Wirtschaftsweisen auch das als entwicklungshemmend betrachtete autochthone Bodenrecht überwunden werden sollte. An die Stelle

²⁴⁹ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 235 ff.

landkontrollierender traditioneller Autoritäten sollten Körperschaften des staatlichen Rechts treten, die Verteilung und Nutzung von Land der umfassenden staatlichen Steuerung unterstellt werden.²⁵⁰ Indes war die neue Bodenordnung mit einer erheblichen Schwächung der Rechtsposition der einzelnen Landnutzer verbunden, deren Nutzungsberechtigung nicht nur an die ordnungsgemäße Landnutzung gebunden war, sondern auch von dem Bestand des *Settlement Right* der Genossenschaft abhing. Dieses unterlag wie jedes *granted Right of Occupancy* den weitreichenden Widerrufs- und Enteignungsbefugnissen des staatlichen Grundeigentümers. Zumindest aber verfügte die Landnutzung - anders als bei den nachfolgenden Projekten²⁵¹ - über den üblichen Rechtsschutz der Land Ordinance, Cap. 113, da die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* an die vorherige Feststellung der Grundstücksgrenzen und die Beurkundung des Rechtstitels gebunden ist.

In der Praxis vermochte das Projekt indes nicht, die Regelungszuständigkeit des autochthonen Bodenrechts zurückzudrängen: Genossenschaftsdörfer wurden ausschließlich auf herrenlosem Land oder auf Land, das ausländischen Siedlern von der Regierung abgekauft worden war, gegründet.²⁵² Eine Kollision mit autochthonen Landrechten, die deren Erlöschen zur Folge gehabt hätte, unterblieb mithin. Bis 1968 kam es zur Gründung von nur 10 der ursprünglich 74 geplanten Genossenschaften. 3 der Dörfer waren zu diesem Zeitpunkt bereits wieder aufgegeben worden. Auch die übrigen erwiesen sich als nicht von Dauer, da es entweder nicht gelang profitabel zu wirtschaften oder den Mitgliederbestand zu halten. Ein Hauptgrund für das Fehlschlagen ist in dem in Sect. 18 Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965 zum Ausdruck gelangenden Top-down-Ansatz zu sehen: Da die Genossenschaftsmitglieder weder bei der Planung der Siedlung noch bei der Regelung der Landnutzung einzubeziehen waren, war eine Identifikation mit dem Projekt kaum möglich. Es verwundert daher nicht, dass viele Mitglieder sich eher als schlecht bezahlte Staatsangestellte denn als Landwirte betrachteten. Dorfgründungen wurden zum Teil auch zur Senkung der städtischen Arbeitslosenquote genutzt. Die angesiedelten Städter verfügten aber oftmals nicht über die erforderlichen Kenntnisse

²⁵⁰ Vgl. Okoth-Ogenda, Land Tenure and Agricultural Development in Kenya and Tanzania, S. 30 (60).

²⁵¹ Vgl. hierzu Teil II, 2.2.5.

²⁵² Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 26.

für den Betrieb einer Landwirtschaft.²⁵³ Hinzukamen die enormen Kosten der mechanisierten Bewirtschaftung, die in keinem Verhältnis zu dem Ertragspotential der Genossenschaften standen und die Leistungsfähigkeit des Staates bei weitem überschritten.²⁵⁴

Im April 1968 wurde das Projekt offiziell ausgesetzt.²⁵⁵ Das Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965 und das Range Development and Management Act, No. 51 of 1964 blieben bis zur Neuregelung des Bodenrechts 1999 unverändert in Kraft, vgl. Sect. 183 iVm Anhang zum Land Act, No. 4 of 1999.

2.2 *Dorfgründungsprojekte der 70er Jahre*

Der Transformations-Ansatz wurde im zweiten Fünf-Jahres-Plan (1969 - 1973) aufgegeben.²⁵⁶ An seine Stelle trat die Entwicklungsstrategie des Ujamaa-Sozialismus - ein eigenständiger, den Verhältnissen des Landes angepasster Weg zum Sozialismus, der die Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik der folgenden 25 Jahre nachhaltig beeinflussen sollte:

2.2.1 *Arusha-Erklärung*

Zentraler Wendepunkt in der Politik des unabhängigen Staates wurde die Arusha-Erklärung des Nationalen Exekutivrates der regierenden TANU vom 05.02.1967, die gemäß des in Art. 10 (1) der Verfassung bestimmten Primates der Einheitspartei ohne Umschweife zur neuen Staatsdoktrin erhoben wurde.²⁵⁷ Staatspräsident Nyerere hatte bereits seit 1962 immer wieder Strategiekonzepte für die Entwicklung einzelner Sektoren entworfen. Nunmehr lag ein ideologischer Überbau vor, der den Aufbau einer sozialistischen Gesellschaft unter Wahrung der nationalen Unabhängigkeit und die Mobilisierung aller Ressourcen im Kampf gegen Armut, Krankheit und geringes Bildungsniveau zum Zentrum des staatlichen Handelns bestimmte.²⁵⁸

²⁵³ Vgl. Kauzeni, The Origin and Implementation of Operation Vijiji, S. 2.

²⁵⁴ Vgl. James, Land Tenure and Policy in Tanzania, S. 25 f..

²⁵⁵ Vgl. aaO., S. 25 f..

²⁵⁶ Vgl. URT, The 1st Five-Year-Plan for Economic and Social Development, S. 14.

²⁵⁷ Vgl. Nyerere, The Arusha Declaration, S. 13 (35).

²⁵⁸ Vgl. aaO., S. 13 (14 f.).

Die Arusha-Erklärung postulierte eine egalitäre Gesellschaft, in der die Ausbeutung von Menschen durch Menschen der Vergangenheit angehört. Die Absage an Kapitalismus und Feudalismus bedeutete die Verpflichtung eines jeden gesunden Mitgliedes der Gesellschaft, durch seine harte Arbeit zur nationalen Entwicklung beizutragen.²⁵⁹ Weitere Kernelemente waren Gemeineigentum an den zentralen Produktionsfaktoren²⁶⁰ und eine von den ethnischen Mehrheiten gewählte und gestellte demokratische Volksregierung.²⁶¹ Die Elite des Landes wurde verpflichtet, ihre Lebensführung in beispielgebender Weise den sozialistischen Idealen anzupassen.²⁶² Bildungsprogramme der Parteizentrale sollten die Unterweisung sämtlicher sog. *Leader* von der nationalen Ebene bis hin zu den jeweils 10 Haushalte umfassenden Einheiten auf kommunaler Ebene (sog. *Ten-Cell-Level*) in den neuen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zielsetzungen sicherstellen.²⁶³

Hinzukam die Forderung, sich vermehrt auf die eigenen Stärken zu konzentrieren (sog. Politik der *Self-reliance*): Die nationale Entwicklung könne und müsse von der Landwirtschaft getragen werden, da Tansania über ausreichend Ressourcen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und agrarischen Rohstoffen verfüge.²⁶⁴ Der Staat habe für eine dem Gemeinwohl dienende Landnutzung Sorge zu tragen und die Bevölkerung mit den erforderlichen Werkzeugen, Kenntnissen und Anleitungen für eine fortschrittliche Landwirtschaft auszustatten.²⁶⁵ Eckpfeiler der nationalen Entwicklung könnten weder der Einsatz von Kapital noch der Aufbau eines industriellen Sektors sein. Denn der Staat könne selbst bei einer weiteren Erhöhung der Steuerlast die dafür erforderlichen finanziellen Mittel nicht aufbringen.²⁶⁶ Zudem

²⁵⁹ Vgl. aaO., S. 13 (15, 30).

²⁶⁰ Vgl. aaO., S. 13 (16).

²⁶¹ Vgl. aaO., S. 13 (16 f.).

²⁶² Vgl. aaO., S. 13 (17).

²⁶³ Vgl. aaO., S. 13 (35).

²⁶⁴ Vgl. aaO., S. 13 (29).

²⁶⁵ Vgl. aaO., S. 13 (33).

²⁶⁶ Vgl. aaO., S. 13 (20).

begründe ausländisches Kapital und Know-how, das ohnehin spärlicher floss,²⁶⁷ die Gefahr neuer Abhängigkeiten.²⁶⁸

2.2.2 *Entwicklungsstrategie des Ujamaa-Sozialismus*

Im September 1967 präsentierte Staatspräsident Nyerere mit dem Strategiepapier "Socialism and Rural Development" eine neue staatliche Entwicklungsstrategie, die sich erwartungsgemäß auf die Landwirtschaft konzentrierte.²⁶⁹ Auch wenn in der Folgezeit Handel, Industrie, Finanzinstitutionen sowie einige Plantagen und Farmen verstaatlicht werden sollten, war eine Kollektivierung des kleinbäuerlichen Sektors nicht vorgesehen.²⁷⁰ Im Vordergrund stand die umfassende Reorganisation der bäuerlichen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnungen in Ujamaa-Einheiten:

Nyerere hatte bereits 1962 erklärt, dass er für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Verbesserung der ländlichen Lebensbedingungen die Ansiedlung der überwiegend in Streusiedlungen lebenden Bevölkerung in Mittelpunktörfern für unabdingbar hielt.²⁷¹ Das als gemeinschaftliches Leben und Wirtschaften zu umschreibende Ujamaa-Prinzip sah zudem die Rückbesinnung auf traditionelle afrikanische Werte vor:

*To make our socialism a reality we should instead adopt to modern needs the traditional African Society. We must in other words, aim at creating a nation in which ujamaa farms and communities dominate the rural economy and set the social pattern for the country as a whole.*²⁷²...

²⁶⁷ Tansania gehörte als ehemalige Kolonie automatisch zum westlichen Machtbereich. Die konsequente Verfolgung einer Politik der Nichtanlehnung hatte jedoch eine zunehmende Isolierung von den westlichen Geldgebern zur Folge: Nyerere hatte noch vor der Unabhängigkeit 1961 erklärt, daß Tansania kaum Mitglied des Commonwealth werden kann, solange diesem auch Südafrika angehört. Einen drastischen Verlust an Entwicklungshilfeleistungen hatten der Protest gegen Großbritanniens passive Haltung bei der einseitigen Unabhängigkeitserklärung des Smith-Regimes in Rhodesien sowie die Unterhaltung diplomatischer Beziehungen zur ehemaligen DDR, nachdem Tanganyika 1965 eine Union mit der von einem kommunistischen Regime regierten Inselgruppe von Sansibar eingegangen war. Vgl. zu weiteren Einzelheiten Baumhögger u. a., Ostafrika, S. 710 f.

²⁶⁸ Vgl. Nyerere, The Arusha Declaration, S. 13 (23, 25 f.).

²⁶⁹ Vgl. Williams, Law and Socialist Development, S. 193 (193).

²⁷⁰ Vgl. Bernstein, Notes on State and Peasantry, S. 44 (54).

²⁷¹ Vgl. Coulson, Agricultural Policy in Mainland Tanzania, S. 74 (75).

²⁷² Vgl. Nyerere, Socialism and Rural Development, S. 106 (124).

*The principles upon which the traditional extended family was based must be reactivated. We can start with extended family villages, but they will not remain family communities, and they must certainly be larger communities than was traditionally the case. Also, modern knowledge must be applied ... the basis of rural life in Tanzania must be the practice of co-operation in its widest sense - in living, in working and in distribution.*²⁷³

Nyerere unterstellte, dass die traditionelle afrikanische Gesellschaft auf Familieneinheiten aufbaute, die von gegenseitigem Respekt, Gemeineigentum an allen für die Deckung der Grundbedürfnisse erforderlichen Produktionsgütern und dem Beitrag aller zum Familienunterhalt getragen wurden.²⁷⁴ Auch wenn in Eigenleistung erzielte Überschüsse im Privateigentum standen, konnte jedes Mitglied in Notsituationen Unterstützung von besser gestellten Familienangehörigen verlangen.²⁷⁵ Fehlendes Know-how und zu kleine Produktionseinheiten der Familienbetriebe hatten jedoch eine wirtschaftliche Entwicklung unmöglich gemacht.²⁷⁶

Nach Ansicht Nyereres konnte sich die Transformation der ländlichen Wirtschafts- und Gesellschaftsformen nur schrittweise vollziehen. Der Prozess müsse von der Bevölkerung ausgehen und getragen werden, eine zentralstaatliche Planung verbiete sich bereits wegen der unterschiedlichen geographischen, klimatischen und kulturellen Bedingungen des Landes.²⁷⁷ Der Staat müsse sich auf Überzeugungsarbeit und Unterstützung bei Aufbau und Bewirtschaftung der Ujamaa-Dörfer beschränken:²⁷⁸ In einem ersten Schritt sei die Bevölkerung zur Umsiedlung in Dörfer zu motivieren, in einem weiteren Schritt durch die gemeinschaftliche Bewirtschaftung einzelner Felder an das Konzept des gemeinschaftlichen Wirtschaftens heranzuführen. Denn nur dann, wenn die bäuerliche Bevölkerung die Vorteile des kollektiven Lebens und Wirtschaftens selbst erfahren habe, sei sie zur Aufgabe ihrer überkommenen Traditionen bereit. Der Übergang zu einem vollständig sozialistischen Dorf vollziehe

²⁷³ Vgl. aaO., S. 106 (120).

²⁷⁴ Vgl. aaO., S. 106 (107 f.).

²⁷⁵ Vgl. aaO., S. 106 (108).

²⁷⁶ Vgl. aaO., S. 106 (109).

²⁷⁷ Vgl. aaO., S. 106 (121).

²⁷⁸ Vgl. aaO., S. 106 (125).

sich dann automatisch, ohne dass es weiterer staatlicher Maßnahmen bedürfe.²⁷⁹ Nyerere schloss allerdings nicht aus, dass besondere Konstellationen zwangsweise An- und Umsiedlungen erforderlich machen können, verzichtete jedoch auf eine Spezifikation der Fälle.²⁸⁰ Seiner Auffassung nach stand der Ujamaa-Sozialismus privaten Berechtigungen an Grundstücken, die der Wohnstätte oder Eigenversorgung dienen, nicht grundsätzlich entgegen. Es dürfe jedoch nicht erneut zur Begründung ausbeuterischer Verhältnisse kommen.²⁸¹ Als unvereinbar wurde die Existenz einer bäuerlichen Mittel- und Oberschicht, die sich bereits in einigen Regionen des Landes gebildet hatte, empfunden.²⁸² Der kapitalintensive Betrieb von Staatsfarmen müsse auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben.²⁸³

2.2.3 "Operation Vijiji" und "Operation Tanzania"

Sämtliche Regierungsstellen wurden per *Presidential Circular No. 1 of 1969* angewiesen, den Transformationsprozess beschleunigend zu unterstützen, insbesondere finanzielle Mittel und sonstige Leistungen bevorzugt neu gegründeten Dörfern zugute kommen zu lassen. Ein *Regional Development Fund* wurde eingerichtet, aus dem jedem *Regional Commissioner* jährlich 1 Mio. TSh für Kleinprojekte zur Verfügung gestellt wurde. Die Verfügbarkeit finanzieller Mittel erlaubte es Gruppen, die sich zur Bildung von Dörfern bereit erklärten, im Gegenzug soziale Leistungen zu versprechen.²⁸⁴ In der Folgezeit erhöhte sich die Anzahl der Dörfer drastisch: Lebten 1969 erst 531.200 Menschen in 809 Dörfern, bestanden 1973 bereits 5.628 Dörfer mit einer Gesamtbevölkerung von 2,02 Mio..²⁸⁵ Gerade in den ärmeren Regionen, wie der semi-ariden Region Dodoma oder der abgelegenen Region Kigoma am Tanganyikasee, stieß die Ujamaa-Idee auf fruchtbaren Boden, da sich die Bauern insbesondere staatliche Kredite und Hilfe im infrastrukturellen Bereich erhofften. Zudem gab es in diesen Gegenden ausreichend freies Land, was die Umsiedlungen begünstigte. Dagegen waren die wirtschaftlich bessergestellten Bauern, vor allem in den fruchtbaren Hochebenen,

²⁷⁹ Vgl. aaO., S. 106 (142 f.).

²⁸⁰ Vgl. aaO., S. 106 (131).

²⁸¹ Vgl. aaO., S. 106 (126).

²⁸² Vgl. aaO., S. 106 (117).

²⁸³ Vgl. aaO., S. 106 (124).

²⁸⁴ Vgl. Coulson, *Agricultural Policy in Mainland Tanzania*, S. 74 (90).

²⁸⁵ Vgl. Bernstein, *Policy and Practice of Rural Development in Tanzania*, S. 21.

kaum von den Vorteilen des gemeinschaftlichen Wirtschaftens zu überzeugen.²⁸⁶ Der Staat beschränkte sich im wesentlichen auf eine unterstützende Funktion. Nur in Regionen, die von Hunger oder Naturkatastrophen akut bedroht waren, übernahm er eine aktive Rolle bei der Planung und anschließenden, nicht immer ganz freiwilligen Umsiedlung der Bevölkerung (sog. *Operation Vijiji*). Der ersten staatlichen Umsiedlungsaktion in dem von Überschwemmungen bedrohten Rufidschidelta der Regionen Mtwara und Lindi (sog. *Operation Rufiji*) folgten 1970/71 *Operation Dodoma*, 1972 *Operations Iringa, Kigoma* und *Chunya* und 1973 *Operations Mara* und *Pwani*, jeweils benannt nach den gleichnamigen Regionen.²⁸⁷ Dennoch zeigte sich die politische Führung enttäuscht, da 1973 erst ca. 20% der ländlichen Bevölkerung in Dörfern lebte.²⁸⁸

Die öffentliche Rede Nyereres am 6.11.1973 in Endabashi, Distrikt Mbulu wurde zum Auftakt einer der größten staatlichen Umsiedlungsaktionen in der Geschichte Afrikas.²⁸⁹ Der Staatspräsident erklärte das Dorf zur fortan einzig zulässigen Siedlungsform im ländlichen Raum und ordnete die Umsiedlung der gesamten ländlichen Bevölkerung innerhalb der folgenden drei Jahre an.²⁹⁰ Zwischen September 1973 und Juni 1975 wurden, den offiziellen Zahlen zufolge, mehr als 7 Mio. Menschen umgesiedelt, von Juni 1975 bis Ende 1976 folgten weitere 4 Mio..²⁹¹ Nahezu die gesamte Bevölkerung der Trockensavanne und der Küstenregion wurde in neu gegründeten oder bereits bestehenden Dörfern zusammengefasst.²⁹² In einigen Gegenden, wie der Region Mara, kam es zu Umsiedlungen ganzer Dörfer. In dicht besiedelten Regionen, wie der Region Kilimandscharo, wo überwiegend mehrjährige Feldfrüchte angebaut wurden, mussten sich die Maßnahmen auf die Reorganisation der Wirtschafts- und Verwaltungsstrukturen bereits bestehender Siedlungen beschränken.

²⁸⁶ Vgl. Baumhögger u. a., Ostafrika, S. 754.

²⁸⁷ Vgl. Kauzeni, The Origin and Implementation of Operation Vijiji, S. 3 f..

²⁸⁸ Vgl. Friis-Hansen, Changes in Land Tenure and Land Use since Villagization, S. 21 f..

²⁸⁹ Vgl. Hyden, Beyond Ujamaa in Tanzania, S. 130.

²⁹⁰ Vgl. Williams, Law and Socialist Development, S. 193 (194).

²⁹¹ Vgl. Shao, The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania, S. 219 (228).

²⁹² Vgl. aaO., S. 219 (232).

Nach Abschluss erforderlicher Korrekturen lebten Ende 1979 ca. 14,9 Mio. Menschen in 8.299 Dörfern, was einem Bevölkerungsanteil von etwa 87% entsprach.²⁹³

Die Implementation der sog. *Operation Tanzania* hatte wenig mit den Grundsätzen gemein, die Nyerere in seinem Strategiepapier "Socialism and Rural Development" aufgestellt hatte: Das Ideal einer von der Bevölkerung getragenen Bewegung wurde der Dringlichkeit kurzfristiger Steigerungen der Nahrungsmittelproduktion geopfert. Bereits Ende der 60er Jahre hatte sich die allgemeine Versorgungslage aufgrund der unverändert bestehenden Exportorientierung des landwirtschaftlichen Sektors verschlechtert. Zur erheblichen Importverteuerung infolge der ersten weltweiten Ölkrise waren in den Jahren 1973/74 und 1974/75 dürrebedingte Missernten katastrophalen Ausmaßes hinzugekommen.²⁹⁴ Die Herstellung kollektiver Wirtschaftsweisen trat in den Hintergrund.²⁹⁵ Entsprechend wurden die neuen Dörfer nicht als Ujamaa-, sondern als Entwicklungsdörfer (sog. *Development Villages*) bezeichnet,²⁹⁶ was erhebliche Auswirkungen auf die Rechtssicherheit der Landnutzung haben sollte. Partei- und Regierungsorganisationen auf unterer Ebene neigten dazu, Umsiedlungen im Stil einer von oben angeordneten Großaktion durchzuführen.²⁹⁷ Teilweise wurden auch Armee und paramilitärische Einheiten herangezogen, die massive Gewalt anwandten, Gehöfte und Begräbnisstätten der Ahnen verwüsteten, um den Widerstand der Bewohner zu brechen und eine Rückkehr unmöglich zu machen.²⁹⁸ Schätzungsweise die Hälfte der ländlichen Bevölkerung war von Landumverteilungen betroffen, die nicht auf gesetzliche Ermächtigungsgrundlagen gestützt wurden.²⁹⁹

Staatliche Planer entschieden über Siedlungsort und -muster. Ohne Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Konsequenzen wurden die Entwicklungsdörfer überwiegend analog des Siedlungsmusters der Feuchtsavanne und des Hochlandes - dem

²⁹³ Vgl. Mapolu, *The State and the Peasantry*, S. 107 (119).

²⁹⁴ Vgl. URT, *The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report)*, para. 1.3.79.

²⁹⁵ Vgl. Mapolu, *The State and the Peasantry*, S. 107 (119).

²⁹⁶ Vgl. Friis-Hansen, *Changes in Land Tenure and Land Use since Villagization*, S. 22.

²⁹⁷ Vgl. Baumhögger u. a., *Ostafrika*, S. 655.

²⁹⁸ Vgl. Shao, *The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania*, S. 219 (221).

²⁹⁹ Vgl. Friis-Hansen, *Changes in Land Tenure and Land Use since Villagization*, S. 23.

sog. *Rungwe Pattern* - angelegt:³⁰⁰ Um ein für öffentliche Einrichtungen vorbehaltenes sog. *Central Service Area* wurde das Wohngebiet gruppiert. Die jeweilige Grundstücksgröße war so bemessen, dass sie neben der Errichtung der Wohnstätte auch die Anlage eines Gartens für den Nahrungsmittelbedarf des Haushaltes zuließ (sog. *Homestead Farm*). Die Ackerfläche sollte 0,5 Hektar nicht unterschreiten und wurde von der Verfügbarkeit von Land, der Bewirtschaftungskapazität des Haushaltes und dem Flächenbedarf der beabsichtigten Nutzungsart bestimmt. Die Bewirtschaftung erfolgte in alleiniger Verantwortung des Haushaltes, dem auch die erzielten Erträge zustanden. Außerhalb der Gehöfte lag die Blockfarm (sog. *shamba la bega kwa bega*), die als eine zusammenhängende Anordnung privat bewirtschafteter Felder den Einsatz landwirtschaftlicher Großgeräte ermöglichen sollte. Jeder Haushalt erhielt einen Anteil an den einzelnen Farmblöcken, die nach Maßgabe der Dorfgregierung in Monokultur bewirtschaftet wurden. Die Erträge standen dem jeweiligen Haushalt zu.³⁰¹ Zusätzlich sollte die Dorfgregierung zumindest eine Gemeinschaftsfarm (sog. *shamba la kijiji*) anlegen, die von allen arbeitsfähigen Dorfbewohnern zu bewirtschaften war. Die Erträge sollten für Dorfprojekte, wie Getreidemöhlen, Transporteinrichtungen oder Konsumläden, verwandt, Überschüsse an die Bauern entsprechend ihres Beitrages ausgeschüttet werden. Die Bewirtschaftung der Gemeinschafts- und Blockfarmen wurde allerdings oftmals schnell vernachlässigt oder ganz eingestellt.³⁰²

Überstürzte Umsiedlungen, mangelnde Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und die Anbindung an ganzjährig befahrbare Straßen als entscheidendes Kriterium führten zu Dorfgründungen auf wenig fruchtbaren Böden. Die in bestehende Dörfer Umgesiedelten stießen bei der Zuteilung von Neuland auf den Widerstand der Alteingesessenen. Mit Ausnahme einer Haushaltsfarm fand eine Umverteilung von dorfnahe Ackerland praktisch nicht statt. Ihnen blieb nichts anderes übrig, als auf weiter außerhalb gelegene Flächen auszuweichen. Die täglichen zu bewältigenden Wegstrecken erhöhten sich damit beträchtlich, was mit einem erheblichen Verlust an Arbeitszeit verbunden war. Die künstlich erzeugte Landknappheit veranlasste Dorfgregierungen Ackerland neu zu "erschließen", was de facto oftmals einer

³⁰⁰ Vgl. Shao, *The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania*, S. 219 (233).

³⁰¹ Vgl. aaO., S. 219 (228).

³⁰² Vgl. URT, *The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report)*, para. 1.3.65.

Usurpation älterer Rechte von Viehhaltern, Jägern und Sammlern gleichkam. Hinzukamen ökologische Probleme infolge der schlagartigen Bevölkerungsverdichtung: Der Nutzungsdruck auf Land in und in unmittelbarer Nähe zu den Dörfern stieg massiv an. Brachezeiten wurden kaum noch eingehalten, marginale Böden wurden ohne spezielle Fruchtbarkeitserhaltende Maßnahmen unter Kultur genommen. Der hohe Bedarf an Bauholz in der Anfangsphase führte zu einem starken Waldeinschlag, so dass es gerade in trockeneren Gebieten an Wasser und Brennholz in Dorfnähe fehlt.³⁰³In den Regionen Mwanza, Shinyanga und Tabora sowie in der Rufidschigegend wurde die Bevölkerung in großer Entfernung zu ihren traditionellen Reisanbaugebieten angesiedelt. In den Regionen Mtwara und Tanga konnten Cashewnusspflanzungen nicht mehr bewirtschaftet werden und fielen dem Busch anheim.³⁰⁴In einigen Gegenden mussten die Bauern den Anbau einjähriger Kulturpflanzen vernachlässigen, da sie zu sehr mit der Umsiedlung und der Neuanlage von Feldern beschäftigt waren.³⁰⁵Die dringend benötigte Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion blieb aus: Zwischen 1974 und 1977 fehlten für die Grundversorgung über 1 Mio. Tonnen Getreide. Die Baumwollproduktion sank von 77.000 Tonnen 1972/73 auf 42.500 Tonnen 1975/76, die Cashewnernte ging um 1/3 zurück, obgleich hier auch die sinkenden Weltmarktpreise eine Rolle spielten.³⁰⁶

2.2.4 Gesetzlicher Rahmen der Bodenreform

Der Gesetzgeber beschränkte sich zu Beginn der *Operation Tanzania* auf die Bereitstellung weitreichender Eingriffs- und Ordnungsbefugnisse für die Exekutive. Eine gesetzliche Regelung der Verwaltungsorganisation der neuen Dörfer erfolgte erst 1975, nachdem bereits mehr als die Hälfte der ländlichen Bevölkerung umgesiedelt worden war. Sie umfasste zwar auch die Landnutzung, die dringend gebotene Klärung der Rechtsverhältnisse an Dorfland blieb indes aus:

2.2.4.1 *Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973*

Knapp 4 Monate vor der Endabashi-Rede des Präsidenten verabschiedete die Nationalversammlung am 18.07.1973 das Rural Lands (Planning and Utilization) Act,

³⁰³ Vgl. Oppen, Bauern, Boden und Bäume, S. 227 (234 f.).

³⁰⁴ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), para. 1.3.81, 104.

³⁰⁵ Vgl. Baumhögger u. a., Ostafrika, S. 755.

³⁰⁶ Vgl. Mapolu, The State and the Peasantry, S. 107 (120).

No. 14 of 1973 und schaffte damit eine gesetzliche Grundlage für die umfassende zentralstaatliche Steuerung bei der Gründung und anschließenden Bewirtschaftung von Ujamaa-Dörfern.³⁰⁷ In der Gesetzesbegründung traten die Enttäuschung über den bisherigen Umfang der Umsiedlungen und der daraus resultierende Ruf nach einer aktiven Rolle des Staates zutage:

It has for long been Party and Government policy to encourage the maximum utilization of land, avoiding wastage where possible. More formal measures are now required to ensure that such policy is translated into action. It has also been Party and Government Policy to provide the people with the necessary amenities in life e. g., schools, dispensaries and wholesome water, electricity, etc. The implementation has always been made almost impossible by the manner in which land is utilized particularly by the scattered nature of habitation of the people in the rural areas. ...The Bill therefore seeks to provide a legislative basis for such measures as may to be taken in fulfilment of these objectives.³⁰⁸

2.2.4.1.1 STAATLICHE DIREKTIONSBEFUGNISSE

Dem Minister für Regionalverwaltung wurden in Sect. 5 (1) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 weitreichende Befugnisse für die Bereitstellung von Land, die Bestimmung der Lage, der Land- und Flächennutzung von Ujamaa-Dörfern eingeräumt:

Sect. 5. - (1) Where any area has, by an order made under section 4, been declared to be a specified area,³⁰⁹ the Minister may, after consultation with the Minister for the time being responsible for lands, make regulations -

- (a) regulating building operations in such area;*
- (b) regulating farming operations in such area;*
- (c) regulating mining operations in such area;*
- (d) prohibiting the carrying out of any building operation, farming operation or mining operation in the whole or any part of such area;*
- (e) reserving the area or any part thereof for the establishment of an Ujamaa*

³⁰⁷ Vgl. Fimbo, Land, Socialism and Law in Tanzania, S. 230 (255).

³⁰⁸ Vgl. URT, Bill Supplement to the Gazette of 19th June, 1973.

³⁰⁹ Gemäß Sect. 4 Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 kann der Staatspräsident bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses jedes Gebiet des Festlandes zu einem sog. *Specified Area* erklären.

Village;

(f) ...

(g) providing for the revocation of, or amendment of the terms of any right of occupancy granted in respect of any land the whole or any part of which falls within the specified area;

(h) providing for the extinction, cancellation or modification of the rights, titles and interests in or over the parcels of land falling wholly or partly within the specified area, or in or over any building within the specified area;

(i) providing for the avoidance of undue hardship to any person affected by such regulations;

(j) prescribing anything which in his opinion it is necessary or expedient to prescribe in order to give better effect to the provisions of such regulations and to control and regulate land development in the specific area.

Die Enteignungsbefugnisse in Sect. 5 (1) (g), (h) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 korrelieren nicht mit entsprechenden Entschädigungsansprüchen der betroffenen Grundbesitzer. Im Rahmen der parlamentarischen Aussprache erklärte der Premierminister für die Regierung, welche die Gesetzesvorlage eingebracht hatte, dass die Bestimmung des Sect. 5 (1) (i) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 nicht als Anspruchsgrundlage gegen den Staat verstanden werden kann. Der Interessensausgleich müsse vielmehr mit den begünstigten Dörfern gesucht werden.³¹⁰ Ein Verstoß gegen Anordnungen iSv Sect. 5 (1) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 begründet eine Ordnungswidrigkeit, die mit bis zu 2 Jahren Gefängnis geahndet werden kann, vgl. Sect. 5 (3) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973.

Erstaunlicher Weise wurde von der Befugnisnorm des Sect. 5 (1) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 während der *Operation Tanzania* kein Gebrauch gemacht.³¹¹ Die Gründe können nur vermutet werden. Die Shivji-Kommission betrachtet als eine mögliche Ursache Äußerungen eines Unterausschusses des Zentralkomitees der TANU, der die Legalität der Regelung in Zweifel zog. Denn

³¹⁰ Vgl. Daily News, Dar es Salaam, 19th July 1973.

³¹¹ Lediglich der Distrikt Rufidschi wurde per G. N. No. 125 of 10/05/1974 zum *Specified Area* erklärt. Von den Befugnissen des Sect. 5 (1) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 44.

das Gesetz machte es möglich, ohne eine zusätzliche Beteiligung des Parlamentes weite Teile der ländlichen Bevölkerung entschädigungslos zu illegalen Landbesetzern zu erklären.³¹²

2.2.4.2 *Villages and Ujamaa Villages Act, No. 21 of 1975*

Bereits gegen Ende der *Operation Vijiji* zeichnete sich das Bedürfnis der Dörfer nach einer eigenen Rechtspersönlichkeit ab, vornehmlich um Kredite aufzunehmen und sonstige Rechtsgeschäfte für die Dorfgemeinschaft tätigen zu können. Im März 1973 hatten 342 Entwicklungsdörfer die Eintragung als Genossenschaft erwirkt, obwohl nach dem Willen des Gesetzgebers der Co-operative Societies Act, No. 27 of 1968 nicht auf Dörfer Anwendung finden sollte. Die Regierung entschloss sich daher - allerdings erst gegen Ende der *Operation Tanzania* - mit dem Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975 zu einer landesweit einheitlichen Regelung der dörflichen Verwaltung, obwohl dies nach der Entwicklungsstrategie des Ujamaa-Sozialismus der örtlichen Regelungsautonomie überlassen werden und der Staat sich auf die Bereitstellung von Mustersatzungen beschränken sollte.³¹³ An die Stelle der bereits 1963 entmachteten traditionellen Autoritäten³¹⁴ traten Dorfbürgermeister, die eine nur beschränkte Partizipation der Bevölkerung vorsahen und der Kontrolle der Einheitspartei unterstanden. Als Kreditsicherungsmittel sollte indes nicht die Belastung von Dorfland, sondern einzig die Verpfändung landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen³¹⁵ - dies vermag zu erklären, dass die Rechtsverhältnisse an Dorfland von den Bestimmungen des Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975 ausgenommen waren und erst mit der am 09.08.1975 erlassenen Ausführungsvorschrift G. N. No. 168 of 22/08/1975 eine Regelung erlangten.

2.2.4.2.1 DORFVERWALTUNG

Der Gesetzgeber bestimmte für jedes registrierte Dorf die Einrichtung eines Dorfrates als Exekutivorgan sowie eines basisdemokratischen Dorfparlamentes, die sog. Dorf-

³¹² Vgl. aaO., S. 43.

³¹³ Vgl. Nyerere, *Socialism and Rural Development*, S. 106 (125).

³¹⁴ Vgl. *African Chiefs (Repeal) Ordinance*, No. 13 of 1963.

³¹⁵ Vgl. Fimbo, *Land, Socialism and Law in Tanzania*, S. 230 (262).

versammlung, Sect. 5 (1) Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975.

Der Urkundsbeamte des für Dorfangelegenheiten zuständigen Ministeriums hat eine Siedlung als Dorf zu registrieren, wenn sie mindestens 250 Haushalte umfasst und ihre Grenzen eindeutig feststellbar sind.³¹⁶ Der Minister kann nach Abwägung der Umstände des Einzelfalls auch die Registrierung einer kleineren Gemeinschaft oder die Registrierung von zwei Dörfern als eines zulassen, vgl. Sect. 4 (2) Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975. Nach seiner ersten Wahl ist dem Dorfrat die Inkorporationsurkunde auszustellen, womit er die Rechtsnatur einer juristischen Person erlangt, Sect. 11 Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975, Dir. 3 G. N. No. 168 of 22/08/1975.

2.2.4.2.1.1 DORFVERSAMMLUNG

Mangels anderweitiger gesetzlicher Bestimmungen beschränken sich die Befugnisse der Dorfversammlung darauf, die Größe des Dorfrates festzulegen und die Ratsmitglieder - mit Ausnahme des Vorsitzenden und des Geschäftsführers - zu wählen, Sect. 5 (3), (5), 12 (1) Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975. Mitglieder der Dorfversammlung und aktiv wahlberechtigt sind alle Dorfbewohner, die das 18. Lebensjahr erreicht haben, vgl. Sect. 5 (2) Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975. Das passive Wahlrecht besitzen nur Dorfbewohner, die das 21. Lebensjahr erreicht haben und in einer häuslichen Gemeinschaft leben, vgl. Sect. 6 Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975.

Die Dorfversammlung ist in allen wichtigen Angelegenheiten der Gemeinschaft - wie z. B. beabsichtigte Kreditaufnahmen, Vertragsabschlüsse oder Ansprüche, die gegen Sozialeinrichtungen des Dorfes erhoben werden - vom Dorfrat zu informieren, vgl. Dir. 13 (1) G. N. No. 168 of 22/08/1975. Das Gesetz räumt der Dorfversammlung

³¹⁶ Vgl. Sect. 4 (1) Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975.

zwar ein Erörterungs- und Entschließungsrecht ein, sieht eine Verpflichtung des Dorfrates indes nicht vor.³¹⁷

Trotz der negativen Erfahrungen mit dem im Land Tenure (Village Settlement) Act, No. 27 of 1965 angelegten Top-down-Ansatz optierte der Gesetzgeber für eine direkte Einflussnahme der Einheitspartei auf die Dorfverwaltung: Die Wahl des Dorfrates erfolgt unter Aufsicht des Distriktgeschäftsführers der Partei, der auch die konstituierende Sitzung der Dorfversammlung einzuberufen hat, vgl. Dir. 2 G. N. No. 168 of 22/08/1975. Die Ämter des Vorsitzenden und des Geschäftsführers des Dorfrates werden gemäß Sect. 10 (1) S. 2 Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975 von dem jeweiligen Geschäftsführer und Vorsitzenden des örtlichen Parteibüros bekleidet. Das Gesetz legt die Dauer der Amtsperiode nicht fest, sondern überlässt es dem Dorfratsvorsitzenden frühestens 12 Monate nach der Wahl einen Termin für Neuwahlen anzuberaumen, vgl. Sect. 9 (1) Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975.

2.2.4.2.1.2 DORFRAT

Die Dorfgregierung ist gemäß Sect. 12 (1) Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975 zu allen Maßnahmen im wirtschaftlichen oder sozialen Interesse der Dorfgemeinschaft berechtigt:

Sect. 12. - (1) Every Village Assembly and every Village Council shall have such functions as are conferred upon them by this Act or any other written law, and in addition thereto the functions of a Village Council shall be -

(a) to do all such acts and things as are necessary or expedient for the economic and social development of the village;

(b) to initiate and undertake any task, venture or enterprise as is designed to ensure the welfare and well being of the residents of the village;³¹⁸

(c) to plan and to co-ordinate the activities of and render assistance and advice to the residents of the village engaged in agricultural, horticultural, forestry and other activities or industries whatsoever;

³¹⁷ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, S. 17.

³¹⁸ Insbesondere hatte jeder Dorfrat einen Sozialfonds einzurichten, aus dem jeder Dorfbewohner in Notsituationen Unterstützung verlangen kann, Dir. 7 (4) G. N. No. 168 of 22/08/1975.

(d) to encourage the residents of the village in undertaking and participating in communal enterprises;

(e) to participate by way of partnership or otherwise, in economic enterprises with other Village Councils.

(2) A village council shall have the power to do all such acts and things as appear to it to be necessary, advantageous or convenient for or in connection with the carrying out of its functions or to be incidental or conducive to their proper discharge.

Der für Dorfangelegenheiten zuständige Minister kann die Handhabung der Befugnisnorm über Verordnungen und Einzelfallweisungen konkretisieren. Beispielfhaft werden vom Gesetz Fragen der Haushaltsführung und Buchhaltung sowie die Kreditaufnahme genannt, vgl. Sect. 23 Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975. Die Aufgabenwahrnehmung hat in Verfolgung der Grundsätze der Arusha-Deklaration und der Entwicklungsstrategie des Ujamaa-Sozialismus zu erfolgen³¹⁹ und unterliegt der Aufsicht der Partei, vgl. Sect. 15 Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975. Der Dorfversammlung ist jährlich schriftlich Bericht zu erstatten, Dir. 13 (2) G. N. No. 168 of 22/08/1975.

2.2.4.2.2 DORFLAND

Gemäß der Entwicklungsstrategie des Ujamaa-Sozialismus sah die Ausführungsverordnung G. N. No. 168 of 22/08/1975 einen sukzessiven Übergang zu kollektiven Bewirtschaftungsformen und Eigentumsverhältnissen vor:

2.2.4.2.2.1 ENTWICKLUNGSDORF

Mit der Registrierung gehen sämtliche öffentliche Einrichtungen und Gebäude, einschließlich Lagerstätten und Transportmittel, in das Eigentum des Dorfrates über, Dir. 6 (3) G. N. No. 168 of 22/08/1975. Aus dem Privateigentum der Dorfbewohner sind schweres landwirtschaftliches Gerät und Investitionsgüter zu kollektivieren, die nach Maßgabe der Dorffregierung allen Bewohnern zur Nutzung bereitgestellt werden können, Dir. 6 (2) G. N. No. 168 of 22/08/1975.

Jeder Haushalt kann - unter dem Vorbehalt des Möglichen - von der Dorffregierung die Zuweisung eines mindestens 1 Morgen großen Wohngrundstücks sowie von

³¹⁹ Vgl. Dir. 4, 8 G. N. No. 168 of 22/08/1975.

Ackerland entsprechend seiner Bedürfnisse und Bewirtschaftungskapazitäten verlangen, Dir. 5 (2), (3) G. N. No. 168 of 22/08/1975. Im Gegenzug ist jedes erwerbsfähige Mitglied der Dorfversammlung verpflichtet, ein Grundstück alleine oder zusammen mit anderen zu bewirtschaften und Beiträge zu Gemeinschaftsunternehmungen zu leisten, Dir. 7 (2), (3) G. N. No. 168 of 22/08/1975. Die Landnutzung unterliegt der Kontrolle und Regelungsbefugnis des Dorfrates, Dir. 5 (2) S. 2, (4) G. N. No. 168 of 22/08/1975. Insbesondere hat er die Anordnung der Farmen zu bestimmen, die Bewirtschaftung durch die Dorfbewohner zu planen und zu koordinieren und eine unökonomische Landaufteilung zu verhindern, Dir. 5 (7) G. N. No. 168 of 22/08/1975. Verfügungen - sei es durch die Übertragung der Nutzungsberechtigung oder auf dem Land errichteter Gebäude - sind nur mit Genehmigung der Dorfgemeinschaft zulässig, Dir. 5 (6) G. N. No. 168 of 22/08/1975.

2.2.4.2.2 UJAMAA-DORF

Die Kollektivierung der übrigen Produktionsfaktoren knüpft das Gesetz an den Status des Ujamaa-Dorfes, der vom Minister für Dorfangelegenheiten bei einer überwiegend gemeinschaftlichen Wirtschaftsweise verliehen werden kann. Die Verfügung ist in der Regierungsgazette bekanntzumachen und dem Dorf eine entsprechende Verleihungsurkunde auszustellen, vgl. Sect. 16, 17 Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975.

Die Hauptproduktionsmittel - exemplarisch werden von der Verordnung Maschinen, Gerätschaften, Fabrikgebäude und Geschäfte aufgezählt - gehen in das Gemeineigentum des Dorfes über, Dir. 10 G. N. No. 168 of 22/08/1975. Der Dorfrat hat für das Land seines Verwaltungsbezirkes ein *Right of Occupancy*, das Berechtigungen Dritter ausschließt, zu erwerben, Dir. 9 (2) G. N. No. 168 of 22/08/1975:

Dir. 9. - (2) Every Village Council of an Ujamaa Village shall take such measures as may be necessary to acquire Rights of Occupancy in respect of land within the limits of the village and no other person shall have any right, title or interest in or over any land within such limits.

Die private Landnutzung in einem Ujamaa-Dorf ist nicht gänzlich ausgeschlossen. Sie setzt jedoch voraus, dass das Grundstück nicht für Zwecke des Dorfes benötigt wird und ist nur zur Deckung des Eigenbedarfs zulässig, Dir. 9 (5) G. N. No. 168 of

22/08/1975. Die kommerzielle Viehhaltung ist ausschließlich dem Dorf vorbehalten, Dir. 9 (4) G. N. No. 168 of 22/08/1975.

2.2.5 *Fehlende Rechtssicherheit der dörflichen Landnutzung*

Die Implementation von *Operation Vijiji* und *Operation Tanzania* begründete eine massive Rechtsunsicherheit unter den bäuerlichen Landnutzern der neu gegründeten und reorganisierten Dörfer.³²⁰

Zum einen verzichtete der Staat darauf, von den ihm zur Verfügung stehenden Eingriffsbefugnissen Gebrauch zu machen. Auch wenn sich gegen das Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 rechtsstaatliche Bedenken aufdrängten, so hätte die Bodenreform zumindest auf die Bestimmung des Sect. 4 (1) (g) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 gestützt werden können, der eine Enteignung auch und gerade für die Umverteilung landwirtschaftlich zu nutzenden Landes zulässt. Wenngleich zuzugeben ist, dass die Masse der Enteignungsverfügungen und Entschädigungsansprüche die Einhaltung des ehrgeizigen Zeitplanes unmöglich gemacht haben dürften.³²¹ Offensichtlich hielt man die Entwicklungsorientierung staatlichen Handels als Rechtfertigung ausreichend.³²² So ist in der Rechtsprechung³²³ aber auch noch in einer Stellungnahme des MLHUD aus dem Jahre 1992³²⁴ die Rechtsauffassung zu finden, die präsidiale Verfügungsbefugnis iSv Sect. 4 Hs. 1 Land Ordinance, Cap. 113 werde durch die Belastung eines Grundstücks mit einem *deemed Right of Occupancy* nicht beschränkt, eine entschädigungspflichtige Enteignung des Grundbesitzers sei mithin entbehrlich.

Zum anderen wurde mit G. N. No. 168 of 22/08/1975 die Klärung der Rechtsverhältnisse am Dorfland auf die letzte Stufe des Transformationsprozesses verschoben. In der Realität erlangte jedoch keines der 8.471 registrierten Dörfer, weder

³²⁰ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 54 f.

³²¹ Vgl. Fimbo, Land, Law and socialist Development, S. 254.

³²² Vgl. Shivji, Contradictory Perspectives on Rights and Justice in the Context of Land Tenure Reform in Tanzania, S. 9.

³²³ Vgl. z. B. High Court of Tanzania, *C. M. Nyirabu v. M. P. Nyagwaswa*, Civil Case No. 61 of 1980, unreported oder Court of Appeal, *Methuselab Paul Nyagwaswa v. Christopher Mbote Nyagwaswa*, Civil Appeal No. 14 of 1985, unreported.

³²⁴ Vgl. Stellungnahme des MLHUD vom 28.01.1992 zu einer Anfrage der Shivji-Kommission vom 19.09.1991, S. 2, abgedruckt in: URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV.

beim offiziellen Abschluss der *Operation Tanzania* 1976 noch zu einem späteren Zeitpunkt, den Status eines Ujamaa-Dorfes.³²⁵

Bloße Entwicklungsdörfer verfügten damit über keine Rechtsposition, die es ihnen erlaubte, den Zugriff des Staates auf ihr Land abzuwehren - ein Szenario, das in der Streitsache *NAFCO v. Mulbadow Village Council and others*³²⁶ Realität wurde: Die Berufungsbeklagten hatten in 1. Instanz Schadensersatz³²⁷ von der staatseigenen *National Agricultural and Food Corporation* (NAFCO) wegen unbefugter Inbesitznahme ihres Landes und Zerstörung dort wachsender Feldfrüchte und errichteter Hütten verlangt. Das am 24.03.1977 registrierte Dorf Mulbadow ist eine Siedlung des pastoralen Stammes der Barabaig, die dort bereits vor Beginn der *Operation Vijiji* bestand und zu irgendeinem Zeitpunkt zwischen Mai 1974 und September 1975 im Sinne eines Entwicklungsdorfes reorganisiert worden war. Der Dorfrat stützte seinen Anspruch darauf, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Land um traditionell im Gemeineigentum stehendes Weideland handelte. Die zusätzlich klagenden 66 Dorfbewohner trugen vor, ihre Grundstücke bereits in den 60er Jahren von nicht näher spezifizierten örtlichen Autoritäten erworben zu haben. Der NAFCO war am 29.07.1981 ein auf den 01.07.1979 datiertes *granted Right of Occupancy* verliehen worden, ohne dass eine Enteignung der Berufungsbeklagten erfolgt war. Aufschlussreich ist die Replik der Berufungsklägerin in 1. Instanz.³²⁸ Diese bestritt nicht, 1979 zunächst 3.000 Morgen, 1980/81 weitere 3.000 Morgen zum Dorf Mulbadow gehörendes Land in Besitz genommen zu haben. Sie stützte die Rechtmäßigkeit ihres Handelns auf die Tatsache, dass es sich bei der von ihr betriebenen Farm um ein nationales Entwicklungsprojekt im Rahmen des *Canada-Tanzania Wheat Program* handelt und die Regierung das streitgegenständliche Land für diesen Zweck ausgewiesen hatte.

³²⁵ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, para 3.14.

³²⁶ Court of Appeal, Civil Appeal No. 3 of 1985, (1995) 2 LRC 399. Der Fall ist exemplarisch für die besonders schwache Rechtsposition pastoraler Gesellschaften, bei denen Weideland und Wasserquellen traditionell im Gemeineigentum stehen. Der Erwerb privater Nutzungsrechte beschränkt sich im Regelfall auf Ackerflächen und Land für die Errichtung von Wohnstätten. Vgl. hierzu Shivji, Issa G., *State Coercion and Freedom in Tanzania*, Human and People's Rights Monograph Series No. 8, Roma, Lesotho, 1990 sowie Lane, Charles, *Barabaig Economy, Resource Tenure and the Alienation of their Land in Tanzania*, Nairobi, 1996.

³²⁷ Die Beschränkung des Klagebegehrens auf Schadensersatz statt auf Herausgabe des streitgegenständlichen Landes erklärt sich daraus, daß nach einigen autochthonen Rechtsordnungen der dauerhafte Verlust des Grundbesitzes mit dem Rechtsverlust einhergeht. Ist allerdings der unmittelbare Besitzer zur Zahlung von Schadensersatz außerstande, kann die Herausgabe des Grundstücks verlangt werden.

³²⁸ Vgl. High Court at Arusha, *Mulbadow Village Council and 67 others v. NAFCO*, Civil Case No. 10 of 1981, unreported.

Der *Court of Appeal* gab der Berufung statt und verneinte sowohl eine Berechtigung des Dorfrates als auch der 66 Dorfbewohner an dem streitgegenständlichen Land. Nach Ansicht des Gerichts kann aus der Tatsache, dass die Institution des Dorfrates an die Stelle traditioneller Autoritäten getreten ist, ein Rechtsübergang an ehemaligem Gemeinland nicht gefolgert werden:

The previous village as a community might or might not have had ownership or possession of the land within its administrative unit. The land in the village might have belonged individually to the villagers living in the village or the village might have had some land in its own capacity as a community. ...The fact that the village council succeeded the previous unincorporated village in its administrative function over a specified area confers no title of any type over such land on the village council.

Das Gericht wies die Einzelklagen der 66 Dorfbewohner wegen unzureichenden Tatsachenvortrages bzw. Beweisantrittes ab, befand aber:

If the villagers who had testified could have established that as natives they had rights of occupancy by virtue of customary tenancies then the view of the judge (in 1. Instanz - Anm. der Verfasserin) that such villagers in this case could only be evicted or dispossessed under the provisions of the Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 is sound.

Die Rechtsauffassung des Gerichts impliziert für die vom vorliegenden Sachverhalt abweichenden Fälle der Dorfneugründung oder Umverteilung von Dorfland, dass die bloße Landzuteilung durch staatliche Stellen nicht das Erlöschen bestehender Bodentitel zu begründen vermag.³²⁹ Ebenso fraglich ist der Rechtserwerb der neuen Landbesitzer. Abgesehen davon, dass der Akt der Landzuteilung bereits nicht die formalen Voraussetzungen für den Erwerb eines *granted Right of Occupancy* erfüllt, fehlt es an einer entsprechenden Ermächtigung der Dorfgregierung. Diese ist aber auch keine Institution des autochthonen Rechts, die zur Verleihung von *deemed Rights of Occupancy*

³²⁹ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, para 3.08.

befähigt ist.³³⁰ Entsprechend betrachteten viele Dorfbewohner Landzuteilungen ihrer Dorfregierung nicht als dauerhaft.³³¹

Sie verweist aber auch auf eine weitere Folgeproblematik: In den Dörfern wurden oftmals Angehörige verschiedener Volksgruppen angesiedelt, um der Entstehung tribalistischer Tendenzen in dem Vielvölkerstaat vorzubeugen. Die damit verbundene Zerschlagung oder schrittweise Auflösung traditioneller Strukturen begründete eine zusätzliche Beweisnot für Personen, deren Grundbesitz zwar nicht während der *Operation Vijiji* oder *Operation Tanzania*, sondern erst nachfolgend gestört worden war.³³²

2.3 *Lösungsansätze der 80er und Anfang der 90er Jahre*

Tansania erlebte seit 1979 die in der Geschichte des Landes bislang schwerste Wirtschaftskrise, die den Staat zu Kurskorrekturen zwang. Besonders gravierend war die enttäuschende Entwicklung des landwirtschaftlichen Sektors, der im Zeitpunkt der Unabhängigkeit 50% zum BSP und 80% zu den Exporterlösen beitrug. 1982 war der Anteil am BSP auf 42% gesunken, die Deviseneinnahmen aus dem Export landwirtschaftlicher Erzeugnisse lagen 1980 40% unter denen von 1977.³³³ Die Nahrungsmittelproduktion war zwar seit 1970/71 jährlich im Schnitt um 2,9% gestiegen, hinkte aber dem jährlichen Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 3,3% hinterher.³³⁴ Mit Ausnahme von Tee und Kaffee, dessen Erzeugung im wesentlichen konstant geblieben war, war bei allen wichtigen Exportgütern (Baumwolle, Sisal, Tabak, Phyrethrum, Cashewnüsse) ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen.³³⁵ Der ehemalige Nettoexporteur landwirtschaftlicher Produkte war schließlich gezwungen, Nahrungsmittel aus dem Ausland zu importieren.³³⁶

2.3.1 *Krise in der Landwirtschaft*

Auslöser der Wirtschaftskrise waren zum einen externe Faktoren. Seit 1977 war eine für Tansania dramatische Verschlechterung der weltweiten

³³⁰ Vgl. Kauzeni, *The Origin and Implementation of Operation Vijiji*, S. 7; Mwaikusa, *Community Rights and State Control in Tanzania*, S. 23 (27); Fimbo, *Essays in Land Law Tanzania*, S. 26.

³³¹ Vgl. Tenga/Kakoti, *The Barabaig Land Case*, S. 39 (40).

³³² Vgl. Tenga, "Monstrous" Land Bill to make most Tanzanians landless, S. 95 (96).

³³³ Vgl. Biermann, *Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania*, S. 183 (184, 186).

³³⁴ Vgl. URT, *The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report)*, para. 1.3.59.

³³⁵ Vgl. aaO., para. 1.3.98 - 1.3.107.

³³⁶ Vgl. aaO., para. 1.3.59.

Handelsaustauschverhältnisse zu beobachten.³³⁷ Mit dem Aufkommen synthetischer Fasern ging die Nachfrage nach Sisal - Tansania deckte zwischen 25 und 30% des weltweiten Bedarfs³³⁸ - drastisch zurück. Wurden im Unabhängigkeitsjahr noch 234.000 Tonnen erzeugt, betrug die Produktion 1979/80 gerade noch 81.000 Tonnen.³³⁹ 1977 war die am 01.12.1967 aus der Taufe gehobene Ostafrikanische Wirtschaftsgemeinschaft zerbrochen. Der Handelsaustausch zwischen den drei ehemaligen Mitgliedsstaaten Uganda, Kenia und Tansania erfuhr einen massiven Einbruch. Tansania verspürte mit der Grenzschießung zu Kenia heftige Einbußen im Tourismus und war von dem Wegfall gemeinschaftlicher Einrichtungen, besonders im Transportsektor und der Agrarforschung, Schädlingsbekämpfung und Pflanzenzucht, betroffen.³⁴⁰ Zu dem zwar erfolgreichen, für den Staatshaushalt jedoch ruinösen Krieg gegen Uganda, nachdem Idi Ami im Herbst 1978 in den Nordwesten Tansanias eingefallen war, kam 1979 innerhalb von 5 Jahren eine zweite, langanhaltende Dürre.³⁴¹

Eine weitere wichtige Rolle spielte die staatliche Wirtschaftspolitik, die versuchte, bislang privat vereinnahmte Gewinne aus der Landwirtschaft in andere volkswirtschaftlich relevante Sektoren umzuleiten: 1976 waren bäuerliche Genossenschaften durch ein staatliches Handelsmonopol abgelöst worden, das die landwirtschaftlichen Erzeugnisse zu festgesetzten Preisen aufkaufte und die Bauern mit Konsum- und Investitionsgütern versorgen sollte.³⁴² Entgegen des theoretischen Modells wurden die Veräußerungsgewinne bereits zu einem großen Teil von den Handelsorganisationen selbst aufgezehrt. Diese mussten neben einem enormen Verwaltungsapparat ein eigenes Lager-, Verpackungs- und Transportwesen unterhalten, um die Erzeugnisse von den Dörfern zu den Märkten bzw. Verladestationen bringen zu können.³⁴³ Um die städtischen Lebenshaltungskosten niedrig zu halten, reichte es nicht aus, die Erzeugerpreise zu drücken. Der Staat war zusätzlich zur Subvention der Nahrungsmittelpreise gezwungen. Bei Exporterzeugnissen wurden die Kosten vollständig auf die Bauern abgewälzt, indem

³³⁷ Vgl. aaO., para. 1.3.59.

³³⁸ Vgl. aaO., para. 1.3.228.

³³⁹ Vgl. aaO., para. 1.3.102.

³⁴⁰ Vgl. aaO., para. 1.2.48, 1.3.120, 142, 149.

³⁴¹ Vgl. Baumhögger u. a., Ostafrika, S. 657.

³⁴² Vgl. Biermann, Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania, S. 183 (184 f.).

die Erzeugerpreise nach den auf dem Weltmarkt erzielten Preisen abzüglich der Vermarktungskosten bemessen wurden.³⁴⁴ Die aufgeblähte Vermarktungsmaschinerie arbeitete ineffizient: Erfolgte bereits die Abnahme der Erzeugnisse zu unpassenden Zeitpunkten, ließ die Bezahlung der bäuerlichen Produzenten oftmals erheblich auf sich warten, Teile der Ernte gingen infolge unsachgemäßer Behandlung verloren.³⁴⁵

Die Bauern sahen keinen wirtschaftlichen Sinn, das Entwicklungsmodell weiter mitzutragen. Die Umverteilung ging zu ihren Lasten, die in Aussicht gestellte Verbesserung ihrer Lebensverhältnisse trat nicht ein. Sie zogen sich aus der Exportproduktion zurück, da die gezahlten Preise unter denen für Lebensmittel lagen und kaum die Erzeugerkosten deckten. Nur ein Bruchteil der Nahrungsmittelproduktion fand - abhängig von dem jeweiligen Preisniveau - den Weg in das staatliche Vermarktungssystem, der Rest wurde über die für die 80er Jahre typische Parallelwirtschaft veräußert.³⁴⁶ Von 900.000 Tonnen Mais im Erntejahr 1979/80 konnten ganze 291.000 Tonnen vom Staat aufgekauft werden. Beim Reis bot sich ein ähnliches Bild: Von den 250.000 Tonnen im Jahr 1979/80 gelangten gerade 161.500 in die staatliche Vermarktung. Lediglich Weizen, der überwiegend auf Staatsfarmen angebaut wurde, bildete eine Ausnahme.³⁴⁷ Obwohl die Landwirtschaft einen fünfmal höheren Anteil am BSP als der industrielle Sektor hatte, waren die öffentlichen Zuwendungen 1982 auf ein Verhältnis von 1:1 gesunken.³⁴⁸ Die rückläufigen Deviseneinnahmen machten es dem Staat unmöglich, benötigte Investitionsgüter und Ersatzteile einzuführen und die in Aussicht gestellten Infrastrukturleistungen zur Verfügung zu stellen: Eine Mechanisierung der Landwirtschaft war kaum erfolgt. 1982 wurde noch bis zu 85% mit manuellen Gerätschaften gearbeitet, nur in 10 - 15% der Fälle kamen Zugtiere zum Einsatz und nur in 5% Traktoren.³⁴⁹ Die Versorgung mit hochwertigem Saatgut, Pestiziden, Dünger und landwirtschaftlichen Gerätschaften wurde zusehends schlechter. Landwirtschaftliche

³⁴³ Vgl. aaO., S. 183 (186).

³⁴⁴ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), para. 1.3.163.

³⁴⁵ Vgl. aaO., para. 1.2.45.

³⁴⁶ Vgl. Biermann, Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania, S. 183 (184 ff.).

³⁴⁷ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), Tabelle 3.2.

³⁴⁸ Vgl. aaO., para. 1.3.256.

³⁴⁹ Vgl. aaO., para. 1.3.134.

Kredite waren nicht in ausreichendem Maße erhältlich.³⁵⁰ Die bäuerliche Beratung und Schulung durch das Landwirtschaftsministerium waren quasi zum Erliegen gekommen. Nachdem mit der Verwaltungsreform 1972 viele Beamte mit anderen Aufgaben, insbesondere im Bereich der Regionalverwaltung und der Staatswirtschaft, betraut worden waren, kam auf 700 Haushalte gerade noch 1 landwirtschaftlicher Berater.³⁵¹ Schulungszentren wurden seit ihrer Zuweisung an das Erziehungsministerium für Zwecke der Allgemeinbildung genutzt.³⁵² Der Aufbau und die Aufrechterhaltung einer für den bäuerlichen Bedarf bestimmten Konsumgüterindustrie (vornehmlich Textilien, Fahrräder, Haushaltskerzen und Seife) waren aus eigenen Mitteln nicht möglich. Die Zins- und Amortisationsverpflichtungen der in Anspruch genommenen ausländischen Finanzhilfe führten letztlich doch zur Verteuerung der Konsumgüter, die damit für die einkommensschwachen Bauern unerschwinglich wurden.³⁵³

Hinzukam, dass seit der Dezentralisierung der Staatsverwaltung 1972 die Bevölkerung de facto nicht mehr an der Regelung der örtlichen Angelegenheiten beteiligt war. Staatspräsident Nyerere hatte zwar nahezu zeitgleich zum Beginn der *Operation Tanzania* gefordert:

*The purpose of both the Arusha Declaration and of Mwongozo (Parteirichtlinien von 1971, Anm. der Verfasserin) was to give the people power over their lives and their own development. ... in order to make a reality of our policies of socialism and self-reliance the planning and control of development in this country must be exercised at local level to much greater extent than at present.*³⁵⁴

Die als wenig effizient und bürgernah beurteilte Kommunalverwaltung englischen Vorbildes war abgeschafft worden.³⁵⁵ Die Local Government Ordinance, Cap. 333 hatte zwar die Wahl von Distrikträten durch die Bevölkerung vorgesehen.³⁵⁶ Die Entscheidung über die Entwicklungsstrategie oblag mit dem sog. *District Development*

³⁵⁰ Vgl. aaO., para. 1.3.181.

³⁵¹ Vgl. aaO., para. 1.3.123.

³⁵² Vgl. aaO., para. 1.3.129.

³⁵³ Vgl. Biermann, Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania, S. 183 (184).

³⁵⁴ Vgl. Nyerere, Decentralization, S. 12.

³⁵⁵ Vgl. Penner, Financing Local Government in Tanzania, S. 11.

³⁵⁶ Vgl. Local Government Election (Rural Areas) Act, No. 47 of 1966.

Committee dem größten und am wenigsten flexiblen Ausschuss. In diesem waren nicht nur sämtliche Mitglieder des Finanzausschusses, sondern auch mit technischen und landwirtschaftlichen Angelegenheiten betraute Distrikt- und Ministerialbeamte sowie der Distriktvorsitzende der Einheitspartei vertreten.³⁵⁷ Als Ausführungsorgane fungierten sog. *Ward Development Committees*, deren Zusammensetzung der Minister für Kommunalwesen bestimmte.³⁵⁸ Vorsitzender und Geschäftsführer der Bezirksausschüsse waren kraft Amtes der örtliche Parteichef bzw. der oberste Verwaltungsbeamte.³⁵⁹ An die Stelle von Distrikträten traten sog. *District Development Councils*, in denen die bäuerliche Bevölkerung durch von den Dorfversammlungen gewählte Repräsentanten vertreten war.³⁶⁰ Die Entscheidungsgewalt - gerade bei der Implementation der *Operation Tanzania* - lag indes bei den im Rat vertretenen örtlichen Parteiführern sowie den Beamten des MLHUD und des *Prime Minister's Office*, die seit der Dezentralisierung auf Distriktebene stationiert waren.³⁶¹ Diese waren aber weder von der Bevölkerung gewählt noch dieser verantwortlich und oftmals nicht mit den örtlichen Verhältnissen vertraut.³⁶² Ebenso sah der Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975 zwar eine Beteiligung der Bevölkerung an der Dorfverwaltung vor, übertrug die Entscheidungsgewalt aber letztlich der örtlichen Parteiführung.³⁶³

Tansania war bereits 1980 nicht mehr in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem IWF zu erfüllen. Zu einer Übereinkunft kam es aber erst 1986 nach dem Wechsel an der politischen Spitze und der Wahl von Ali Hassan Mwinyi am 27.10.1985 zum neuen Staatspräsidenten. Das mit der Weltbank konzipierte *Economic Recovery Program* vom 11.06.1986 beruhte auf der Belebung der Binnennachfrage über die Beseitigung dirigistischer Maßnahmen und einer drastischen Sparpolitik des Staates. Für den landwirtschaftlichen Sektor bedeutete dies die Auflösung des staatlichen Handelsmonopols und eine drastische Erhöhung der Erzeugerpreise, die die Bauern

³⁵⁷ Vgl. Fimbo, *Essays in Land Law Tanzania*, S. 35.

³⁵⁸ Vgl. Sect. 3 (2) *Ward Development Committee Act*, No. 6 of 1969.

³⁵⁹ Vgl. Sect. 5 *Ward Development Committee Act*, No. 6 of 1969.

³⁶⁰ Vgl. Sect. 7 *Decentralisation of Government Administration (Interim Provisions) Act*, No. 27 of 1972.

³⁶¹ Vgl. URT, *The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report)*, para. 1.2.36.

³⁶² Vgl. Mushi, *Popular Participation and Regional Development Planning*.

³⁶³ Vgl. Teil II, 2.2.4.2.1.

wieder auf den offiziellen Markt brachten - das sozialistische Experiment war beendet, auch wenn die Partei offiziell an seinen Idealen festhielt.³⁶⁴

³⁶⁴ Vgl. Biermann, Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania, S. 183 (183, 189).

2.3.2 *Aufbrechen der Bodenkonflikte*

Bereits seit 1980 war eine Entspannung des innenpolitischen Klimas zu beobachten.³⁶⁵In den 70er Jahren waren bodenrechtliche Streitigkeiten vor Gerichten faktisch nicht anhängig gemacht worden, teils aus Druck, teils aus Loyalität einer an die staatliche Fürsorge glaubenden Bevölkerung.³⁶⁶Die Shivji-Kommission zitiert in ihrem Untersuchungsbericht aus einer Entscheidung Ende der 80er Jahre, bei der das Gericht über die Verjährung eines erst nach 17 Jahren anhängig gemachten Herausgabeanspruchs zu befinden hatte:

*The case is apparently time-barred. Why did the claimant not open his case in time? That was the defence. But we have evidence that claimants during the operation were prevented from filing their cases in courts under threats by the authorities concerned with the operation. It has been claimed that even courts were ordered not to receive cases of lands which were expropriated and re-distributed during the operation. Therefore the claimant has a right to bring his suit.*³⁶⁷

Seit Anfang der 80er Jahre nahmen insbesondere in den Distrikten Babati, Hanang und Mbulu der Region Arusha Restitutionsklagen³⁶⁸ von Personen, die Land im Zuge der *Operation Tanzania* verloren hatten, dramatisch zu. Neben den allgemeinen Faktoren - eine durch die Dorfbildungen zum Teil künstlich erzeugte Landknappheit, deutlich gestiegene Erzeugerpreise für landwirtschaftliche Produkte³⁶⁹ - kam hinzu, dass die *Operation Tanzania* in der seither landwirtschaftlich reichen Region auf heftigen Widerstand gestoßen war³⁷⁰ und zu grundlegenden Veränderungen in der Besitzstruktur

³⁶⁵ Vgl. Lane, *The State strikes back*, S. 67. Nyerere hatte bereits 6 Monate vor seinem angekündigten Rückzug aus der aktiven Politik und dem damit verbundenen Rücktritt vom Parteivorsitz eine öffentliche Diskussion über den Fortbestand des Einparteiensystems angeregt. Nachdem bereits 1984 ein umfangreicher Grundrechtskatalog in die Verfassung aufgenommen worden war, sollte es noch weitere 8 Jahre bis zum offiziellen Wechsel zu einem pluralistischen System dauern. Am 27.02.1991 ernannte Staatspräsident Ali Hassan Mwinyi eine 23-köpfige Kommission unter Vorsitz des höchsten Richters Chief Justice Francis Nyalali über die Einführung des Mehrparteiensystems. Obwohl sich nur 21,5% der Befragten dafür aussprachen, sah die Kommission darin eine beachtliche Minderheit, deren Wünsche nicht ignoriert werden dürften. Am 07.05.1992 beschloß das Parlament mit der Verabschiedung des 8th Constitutional Amendment Act, No. 4 of 1992 die Einführung des Mehrparteiensystems. Vgl. Makaramba, *A new constitutional Order for Tanzania*, S. 7; Mwakyembe, *Tanzania's eighth constitutional Amendment*, S. 157 f.

³⁶⁶ Vgl. Shivji, *Contradictory Perspectives on Rights and Justice*, S. 7.

³⁶⁷ Vgl. URT, *Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*, Vol. I, S. 53.

³⁶⁸ Vgl. zur Art der Klagebegehren Fn. 327.

³⁶⁹ Vgl. Tibaijuka u. a., *The Implications of the "Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, 1992"*, S. 5, 11.

³⁷⁰ Vgl. Peter, *Human Rights in Tanzania*, S. 217.

geführt hatte. So verfügten nach Angaben des örtlichen Parlamentsabgeordneten im Unterdistrikt Karatu vor Beginn der *Operation Tanzania* ca. 2.000 Personen über autochthone Landrechte. Nach 1976 hatte sich die Zahl der Grundbesitzer auf 6.000 erhöht. Die gestaffelte Besitzverteilung, bei der 60% weniger als 10, 26% bis zu 20, 12% bis zu 50 und 2% mehr als 50 Morgen Land besaßen, war einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 4 Morgen gewichen.

Die Kläger waren durchweg ehemals größere Grundbesitzer, die Beklagten Kleinbauern, denen das Land von ihren Dorfgemeinschaften zugewiesen worden war, sowie Dorfgemeinschaften, wenn auf dem Land öffentliche Einrichtungen - wie Schulen oder Speicher - errichtet worden waren. Eine Erhebung aus dem Unterdistrikt Karatu macht den sozialen Sprengstoff deutlich: Nach Feststellungen der Shivji-Kommission wurden 1992 allein in den ersten 6 Monaten 97 Klagen gegen 565 Grundbesitzer erhoben. 5 der Beklagten waren Dorfgemeinschaften, 4 kirchliche Einrichtungen, je 1 die Frauenorganisation *Umoja wa Wanawake ya Tanzania (UWT)* sowie die Jugendorganisation *Vijana*. Bei dem Rest der Beklagten handelte es sich um Haushaltsvorstände kleinbäuerlicher Betriebe, wie eine Aufgliederung des streitbefangenen Landes zeigt:³⁷¹

Grundstücksgröße (in Morgen)	Anteil der Beklagten
0 - 4	87
5 - 10	10
11 - 15	2
16 - 20	0,4
21 - 30	0,2

³⁷¹ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 51.

Ein Obsiegen der Kläger würde für ca. 3.000 Personen bedeuten, zum zweiten Mal innerhalb von weniger als 20 Jahren Haus und Hof zu verlieren. Waren sie zum Teil mit staatlicher Gewalt angesiedelt worden, drohte ihnen nun, von staatlichen Gerichten vertrieben zu werden.³⁷²Eine ganze heranwachsende Generation war auf dem Land geboren und hatte dort ihre Wurzeln. Zudem war eine Kettenreaktion zu befürchten, da es nur logisch erschien, dass sich die Beklagten an die nunmehrigen Besitzer ihrer früheren Grundstücke hielten.³⁷³

Im Distrikt Hanang kam hinzu, dass Mitglieder des pastoralen Stammes der Barabaig die Zuteilung von zentralen Teilen ihres Stammeslandes an die staatseigene NAFCO gerichtlich angriffen. Der Staat hatte seit den 60er Jahre den Großanbau von Weizen in der Region beabsichtigt, um die Importabhängigkeit Tansanias im Nahrungsmittelbereich zu reduzieren. Nachdem Anfang der 70er Jahre die kanadische Entwicklungshilfe CIDA (*Canadian International Development Agency*) finanzielle Unterstützung zugesagt hatte, wurde die NAFCO mit der Implementation des insgesamt 72.500 Morgen umfassenden Projektes beauftragt (sog. *Tanzania - Canada Wheat Program*). Sie übernahm die seit 1968 bestehende Modellfarm in Basotu und errichtete zwischen 1974 und 1984 6 weitere, je ca. 10.000 Morgen große Farmen in Setchet, Murjanda, Mulbadow, Gawal, Waret und Gidagamowd. Obwohl es sich überwiegend um Land registrierter Dörfer handelte, waren die dort seit etwa 150 Jahren siedelnden Barabaig von den staatlichen Stellen weder angehört noch in einem förmlichen Verfahren enteignet worden.³⁷⁴1981 klagten der Dorfrat und 67 Bewohner des Dorfes Mulbadow in erster 1. Instanz erfolgreich gegen die Inbesitznahme von insgesamt 8.125 Morgen ihres Landes durch die NAFCO,³⁷⁵ unterlagen jedoch 1994 in 2. Instanz vor dem Court of Appeal.³⁷⁶1988 machten 6 Barabaig mit Hilfe des Legal Aid Committee der Universität von Dar es Salaam eine Sammelklage iSv Order 1, Rule 8 Civil Procedure Code, No. 49 of 1966 anhängig. Sie verlangten für 788 Einzelpersonen die Herausgabe von insgesamt 5.933 Morgen Land der Gawal Farm,

³⁷² Vgl. Tenga, "Monstrous" Land Bill to make most Tanzanians landless, S. 95 (98).

³⁷³ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 52 f.

³⁷⁴ Vgl. Tenga / Kakoti, The Barabaig Land Case, S. 39 (40 f).

³⁷⁵ Vgl. High Court at Arusha, *Mulbadow Village Council and 67 others v. NAFCO*, Civil Case No. 10 of 1981, unreported.

³⁷⁶ Vgl. Court of Appeal, *NAFCO v. Mulbadow Village Council and others*, Civil Appeal No. 3 of 1986, (1995) 2 LRC 399 sowie zu den Entscheidungsgründen Teil II, 2.2.5.

das sie nach autochthonem Recht besessen hatten, bis es 1984 von der NAFCO in Besitz genommen worden war. Wie bereits in dem 1. Verfahren war der NAFCO erst nachträglich am 23.11.1987 ein *granted Right of Occupancy* verliehen worden.³⁷⁷ 1989 folgte eine weitere Herausgabeklage gegen die NAFCO und ihre Farmen in Waret und Gidagamowd.³⁷⁸

2.3.3 Staatliche Lösungsstrategie

Obgleich ähnliche Landkonflikte sich auch in anderen Regionen abzeichneten,³⁷⁹ reagierte der Staat zunächst nicht mit einem integrierten Lösungsansatz. Die Dekade von 1982 bis 1992 bestimmten Einzelmaßnahmen unter der Ägide verschiedener Ministerien, die die Restitutionsansprüche ehemaliger Grundbesitzer der Bewahrung des Status Quo unterordneten. Durchaus verständlich, wenn man bedenkt, dass für den Staat auch ein enormer Prestigeverlust auf dem Spiel stand. Projekten nationalen Ranges, die die Wirtschaft eines der ärmsten Länder der Welt in das 20. Jahrhundert katapultieren sollten und die Ausdruck einer eigenständigen Entwicklungsstrategie waren, der zumindest in der Anfangsphase internationale Beachtung gezollt worden war, drohte die gerichtliche Annullierung. In einer Phase aufkeimender Liberalisierung setzte der Staat jedoch auf juristische Instrumente, die ihren Ursprung in der Kolonialära oder der Entwicklungsdiktatur des Ujamaa-Sozialismus hatten, und versuchte mittels dirigistischer Maßnahmen, seine Kontrolle über Verteilung und Nutzung von Land weiter auszubauen.³⁸⁰ Ein Ausgleich mit den Opfern der Bodenreform - sei es über die Rückgabe von Land oder in Fällen nicht vertretbarer wirtschaftlicher und sozialer Härten über die Zuweisung von Ersatzland oder Entschädigung aus einem staatlichen Fonds - wurde nicht gesucht.³⁸¹ Es verwundert wenig, dass die punktuellen Maßnahmen, die wie bereits die Bodenreform Mitte der 70er Jahre eher einer ad hoc als einer systematisch geplanten und implementierten Aktion glichen, keine Lösung für die komplexe Problematik zu bieten vermochten. Hinzukam, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung,

³⁷⁷ Vgl. High Court at Arusha, *Yoke Gwaku and 5 others v. NAFCO and Gaval Farm*, Civil Case No. 52 of 1988, unreported.

³⁷⁸ Vgl. High Court at Arusha, *Ako Gambul v. NAFCO and Waret Wheat Farm Ltd. and Gidagamowd Wheat Farm Ltd.*, Civil Case No. 12 of 1989, unreported.

³⁷⁹ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 53.

³⁸⁰ Vgl. Lane, *The State strikes back*, S. 59 (70).

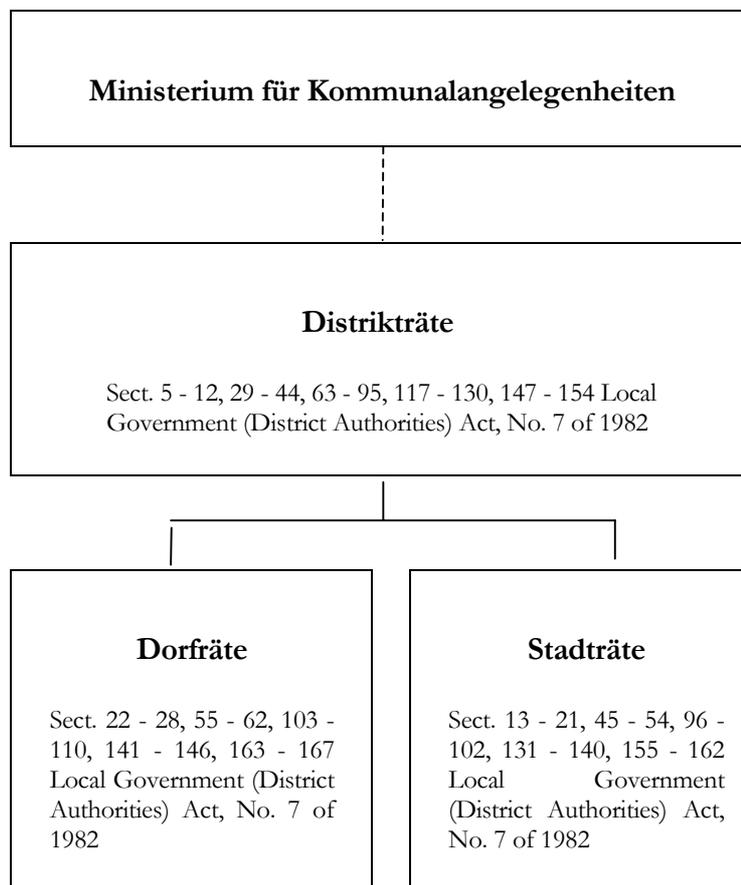
³⁸¹ Vgl. Tenga, "Monstrous" Land Bill to make most Tanzanians landless, S. 95 (100).

wenngleich nur zögerlich, eine Negierung der zwischenzeitlich verfassungsrechtlich verbürgten Rechte der Staatssubjekte nicht mehr zuließ:

2.3.3.1 *Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982*

Mit der Verwaltungsreform von 1982 wurde das System einer Kommunalverwaltung, wie es 1972 der Dezentralisierung zum Opfer gefallen war, restituiert. Die Bevölkerung sollte verstärkt bei Entscheidungen auf örtlicher Ebene eingebunden werden. De facto wurde aber die Dorfgliederung einer zweistufigen Distriktverwaltung als untere Ebene eingegliedert und der strikten zentralstaatlichen Kontrolle unterstellt:³⁸²

Abb. 1: Organisation der Distriktverwaltung



³⁸² Vgl. Makaramba, A new constitutional Order for Tanzania, S. 98.

Der Minister für Kommunalangelegenheiten kann die Aufgabenwahrnehmung von Distriktbehörden über Ausführungsverordnungen konkretisieren und einzelnen Behörden in Anhang 1 des Gesetzes zusätzlich genannte Aufgaben und Befugnisse zuweisen, vgl. Sect. 112 (1), (2) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Allgemeinverbindliche Anordnungen und Einzelfallweisungen gegenüber Dorfregierungen sind nur nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Distrikt rat zulässig, vgl. Sect. 110 (1), (4) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Bei der Nichterfüllung gesetzlicher Aufgaben kann eine Distriktbehörde zur Vornahme der gebotenen Maßnahme angewiesen und bei nicht fristgemäßer Erfüllung die Aufgabe einer anderen Person oder Körperschaft übertragen werden, Sect. 171 (1), (2) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Handelt es sich um eine wesentliche oder eine Vielzahl von Aufgaben, kann der Minister einen Distrikt-, Dorf- bzw. Stadtrat vorübergehend suspendieren oder unter Anordnung von Neuwahlen auflösen, Sect. 171 (3) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

Distrikträte haben insbesondere Konzepte für die wirtschaftliche Entwicklung und Verbesserung der Lebensbedingungen in ihrer Region zu erstellen sowie deren Implementation zu koordinieren und zu überwachen, Sect. 118 (1) (a) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Als Ausführungsorgane fungieren, wie bereits vor der Dezentralisation 1972, sog. *Ward Development Committees*, vgl. Sect. 31, 32 Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

2.3.3.1.1 DORFVERWALTUNG

Die Kommunalreform ließ die Organisation der Dorfverwaltung, wie sie das mit Inkrafttreten der Neuregelung aufgehobene³⁸³Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975 bestimmte, im wesentlichen unberührt. Die Registrierung von Dörfern und die anschließende Ausstellung der Inkorporationsurkunde wurde dem Ministerium für Kommunalangelegenheiten übertragen, vgl. Sect. 22, 26 (1) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Die konstituierende Sitzung der Dorfversammlung und die Wahl des Dorfrates unterliegen nicht mehr der Aufsicht der

³⁸³ Vgl. Sect. 195 (c) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

Einheitspartei CCM³⁸⁴, vgl. Sect. 57 (1), (2) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Die Position des Vorsitzenden sowie des Geschäftsführers des Dorfrates sind jedoch erst seit dem Übergang zur Mehrparteidemokratie 1992 Wahlämter.³⁸⁵ Die Amtsperiode des Dorfrates wurde auf 3 Jahre festgesetzt³⁸⁶ und der Dorfversammlung die Befugnis eingeräumt, einzelne Ratsmitglieder vorzeitig abzuwählen.³⁸⁷

Einschneidende Veränderungen ergaben sich jedoch bei den Kompetenzen der Dorfregierung. Mit dem ersatzlosen Wegfall von G. N. No. 168 of 22/08/1975 ist zum einen die ideologische Ausrichtung der Dorfverwaltung entfallen. Der Minister kann zwar weiterhin Dörfern bei einer überwiegend gemeinschaftlichen Wirtschaftsweise den Status eines Ujamaa-Dorfes verleihen, Sect. 145 Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Das Gesetz knüpft daran jedoch keine Rechtsfolgen, insbesondere ist eine Kollektivierung der Produktionsfaktoren nicht mehr vorgesehen. Der Dorfrat hat lediglich im Rahmen des Möglichen gemeinschaftliche Aktivitäten von Dorfbewohnern, die der Verbreitung des Ujamaa-Geistes in privaten und öffentlichen Unternehmungen dienen, zu fördern, Sect. 143 Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982. Zum anderen hatte die Eingliederung in die Distriktverwaltung für die Dörfer den Verlust der Selbstverwaltung zur Folge. Die Regelung der örtlichen Angelegenheiten obliegt gemäß Sect. 118 (1) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 nunmehr Distrikträten. Zu ihren Kompetenzen gehört gemäß Sect. 118 (2) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 insbesondere auch die Regelung der Landnutzung:

Sect. 118. - (2) In particular, but without prejudice to the generality of subsection (1), and for the better performance of its functions, every district council shall, in relation to its area of jurisdiction, have power to -
(a) take all necessary measures for the prevention of soil erosion and the protection of crops;

³⁸⁴ Die Chama cha Mapinduzi (CCM - Partei der Revolution) ist 1977 aus der Vereinigung der Festlandspartei TANU und der sansibarischen Afro-Shirazi Party (ASP) hervorgegangen. Vgl. Baumhögger, u. a., Ostafrika, S. 656.

³⁸⁵ Vgl. Local Government (Amendment) Act, No. 8 of 1992.

³⁸⁶ Vgl. Sect. 57 (3) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

³⁸⁷ Vgl. Sect. 141 Hs. 2 Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

- (b) prohibit or regulate the cultivation of crops or a category of crops;*
- (c) prohibit or regulate the cultivation or possession of poisonous or noxious plants, drugs or poison;*
- (d) prohibit or regulate the use of any agricultural land;*
- (e) prescribe steps to be taken by the occupier of any agricultural land for the purpose of maintaining and improving its productivity and preserving the fertility of the soil;*
- (f) make provision for the prohibition or regulation of livestock husbandry, ...*
- ...
- (k) require adult residents of the area who occupy agricultural land in accordance with customary law to cultivate that land, and other resident to take measures to acquire and cultivate land subject to the by-laws of the council;*
- ...

Dörfliche Satzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung des Distriktrates, Sect. 118 (1) (d), 164 (1) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982.

2.3.3.1.2 DORFLAND

Naturgemäß war von der Kommunalreform eine Lösung der durch *Operation Vijiji* und *Operation Tanzania* begründeten Rechtsunsicherheit der dörflichen Landnutzung nicht zu erwarten. Sect. 114 (1), (2) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 räumt Distriktbehörden lediglich das Recht ein, mit vorheriger Genehmigung des Ministers Land für ihre Zwecke zu erwerben und den Staatspräsidenten um den Widerruf bzw. die Enteignung entgegenstehender *Rights of Occupancy* zu ersuchen. Mit dem ersatzlosen Wegfall von Dir. 9 (2) G. N. No. 168 of 22/08/1975 ist indes ein Landerwerb nicht mehr auf Ujamaa-Dörfer beschränkt, was den Weg für das im darauffolgenden Jahr beginnende sog. *Village Titling Project* ebnete. Da die angestrebte Vergabe von *granted Rights of Occupancy* an Dorfräte aber nur in wenigen Fällen realisiert wurde, sollte sich die Rechtsunsicherheit in der Folgezeit verstärken.³⁸⁸ Denn mit dem Wegfall von Dir. 5 G. N. No. 168 of 22/08/1975 fehlte es erneut an einer Kompetenzregelung für die Vergabe von Dorfland. In logischer Konsequenz des staatlichen Grundeigentums nahm eine Reihe staatlicher, vornehmlich auf Regional- und Distriktebene angesiedelter Stellen die Landverteilung vor. Die Folge waren

³⁸⁸ Vgl. hierzu Teil II, 2.2.5.

undurchsichtige, für missbräuchliche Praktiken und politische Einflussnahme anfällige Vergabeverfahren. Mangels genauer Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und der Aktivitäten anderer Stellen kam es zur Zuteilung ein und desselben Grundstücks an verschiedene Bewerber. Land, an dem bereits *deemed Rights of Occupancy* bestanden, wurde Dritten zugewiesen. Es war nur konsequent, dass Berechtigte, deren Existenz den staatlichen Stellen zum Teil gar nicht bekannt war, weder informiert noch angehört wurden.³⁸⁹

2.3.3.2 *Village Titling Project*

Im Rahmen des sog. *Village Titling Project* sollten die Dorfräte zunächst nur vermessener, ab 1987 sämtlicher Dörfer des Festlandes *granted Rights of Occupancy* an dem Land ihres Verwaltungsbezirkes erhalten.

Das Projekt hatte seinen Ursprung in der *Agricultural Policy of Tanzania* von 1983 (sog. AGRIPOL), die die enttäuschende Entwicklung des landwirtschaftlichen Sektors analysierte und einen Maßnahmenkatalog für die nachhaltige Steigerung der landwirtschaftlichen Produktivität aufstellte.³⁹⁰ Neben der raschen Erhöhung der Nahrungsmittelproduktion mit dem Fernziel der Autarkie sollte mittelfristig auch eine deutliche Steigerung der Exportproduktion, die weiterhin als Hauptdevisenquelle des Staates betrachtet wurde, erreicht werden.³⁹¹ Wie bereits bei der Reform der Dorfverwaltung war auch bei der neuen Agrarpolitik ein zögerliches Abweichen von der bislang angestrebten Kollektivierung des landwirtschaftlichen Sektors zu beobachten, wengleich der Versuch in einem widersprüchlichen Spagat zwischen offizieller Ideologie und ökonomischer Realität stecken bleiben sollte. Das Landwirtschaftsministerium hielt am Konzept des Entwicklungsdorfs als Hauptproduktionsform fest³⁹² und forderte trotz der festgestellten Nachteile - im Regelfall deutlich niedrigere Produktivität als bei privat bewirtschafteten Feldern,³⁹³ mangelnde Eignung von Dorfgemeinschaften als Betreiber landwirtschaftlicher Großbetriebe³⁹⁴ sowie fehlende Leistungsfähigkeit des Staates³⁹⁵ - den weiteren Auf- und

³⁸⁹ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 27 ff.

³⁹⁰ Vgl. URT, Agricultural Policy of Tanzania, 1983.

³⁹¹ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), para. 2.4.278.

³⁹² Vgl. aaO., para. 2.4.278, 279.

³⁹³ Vgl. aaO., para. 1.3.66.

³⁹⁴ Vgl. aaO., para. 1.3.70.

Ausbau dörflicher Gemeinschaftsfarmen. Das Ministerium stützte sich darauf, dass die Kollektivfarm ein geeigneter Ausgangspunkt für die Modernisierung, insbesondere Mechanisierung des landwirtschaftlichen Sektors sei.³⁹⁶ Die Zunahme privater Landwirtschaften in Dörfern, die nicht mehr von den Dorfgemeinschaften kontrolliert werden, und das erneute Aufkeimen sonstiger Mittel- und Großbetriebe seien weiterhin zuzulassen. Allerdings nur solange diese nicht in Konkurrenz zu der kleinbäuerlichen und kollektiven Landnutzung der Entwicklungsdörfer trete.³⁹⁷

Eine Ursache der unbefriedigenden Ergebnisse des landwirtschaftlichen Sektors sah das Ministerium in der fehlenden Rechtssicherheit der dörflichen Landnutzung.³⁹⁸ Unklare Rechtsverhältnisse am Dorfland³⁹⁹ und die in vielen Dörfern verbreitete Praxis, privat bewirtschaftetes Land im jährlichen Turnus umzuverteilen,⁴⁰⁰ hinderten nachhaltige Investitionen sowie eine effiziente und ressourcenschonende Landnutzung. Hinzukomme, dass die Furcht, als Gegner der Ujamaa-Bewegung gebrandmarkt zu werden, viele Bauern von der Ausweitung ihrer Betriebe abhalte.⁴⁰¹ Das Ministerium forderte daher, Dorfräten, die sich bereits im Besitz eines den Anforderungen der Land Ordinance, Cap. 113 genügenden Landplanes befanden, *granted Rights of Occupancy* zu verleihen und diese zur Einräumung von Nutzungsrechten mit einer Mindestlaufzeit von 33 Jahren zu ermächtigen.⁴⁰² Die Land Ordinance, Cap. 113 lässt die Vergabe eines *granted Right of Occupancy* auch dann zu, wenn der Erwerber sich bereits im Besitz des Grundstücks befindet. Voraussetzung ist aber stets, dass die Grundstücksgrenzen eindeutig festgestellt sind, da nur dann der Staat Gewähr für den horizontalen Rechtsumfang übernehmen kann.⁴⁰³

³⁹⁵ Vgl. aaO., para. 1.3.67.

³⁹⁶ Vgl. aaO., para. 1.3.66.

³⁹⁷ Vgl. aaO., para. 3.6.364.

³⁹⁸ Vgl. aaO., para. 3.6.358.

³⁹⁹ Vgl. aaO., para. 1.3.75.

⁴⁰⁰ Vgl. aaO., para. 2.5.286.

⁴⁰¹ Vgl. aaO., para. 1.3.75.

⁴⁰² Vgl. aaO., para. 2.5.287.

⁴⁰³ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, para. 9.10.

Das *Village Titling Project* erfuhr mit dem Parteitag der CCM im Oktober 1987 eine neue Zielsetzung und erhebliche Ausweitung. Die alte Garde der CCM um Staatspräsident Nyerere hatte zwar bei den Parlamentswahlen 1985 eine empfindliche Niederlage erlitten, konnte aber ihren Einfluss innerhalb des Parteiapparates wahren.⁴⁰⁴ In dem bis zum Jahr 2002 gültigen Parteiprogramm von 1987 wurden die sozialistischen Positionen verankert und das *Village Titling Project* als ein geeignetes Instrument betrachtet, den Produktionsfaktor Land in das Gemein"eigentum" der Bauern zu überführen. Der unverändert bestehende Primat der Staatspartei erlaubte die Weisung an das MLHUD, das Projekt auf sämtliche Dörfer des Festlandes auszuweiten und innerhalb von 5 Jahren abzuschließen.⁴⁰⁵ Die Gewährleistung von Rechtssicherheit für die kleinbäuerliche Landnutzung war in den Hintergrund getreten.⁴⁰⁶

Die Projektimplementation verlief jedoch enttäuschend: Am 30.06.1992 waren von 8.471 registrierten Dörfern erst 1.836 vermessen. Für 1.303 Dörfer befand sich die Ausstellung des *Certificate of Occupancy* in Vorbereitung. Zur Rechtsverleihung war es in nur 183 Fällen gekommen.⁴⁰⁷ Das Zahlenmaterial deutet auf die erheblichen Schwierigkeiten bei der Erstellung der Grundstückspläne als zwingende Voraussetzung der Rechtsverleihung. Das MLHUD verfügte nicht über die erforderliche personelle und technische Ausstattung für eine zügige Projektdurchführung, Grenzstreitigkeiten benachbarter Dörfer erwiesen sich oftmals als überaus hartnäckig.⁴⁰⁸

Hinzukamen schwerwiegende juristische Bedenken, die die Shivji-Kommission in ihrem Untersuchungsbericht veranlassten, das Projekt als einen "Non-Starter" zu bezeichnen.⁴⁰⁹ Die ausführende Verwaltung ging, wie bereits die Kolonialverwaltung, davon aus, dass autochthone Landrechte mit der Verleihung eines *granted Right of*

⁴⁰⁴ Vgl. Biermann, Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania, S. 183 (190).

⁴⁰⁵ Vgl. Chama cha Mapinduzi, (?)ramu ya Chama cha Mapinduzi 1987 hadi 2002, para. 2.

⁴⁰⁶ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), para. 53.1.

⁴⁰⁷ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 46, 57.

⁴⁰⁸ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, para. 8.26.

⁴⁰⁹ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 60.

Occupancy automatisch erlöschen, die Altlastenproblematik der Entwicklungsdörfer folglich ihre Erledigung findet.⁴¹⁰Die juristische Begründung lautete wie folgt:

... according to section 6 of the Land Ordinance the President has power to grant a right of occupancy "where it appears to him to be in the general interests of Tanganyika". According to section 18 of the Land Ordinance the occupier under a right of occupancy granted in accordance with the Land Ordinance "shall have exclusive right to the land the subject of the right of occupancy against all persons other than the President."

*It seems to me that once there is a valid grant of a right of occupancy to a person, then he has exclusive rights to the land. There cannot, therefore be any other adverse rights to the land as against the grantee of the right of occupancy ...*⁴¹¹

Eine Rechtsauffassung, die im klaren Widerspruch zu Wortlaut und offiziellem Schutzzweck von Sect. 2 Hs. 4 Land Ordinance, Cap. 113 steht⁴¹²und seit der Entscheidung *Suzana Kakubukubu and two others v. Walwa Joseph Kasubi and another*⁴¹³1991 nicht mehr höchstrichterlich vertreten wird.⁴¹⁴Übersehen werden konnten auch nicht die strukturellen Bedenken, die sich aus der Bodenordnung ergeben. Auch wenn das Landwirtschaftsministerium empfahl, auf Vermessungsgebühren und Pachtzinsen zumindest teilweise zu verzichten,⁴¹⁵ handelt es sich bei dem *granted Right of Occupancy* um ein befristetes Nutzungsrecht, das den staatlichen Widerrufs- und Enteignungsbefugnissen unterliegt. Ein wirksamer Schutz gegen ein den NAFCO Farmgründungen ähnliches Szenario wäre nicht gewährleistet, da Sect. 4 (1) (a), (g) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 Enteignungen gerade und insbesondere für die

⁴¹⁰ Vgl. Stellungnahmen von High Court Richtern zu einer entsprechenden Anfrage der Shivji-Kommission: Mwalusanya, James L., Written Memorandum to the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, S. 2; Munuo, E. N., Issues relating to Land Matters, S. 8 in: URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV.

⁴¹¹ Vgl. High Court at Dar es Salaam, *C. M. Nyirabu v. M. P. Nyagnasswa*, Civil Case No. 61 of 1980, unreported.

⁴¹² Vgl. hierzu Teil I, 1.2.1.

⁴¹³ Court of Appeal, Civil Appeal No. 14 of 1991, unreported.

⁴¹⁴ Der Court of Appeal hatte bereits in der Streitsache *NAFCO v. Mulbadow Village Council and others*, Civil Appeal No. 3 of 1985 ausgeführt, daß der Staat über Land erst nach der Enteignung autochthoner Landrechte verfügen kann. Die Rechtsauffassung erlangte aber erst mit der Entscheidung Civil Appeal No. 14 of 1991 rechtskräftige Bestätigung. Der Court of Appeal folgte dem Antrag der Berufungsklägerin und stellte fest, daß die Verleihung des *granted Right of Occupancy* an den Beklagten unwirksam war. Die Klägerin war an dem streitgegenständlichen Grundstück aufgrund eines *deemed Right of Occupancy* berechtigt. Nach der von ihr beantragten Parzellierung war dem Beklagten ohne ihr Wissen ein *granted Right of Occupancy* an einem der Grundstücke verliehen worden.

⁴¹⁵ Vgl. URT, The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report), para. 2.5.287.

Verwirklichung von Investitionsvorhaben zulässt. Der Rechtsverlust des Dorfes würde unweigerlich den der einzelnen Landnutzer nach sich ziehen.⁴¹⁶

Die kleinbäuerlichen Landnutzer sollten analog der Bestimmungen der Land Ordinance, Cap. 113 über die Verleihung von *granted Rights of Occupancy* Nutzungsrechte eingeräumt bekommen.⁴¹⁷ Rechnet die Shivji-Kommission bereits für die Vermessung des Dorflandes mit einem Zeitraum von mindestens 20 Jahren, so war für die Bearbeitung der millionenfach zu erwartenden Anträge, das Parzellieren der Grundstücke, die Beurkundung und Registrierung der Privatrechte ein Zeitrahmen überhaupt nicht absehbar.⁴¹⁸ Ungewiss war, wie die einkommensschwache bäuerliche Bevölkerung die auf etwa TSch 50.000⁴¹⁹ bezifferten Kosten der Parzellierung aufbringen sollte.⁴²⁰ Ein weiterer Gesichtspunkt, der das Projekt in Frage stellte, war die Tatsache, dass mit einem erfolgreichen Projektabschluss die bäuerliche Landnutzung von dem autochthonen in das staatliche Bodenrecht überführt worden wäre.⁴²¹ Die Akzeptanz dieser faktischen Rechtsreform seitens der Zielgruppe war indes ungeklärt. Denn auch das *Village Titling Project* war von dem Top-down-Ansatz gekennzeichnet, der die im autochthonen Recht verwurzelte Bevölkerung wenig bei Konzeption und Implementation einbezog.⁴²²

Das MLHUD gab das *Village Titling Project* offiziell im Januar 1993 auf, da es mehr Nachteile als Vorteile berge. Ein wirksamer Schutz von Dorfland könne ebenso gut durch die Beurkundung der Dorfgrenzen (sog. *Certificate of Village Land*) und die Beteiligung der Dorfversammlung an der Verwaltung des Dorflandes erreicht werden.⁴²³

⁴¹⁶ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, para. 9.17.

⁴¹⁷ Vgl. aaO., para. 9.17 f..

⁴¹⁸ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 47 f..

⁴¹⁹ Nach dem heutigen Wechselkurs von 1 DM / 385 TSch entspricht dies ca. DM 130.

⁴²⁰ Vgl. Gondwe, Land Rights in Rural Areas, para. 9.23.

⁴²¹ Vgl. aaO., para. 9.15.

⁴²² Vgl. aaO., para. 8.33.

⁴²³ Vgl. URT, The MLHUD, Government Position on the Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, S. 7.

2.3.3.3 *Extinction of Customary Land Rights Order, G. N. No. 88 of 13/02/1987 u. a.*
Mittels Verordnungen iSv Sect. 5 (1) (g), (h) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 - eine an sich für die Implementation der *Operation Tanzania* bestimmte Ermächtigungsgrundlage, von der allerdings kein Gebrauch gemacht worden war⁴²⁴- versuchte der damalige Premierminister Joseph S. Warioba die Wiederherstellung der ursprünglichen Besitzverhältnisse, vornehmlich in der unruhigen Region Arusha, zu verhindern: Die Distrikte Babati, Hanang, Mbulu und Arumeru wurden per G. N. No. 102 of 15/10/1985 zu sog. *specified Areas* iSv Sect. 4 Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 erklärt. Der für Regionalverwaltung zuständige Minister wurde ermächtigt, *deemed Rights of Occupancy* in ihrem Rechtsumfang zu modifizieren oder ganz aufzuheben, dem Minister für Landangelegenheiten wurden entsprechende Befugnisse in Hinblick auf *granted Rights of Occupancy* eingeräumt, vgl. Reg. 3, 4 (1) Land Development (Specified Areas) Regulations, G. N. No. 659 of 12/12/1986. Distrikträten wurde die Neuverteilung der Grundstücke übertragen, vgl. Reg. 7 Land Development (Specified Areas) Regulations, G. N. No. 659 of 12/12/1986.

In 106 Dörfern der Region Arusha, die von Restitutionsklagen ehemaliger Grundbesitzer betroffen waren, verfügte der Premierminister per Extinction of Customary Land Rights Order, G. N. No. 88 of 13/02/1987 das Erlöschen sämtlicher *deemed Rights of Occupancy*. Der Geltungsbereich der Verordnung wurde mit der Customary Land Rights (Amendment) Order, No. 260 of 1989 auf die Gebiete Gawal, Waret, Gidagamowd, Murjanda, Basotu und Setchet rückwirkend zum 13.02.1987 erstreckt. Die dort siedelnden Barabaig waren zwar mit einer ersten Klage gegen die staats eigene NAFCO wegen der unberechtigten Inbesitznahme ihres Landes unterlegen.⁴²⁵ Da der Court of Appeal aber die geltend gemachten Ansprüche dem Grunde nach bestätigt hatte, musste mit einem Erfolg der zwischenzeitlich anhängigen Klagen gegen die Farmen der NAFCO in Gawal, Waret und Gidagamowd⁴²⁶ gerechnet werden. Ferner wurden *deemed Rights of Occupancy* auf der dichtbesiedelten Insel

⁴²⁴ Vgl. hierzu Teil II, 2.2.4.1.1.

⁴²⁵ Vgl. High Court at Arusha, *Mulbadow Village Council and 65 others v. NAFCO*, Civil Case No. 10 of 1981, unreported.

⁴²⁶ Vgl. High Court at Arusha, *Yoke Gwaku and 5 others v. NAFCO and Gawal Farm*, Civil Case No. 52 of 1988, unreported sowie High Court at Arusha, *Ako Gambul v. NAFCO and Waret Wheat Farm Ltd. and Gidagamowd Wheat Farm Ltd.*, Civil Case No. 12 of 1989, unreported.

Ukerewe im Viktoriasee sowie im Distrikt Masasi der Region Mtwara für erloschen erklärt, vgl. Specified Areas (Extinction of Customary Land Rights) Order, G. N. No. 338 of 1988.

Die Verordnungen stießen auf eine Reihe juristischer Bedenken: Der Premierminister konnte zwar für sich in Anspruch nehmen, in seiner Zuständigkeit als Minister für Regionalverwaltung gehandelt zu haben. Das änderte aber nichts daran, dass es in allen Fällen an einer wirksamen Erklärung der Gebiete zu *Specified Areas* fehlte. Insbesondere war G. N. No. 102 of 15/10/1985 weder vom Staatspräsidenten unterzeichnet worden, noch liegen Anhaltspunkte für eine Delegation seiner Befugnisse auf den Premierminister vor. Problematisch war auch, dass der Premierminister Distrikträte zur Neuverteilung der Grundstücke ermächtigt hatte, eine Befugnis, die nach der Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113 ausschließlich dem Staatspräsidenten zusteht.⁴²⁷ Die Verordnungen konnten zwar Dörfer vor dem unmittelbar drohenden Landverlust schützen,⁴²⁸ verstärkten aber zugleich die bereits bestehende Rechtsunsicherheit. Denn sämtliche *deemed Rights of Occupancy* - auch solche, die von Landumverteilungen überhaupt nicht betroffen gewesen waren - wurden für erloschen erklärt, ohne dass zugleich für eine Neuregelung der Bodenverhältnisse Sorge getragen wurde. Allenfalls ebneten die Bestimmungen die Vergabe von *granted Rights of Occupancy* im Rahmen des schleppend verlaufenden *Village Titling Project*.

So verwunderte es nicht, dass der High Court in der Streitsache *Tito Saturo and 7 others v. Maliya Seneya and others*⁴²⁹ Reg. 3, 4 (1) Land Development (Specified Areas) Regulations, G. N. No. 659 of 12/12/1986 und die Extinction of Customary Land Rights Order, G. N. No. 88 of 13/2/1987 aufhob. Interessanterweise stützte das Gericht seine Entscheidung nicht primär auf formal-rechtliche Mängel der untergesetzlichen Normen.⁴³⁰ Vielmehr nutzte es die Chance - gerade und in Hinblick auf die 1984 verabschiedete Erweiterung der Verfassung um einen

⁴²⁷ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 54 f.

⁴²⁸ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 54.

⁴²⁹ High Court of Tanzania at Arusha, Civil Case No. 27 of 1985, unreported.

⁴³⁰ Das Gericht bemängelte lediglich, daß aus dem Verordnungstext nicht ersichtlich ist, ob die gemäß Sect. 5 (1) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 erforderliche Abstimmung mit dem Minister für Landangelegenheiten erfolgt war.

Grundrechtskatalog⁴³¹ - die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Ermächtigungsgrundlage des Sect. 5 (1) (g), (h) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 herauszustellen. Nach Ansicht des Gerichtes verletzten die Bestimmungen den Grundsatz des rechtlichen Gehörs in Art. 13 (6) (a) der Verfassung sowie die Eigentumsgarantie des Art. 24 der Verfassung, da das Gesetz weder eine Anhörung noch eine Entschädigung der betroffenen Rechtsinhaber zwingend vorschreibt. Der auf die Region Arusha beschränkte Geltungsbereich begründe zudem einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot in Art. 13 (2), (5) der Verfassung, der eine unterschiedliche Behandlung von Personen ob ihrer Herkunft untersagt. Die Entscheidung hielt indes einer Überprüfung durch den Court of Appeal nicht stand und wurde bereits wegen prozessualer Mängel aufgehoben.⁴³²Hinzu kommt, dass das Parlament mit der Verabschiedung des 5th Constitutional Amendment Act, No. 15 of 1984 zwar die Aufnahme eines Grundrechtskataloges in die Verfassung beschlossen hatte.⁴³³Mit dem Constitution (Consequential, Transitorial and Temporary Provisions) Act, No. 16 of 1984 war sein Inkrafttreten jedoch bis zum 15.01.1988 ausgesetzt worden, um den Staat Gelegenheit zu verfassungskonformen Korrekturen zu geben.⁴³⁴

2.3.3.4 *Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992*

Obwohl der Staatspräsident am 03.01.1991 eine *Presidential Commission of Inquiry into Land Matters* (sog. Shivji-Kommission) eingesetzt hatte, die gerade auch mit den Landkonflikten in Entwicklungsdörfern und geeigneten Lösungsstrategien betraut war,⁴³⁵wartete die Regierung nicht die unmittelbar bevorstehende Übergabe des Untersuchungsberichts am 13.11.1992 ab. Am 9.11.1992 kündigte sie eine Gesetzesvorlage an, die die Regelung der Landverhältnisse sowie die Beilegung von Landkonflikten in Entwicklungsdörfern zum Gegenstand hatte.⁴³⁶Das Regulation of

⁴³¹ Vgl. The Constitution (Consequential, Transitorial and Temporary Provisions) Act, No. 15 of 1984.

⁴³² Vgl. Court of Appeal, *Matiya Seneya & others v. Tito Saturo & 7others*, Civil Appeal No. 26 of 1989, unreported.

⁴³³ Weder die Unabhängigkeits- noch die Übergangsverfassung von 1965 bei der Einführung des Einparteiensystems enthielten einen Grundrechtskatalog. Wie bereits bei der Unabhängigkeit warnte die eigens 1965 eingesetzte Expertenkommission vor einer Politisierung der Justiz und damit verbundenen Konflikten mit der Exekutive, die dringend benötigte Entwicklungsmaßnahmen behindern könnten. Vgl. Makaramba, *A new constitutional Order for Tanzania*, S. 60.

⁴³⁴ Vgl. Makaramba, aaO., S. 61.

⁴³⁵ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 1.

⁴³⁶ Vgl. URT, Special Bill Supplement: A Bill providing to regulate Land Tenure in Villages established pursuant to Operation Vijiji, to provide for the Settlement of Land Disputes and for connected Purposes, Government Printer, Dar es Salaam, 9th November 1992.

Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 wurde am 14.12.1992 von der Nationalversammlung verabschiedet und am 28.12.1992 vom Staatspräsidenten ausgefertigt.⁴³⁷

2.3.3.4.1 REGELUNG DER LANDFRAGE IN ENTWICKLUNGSDÖRFERN
Der Gesetzgeber beschritt mit dem Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 einen neuen Weg bei der Regelung der Landfrage in Entwicklungsdörfern als das bisherige *Village Titling Project*,⁴³⁸ das im darauffolgenden Monat vom MLHUD schließlich aufgegeben werden sollte: Rechte gleich ihres Erwerbstatbestandes, die seit 1970 an Grundstücken von Entwicklungsdörfern erworben worden waren, wurden als eine dritte Art des *Right of Occupancy*, in der Literatur als sog. *Village Title* bezeichnet, anerkannt, vgl. Sect. 11 (b) Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992. Im Gegenzug wurden autochthone Ansprüche, die bereits vor 1970 an nunmehr zu Entwicklungsdörfern⁴³⁹ gehörendem Land begründet worden waren, für erloschen erklärt, Sect. 3 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992:

Sect. 3. - (1) Notwithstanding any other law to the contrary, all rights to occupy or to use land in accordance with any custom or rule of customary law existing or held or claimed to be held by any person in any village land prior to Operation Vijiji,⁴⁴⁰ are hereby extinguished.

(2) For the avoidance of doubt the extinction of rights under subsection (1) shall not effect -

(a) any right to occupy or to use any village land which was acquired by any person during or subsequent to Operation Vijiji in any village established as the result of

⁴³⁷ Vgl. Peter, Human Rights in Tanzania: Selected Cases and Material, S. 219.

⁴³⁸ Vgl. z. Bsp. Tenga/Kakoti, The Barabaig Land Case, S. 39 (55).

⁴³⁹ Das ursprüngliche Gesetzesvorhaben, autochthone Landrechte in allen Dörfern des Festlandes für erloschen zu erklären, konnte wegen massiver Kritik seitens der Zivilgesellschaft, einschließlich des Legal Aid Committee der Universität Dar es Salaam, nicht durchgesetzt werden. Zurecht hatten die Kritiker geltend gemacht, daß damit auch die Bewohner von Dörfern, die nicht oder nur kaum von Landumverteilungen im Zuge der *Operation Tanzania* betroffen gewesen waren, zu bloßen Okkupanten ihres Land degradiert und die ohnehin schon massiven Landprobleme zusätzlich ausgeweitet würden. Vgl. Mvungi/Mwakyembe, Populism and invented Traditions, S. 327 (334).

⁴⁴⁰ Bei der Analyse des Gesetzes ist zu beachten, daß der Gesetzgeber einen anderen Zeitrahmen als die hier verwandte Definition zugrundelegte: Gemäß Sect. 2 Hs. 3 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 ist unter der *Operation Vijiji* die An- und Umsiedlung von Personen zum Zwecke der Implementation der staatlichen Dorfbildungspolitik zwischen 1970 und 1977 zu verstehen.

Operation Vijji, or

(b) any right to use or to occupy any land in accordance with any custom or rule of customary law existing in any village which was not established as the result of Operation Vijji.

Den ehemals Berechtigten wurde kein Entschädigungsanspruch eingeräumt. Der Gesetzgeber beschränkte sich mit Sect. 4 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 auf die deklaratorische Bestimmung, dass allein aufgrund des Rechtsverlustes Entschädigung nicht verlangt werden kann. Von den nunmehr überflüssigen Verordnungen auf der Grundlage von Sect. 5 (1) (h) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 wurde lediglich die Extinction of Customary Land Rights Order, G. N. No. 88 of 13/02/1987 aufgehoben, vgl. Sect. 12 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992.

Streitigkeiten im Zusammenhang mit autochthonen Landrechten in Entwicklungsdörfern, insbesondere deren Erlöschen nach Sect. 3 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992, wurden für nicht justiziabel, anhängige Verfahren für beendet und rechtskräftige Entscheidungen für nicht vollstreckbar erklärt, vgl. Sect. 5 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992. Gemäß Sect. 6 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 können sonstige Landstreitigkeiten ausschließlich vor Verwaltungstribunalen, die nach den Bestimmungen des Customary Leaseholds (Enfranchisement) Act, No. 47 of 1968 einzurichten sind, anhängig gemacht werden. Erstinstanzliche Entscheidungen der sog. *Customary Land Tribunals* unterliegen der Überprüfung des *Customary Land Appeals Tribunal*, Sect. 9 (1) Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992. Entscheidungen des in dritter und letzter Instanz zuständigen Ministers für Landangelegenheiten können keiner weiteren gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden, vgl. Sect. 9 (2) Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992.

2.3.3.4.2 UNZUREICHENDER REGELUNGSGEHALT UND TEILWEISE VERFASSUNGSWIDRIGKEIT

Bereits der Regelungsgehalt von Sect. 3 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 war wenig befriedigend: Da das Gesetz das Tatbestandsmerkmal *any village established as the result of Operation Vijji* nicht definiert, war nicht klar, ob mit der vermeintlichen Lösung der Altlastenproblematik nicht ein neues

Problem geschaffen worden war. Genügt für die Annahme einer Dorfgründung, dass die Verwaltungsstruktur und Flächennutzung eines bereits bestehenden Dorfes im Sinne eines Entwicklungsdorfes reorganisiert worden war, hätte dies zur Folge, dass nunmehr auch alteingesessene Dorfbewohner, die keinen Landverlust während der *Operation Vijiji* erlitten hatten, rechtlos gestellt würden. Hinzukam, dass die Beschränkung von Sect. 3 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 auf autochthone Landrechte keine Lösung für ein weiteres, von der Shivji-Kommission berichtetes Problem lieferte: Insbesondere zwischen 1974 und 1976 hatten staatliche Stellen Dorfgründungen auf dem Land aufgegebener Großfarmen und Plantagen erzwungen oder zumindest initiiert. Später kamen eigenständige Ansiedlungen ehemaliger Landarbeiter und in der Umgebung lebender Gruppen hinzu. Ein Großteil der Betriebe war mit der politischen Wende zum Ujamaa-Sozialismus und den drastisch verfallenden Weltmarktpreisen für landwirtschaftliche Erzeugnissen aufgegeben worden. Mit der wirtschaftlichen Liberalisierung erwachte das Interesse der überwiegend ausländischen Rechtsinhaber, von denen viele Tansania verlassen hatten, an ihren Betrieben. Da der Staat in den meisten Fällen keinen Gebrauch von seinem Widerrufsrecht nach Sect. 10 (1) (c) Land Ordinance, Cap. 113 iVm Reg. 2 (b), 3 (b), 4 (b), 6 (1) (a) Land Regulations, No. 242 of 1948 gemacht hatte, drohte den zwischenzeitlich dort Lebenden die Vertreibung.⁴⁴¹

Als am schwerwiegendsten erwiesen sich jedoch die verfassungsrechtlichen Bedenken, die bereits während des Gesetzgebungsverfahrens von Vertretern der sich formierenden Zivilgesellschaft eingewandt worden waren.⁴⁴² Fast auf den Tag genau 2 Jahre nach seiner Verabschiedung wurde das Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 in der Entscheidung *Attorney General v. Lobay Akenonaay and another*⁴⁴³ teilweise aufgehoben: Der Court of Appeal sah in Sect. 3, 4 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 einen Verstoß gegen die Eigentumsgarantie in Art. 24 der Verfassung begründet. Gemäß Art. 24 (2) der Verfassung sind staatliche Eingriffe in privates Eigentum nur dann zulässig, wenn eine faire und angemessene Entschädigung in dem Enteignungsgesetz geregelt sind. Nach Ansicht des obersten Gerichts wird zwar durch Sect. 4 Regulation of Land Tenure

⁴⁴¹ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. 1, S. 61.

⁴⁴² Vgl. Tenga/Kakoti, The Barabaig Land Case, S. 39 (54).

⁴⁴³ Vgl. Court of Appeal, Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported. Tag der Entscheidung: 21.12.1994.

(Established Villages) Act, No. 22 of 1992 eine Entschädigung der betroffenen Rechtsinhaber für Werterhöhungen des Grundstücks iSd Land Ordinance, Cap. 113 bzw. des Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 nicht ausgeschlossen. Der verfassungsrechtliche Entschädigungsanspruch gehe aber darüber hinaus. Zum Maßstab bestimmte das oberste Gericht die sog. *Nyerere Doctrin of Land Value*, die auf einer Erklärung des ehemaligen Staatspräsidenten aus dem Jahr 1958 beruht:

When I use my energy and talent to clear a piece of ground for my use it is clear that I am trying to transform this basic gift from God so that it can satisfy a human need. It is true, however, that this land is not mine, but the efforts made by me in clearing that ground enable me to lay claim of ownership over the cleared piece of ground. But it is not really the land itself that belongs to me but only the cleared ground which will remain mine as long as I continue to work on it. By clearing that ground I have actually added to its value and have enabled it to be used to satisfy a human need. Whoever takes this piece of ground must pay me for adding value to it through clearing it by my own labour.⁴⁴⁴

Ferner befand das oberste Gericht in dem Ausschluss des Rechtsweges bei Landstreitigkeiten iSv Sect. 5 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 einen Verstoß gegen den Grundsatz der Gewaltenteilung, Art. 4 der Verfassung, sowie gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör, Art. 13 (6) (a) der Verfassung. Auch wenn das Gericht nur eine Teilnichtigkeit des Gesetzes aussprach, dürfte eine praktische Bedeutung des mit Sect. 11 (b) Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 eingeführten *Village Title* kaum noch gegeben sein. Durch den Wegfall von Sect. 3 Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 scheidet ein Neuerwerb von Rechten in vielen Fällen an unverändert bestehenden Altberechtigungen.

2.3.4 *Zwang zu einer neuen Strategie*

Die Bedeutung des Urteils *Attorney General v. Lobay Aknonaay and another*⁴⁴⁵ geht weit über den konkreten Fall hinaus und kann zu Recht als ein Meilenstein in der Rechtsprechung des Court of Appeal, der erst 1984 nach der Auflösung des Appellationsgerichtshofes der Ostafrikanischen Gemeinschaft gegründet worden war,

⁴⁴⁴ Vgl. Nyerere, Freedom and Unity, 1966.

⁴⁴⁵ Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported.

bezeichnet werden. Das Urteil enthält zum einen detaillierte Ausführungen zu grundlegenden Demokratieprinzipien, die vor dem Hintergrund, dass der Übergang Tansanias zu einer Mehrparteiendemokratie gerade erst 2 Jahre zurücklag, besondere Bedeutung besitzen. So führt das oberste Gericht in Hinblick auf den Grundsatz der Gewaltenteilung aus, dass Art. 13 (6) (a) der Verfassung die Wahrnehmung von Aufgaben der Judikative durch die Exekutive zwar zulasse. Eine verfassungskonforme Handhabung setzte jedoch voraus, dass der Rechtsweg zu den Gerichten, z. B. durch Rechtsmittel zu einem Obergericht, gewährleistet ist. Auch erteilte das oberste Gericht der öfters vertretenen Ansicht, die Annullierung gesetzgeberischer Akte durch ein Gericht stelle einen unzulässigen Eingriff in die Legislative dar, eine Absage.

Überragende Bedeutung erlangt die Entscheidung durch die Anerkennung des *deemed Right of Occupancy* als von Art. 24 der Verfassung geschütztes Privateigentum. Fortan ist der Staat gehindert, autochthonen Landrechten im Wege einer einfachen Gesetzesänderung die Anerkennung als *deemed Right of Occupancy* zu entziehen, staatliche Eingriffe müssen sich an Art. 24 (2) der Verfassung messen lassen. Nicht mehr zu rechtfertigen ist eine Verwaltungspraxis, die für die staatliche Umverteilung von Land das Vorliegen eines öffentlichen Interesses genügen lässt und das automatische Erlöschen autochthoner Landrechte bei der Verleihung eines *granted Right of Occupancy* annimmt. Die Berufungsklägerin hatte in Hinblick auf die präsidialen Kontroll- und Verfügungsbefugnisse iSv Sect. 4 Land Ordinance, Cap. 113 vorgetragen, dass ein *deemed Right of Occupancy* nicht die für ein absolutes Recht charakteristischen Befugnisse, Dritte vom Gegenstand des Rechts auszuschließen und uneingeschränkt darüber zu verfügen, verleiht. Eine Rechtsauffassung, der nach Ansicht des Court of Appeal bei Berücksichtigung der historischen Gesetzgebungsintention nicht gefolgt werden kann: Aus der Präambel der Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923 sowie aus Art. 8 des UN-Mandates, 1945 folge als vorrangiges Ziel die Anerkennung und der Schutz autochthoner Landrechte der einheimischen Bevölkerung. Sect. 4 Land Ordinance, Cap. 113 könne daher nur im Sinne einer Treuhand zugunsten der afrikanischstämmigen Bevölkerung verstanden werden, die es dem Staatspräsidenten weder erlaubt, nach Belieben bzw. zum Nachteil der Begünstigten über Land zu verfügen, noch selbst Begünstigter zu sein. Ebenso könne ein allgemeiner Genehmigungsvorbehalt des Staates bei privatrechtlichen Verfügungen nicht angenommen werden, da dies bedeute, die seit unerdenklichen Zeiten auf dem Land lebende Bevölkerung zu bloßen Okkupanten ihres ureigenen Landes zu degradieren.

Der Schutzzweck der Land Ordinance, Cap. 113 rechtfertige eine Genehmigungspflicht lediglich bei Verfügungen zugunsten nicht-afrikanischer Erwerber.

Hinzukam eine an Schärfe und Offenheit bislang nicht gekannte Kritik an dem bisherigen Umgang des Staates mit den Inhabern autochthoner Landrechte:

It is apparent that, during Operation Vijiji⁴⁴⁶ what happened was that some significant number of people were deprived of their pieces of land which they held under customary law, and were given in exchange other pieces of land in the villages established pursuant to Operation Vijiji. This exercise was undertaken not in accordance with any law but purely as a matter of government policy. It is not apparent why the government chose to act outside the law, when there was legislation which could have allowed the government to act according to law, as it was bound to. The inexplicable failure to act according to law, predictably led some aggrieved villagers to seek remedies in the courts by claiming recovery of the lands they were dispossessed during the exercise. Not surprisingly most succeeded. To avoid the unravelling of the entire exercise and the imminent danger to law and order, the Land Development (Specified Areas) Regulations, 1986 and the Extinction of Customary Land Rights Order, 1987 were made under Government Notice No. 659 of 12th December 1986 and Government Notice No. 88 of 13th February 1987 respectively.

In Hinblick auf die Regierungsvorlage für das Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 heißt es weiter:

A little research by the Attorney-General's Chamber would have laid bare the indisputable fact that customary rights in land in the villages concerned had been extinguished (gemeint sich die genannten Verordnungen auf der Grundlage von Sect. 5 (1) (b) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 - Anm. der Verfasserin) a year before the Bill of Rights came into force. With due respect to those concerned, we feel that this was unnecessary panic characteristic of people used

⁴⁴⁶ Abweichend von der hier verwandten Definition und in Anlehnung an Sect. 2 Hs. 3 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 geht auch der Court of Appeal für die *Operation Vijiji* von einer Zeitspanne von 1970 bis 1977 aus.

to living in our past rather than in our present which is governed by a constitution embodying a Bill of Rights. Such behaviour does not augur well for good governance.

In der für die künftige Gestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Staat und kleinbäuerlichen Landnutzern so wichtigen Entscheidung wurden jedoch erneut mit wenig überzeugenden Argumenten die in dem konkreten Fall geltend gemachten autochthone Landrechte abgewiesen. Bereits die Urteilsbegründung in der Streitsache *NAFCO v. Mulbadaw Village Council and 67 others*⁴⁴⁷ hatte in der Literatur für Verwunderung gesorgt.⁴⁴⁸ Der Court of Appeal hatte die Ansprüche der 67 Dorfbewohner, die von der beklagten NAFCO Schadensersatz wegen der unberechtigten Inbesitznahme ihres Landes verlangten, dem Grunde nach bestätigt. Er wies aber die Klage ab, da die Kläger nicht die für die Trägerschaft eines *deemed Right of Occupancy* erforderliche afrikanische Abstammung iSv Sect. 2 Hs. 1 Land Ordinance, Cap. 113 nachgewiesen hatten. Da nach der gesetzlichen Vermutung des Sect. 17 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 ein Grundbesitzer solange als der nach autochthonem Recht Berechtigte gilt, bis das Gegenteil vor einem Gericht bewiesen worden ist, hatte aber keine der Parteien einen Beweisantritt in Erwägung gezogen. Das Gericht forderte sie auch nicht dazu auf, obwohl es dazu nach Rule 34 Tanzania Court of Appeal Rules, G.N. No. 102 of 1979 berechtigt gewesen war.

Gegenstand des Verfahrens *Attorney General v. Lobay Aknonaay and another*⁴⁴⁹ war ein für die *Operation Tanzania* typischer Sachverhalt. Eine Entscheidung zugunsten der Berufungsbeklagten barg mithin das Risiko, einen Präzedenzfall zu schaffen und die Schleusen für eine millionenfache Restitution der ursprünglichen Besitzverhältnisse zu öffnen. Die Berufungsbeklagten hatten während der Kolonialzeit ein Grundstück im Distrikt Mbulu der Region Arusha nach autochthonem Recht erworben. Während der *Operation Tanzania* waren sie innerhalb des Dorfes Kambi ya Simba umgesiedelt worden und hatten den Grundbesitz verloren. Im Januar 1987 klagten sie in erster Instanz erfolgreich auf Herausgabe. Während des Berufungsverfahrens trat das Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 in Kraft. Um der damit drohenden Klageabweisung zu entgehen, hatten sie das Gesetz mit einer Verfassungsbeschwerde

⁴⁴⁷ Civil Appeal No. 3 of 1986, (1995) 2 LRC 399.

⁴⁴⁸ Vgl. Tenga/Kakoti, The Barabaig Land Case, S. 39 (46) sowie Lane, Pastures lost, S. 168.

⁴⁴⁹ Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported.

iSv Art. 26 (2), 30 (3) der Verfassung zunächst vor dem High Court angegriffen. Der Court of Appeal führte in der Berufungsentscheidung aus, dass das Dorf Kambi ya Simba zu den 106 Dörfern gehört, in denen sämtliche autochthone Landrechte per Extinction of Customary Rights Order, No. 88 of 13/02/1987 für erloschen erklärt worden waren. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Verordnung⁴⁵⁰ verneinte es mit dem Hinweis, dass der erst 1988 in Kraft getretene Grundrechtskatalog keine Rückwirkung entfalte. Offensichtlich übersah aber das oberste Gericht, dass die Verordnung mit Sect. 12 Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 außer Kraft gesetzt worden war. Und das, obwohl es selbst die vollständige Kassation des Gesetzes durch das erstinstanzlich befasste Gericht aufgehoben hatte.

⁴⁵⁰ Vgl. hierzu Teil II, 2.3.3.3.

Teil III: Die Reform des Bodenrechts

Das tansanische Parlament verabschiedete mit dem Land Act, No. 4 of 1999 und dem Village Land Act, No. 5 of 1999 eines der wichtigsten Reformvorhaben in der Geschichte des unabhängigen Staates. Nicht nur, dass Land in der überwiegend agrarisch organisierten Gesellschaft eine überragende wirtschaftliche und soziale Bedeutung zukommt. Zumindest formal wurde auch das koloniale Erbe abgeschüttelt.

Ausgangspunkt der intensiven Diskussion um die Neuregelung des Bodenrechts bildete der Untersuchungsbericht der *Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*. Unter dem Eindruck stetig zunehmender Bodenkonflikte im ländlichen Raum und einer Rechtsprechung, die *deemed Rights of Occupancy* zunehmenden Bestandsschutz gegenüber staatlichen Akten gewährte, hatte Staatspräsident Ali Hassan Mwinyi am 03.01.1991 die neunköpfige Kommission unter dem Vorsitz des Rechtsprofessors Issa G. Shivji eingesetzt. Der Untersuchungsauftrag umfasste neben (1) der Anhörung und rechtlichen Beurteilung von Landstreitigkeiten auch (2) Vorschläge für die Beseitigung der allgemeinen Konfliktursachen (3) und für erforderliche Reformen bei der gesetzlichen und administrativen Handhabung der privaten Landnutzung, (4) die Analyse von Defiziten und Kompetenzüberschneidungen in der Bodenverwaltung einschließlich der Konfliktbeilegung sowie (5) die Behandlung sonstiger von der Kommission als regelungsbedürftig empfundener Sachverhalte.⁴⁵¹Die Kommission konzentrierte sich in Absprache mit dem Staatspräsidenten und dem Premierminister auf den theoretischen Teil des Untersuchungsauftrages. Für eine Behandlung akuter Landkonflikte sei sie nicht hinreichend mit Befugnissen und Personal ausgestattet. Zudem empfand sie es als problematisch, unter Umständen Normen zugrunde legen zu müssen, deren Änderung oder gar Aufhebung sie unter anderen Untersuchungspunkten empfehlen würde.⁴⁵²Im Zentrum ihres Vorgehens stand die Behandlung von Landangelegenheiten in der Praxis: Die Kommission verbrachte mehr als 300 Arbeitstage mit dem Besuch sämtlicher Regionen und - mit Ausnahme von 2 - Distrikte des Landes. In 145 Dörfern und 132 städtischen Zentren hielt sie öffentliche Versammlungen ab, an denen ca. 83.000 Menschen teilnahmen und mehr als 3.000 Menschen ihre Ansichten und Beschwerden vorbrachten. 180 Vertreter der

⁴⁵¹ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 1.

⁴⁵² Vgl. aaO., S. 2.

Allgemeinheit wurden hinter verschlossenen Türen angehört, 150 Regierungsbeamte, hauptsächlich auf Distrikt- und Regionalebene, befragt. Die Kommission erhielt mehr als 1.100 Beschwerdebriefe aus 16 Regionen des Landes. Sie holte 6 Gutachten zu ausgewählten Themen von lokalen Wissenschaftlern und Experten ein⁴⁵³ und erhielt nach Aufforderungen in tansanischen Zeitungen 30 Memoranden.⁴⁵⁴ Schließlich besuchte sie Kenia, Simbabwe, Botswana und Südkorea, um aus den Erfahrungen dieser Länder zu lernen.⁴⁵⁵

Am 13.11.1992 legte die Kommission ihren Untersuchungsbericht vor,⁴⁵⁶ der in einem 1. Band Vorschläge zu Allgemeinen Grundsätzen der Bodenverwaltung und zur Reform des Bodenrechts,⁴⁵⁷ in einem zweiten Band ausgewählte Streitfälle, die typische Landkonflikte widerspiegeln und zentrale Rechtsfragen berühren,⁴⁵⁸ enthält. Bereits 1990 hatte eine Arbeitsgruppe im MLHUD mit der Erstellung einer Bodenpolitik begonnen, die maßgeblich in die spätere Gesetzgebung einfließen sollte. Auch wenn später von dem ehemaligen Kommissionsvorsitzenden kritisiert werden sollte, dass die Regierung die für die Bevölkerung so zentrale Landfrage hinter verschlossenen Türen verhandelte,⁴⁵⁹ darf nicht übersehen werden, dass die brisante Thematik von der sich in städtischen Zentren formierenden Zivilgesellschaft kontrovers diskutiert werden konnte und auch wurde. Nachdem Teile des Kommissionsberichts im Februar 1994 in der tansanischen *Business Times* abgedruckt worden waren, erteilte das MLHUD seine Zustimmung zur Veröffentlichung über das in Schweden ansässige *Scandinavian Institute of African Studies*. Ab 1996 wurde die Landproblematik verstärkt von Nichtregierungsorganisationen aufgegriffen. 1997 schlossen sich Interessensvertretungen von Frauen, Pastoralisten und Medienleuten zu einer der vielleicht ersten Lobbyinitiative in der noch jungen Demokratie zusammen. Das

⁴⁵³ Vgl. aaO., Anhang 8.

⁴⁵⁴ Vgl. aaO., Anhang 6.

⁴⁵⁵ Vgl. aaO., S. 3.

⁴⁵⁶ Vgl. Tenga, "Monstrous" Land Bill to make most Tanzanians landless, S. 95 (98).

⁴⁵⁷ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I - Land Policy and Land Tenure Structure, Dar es Salaam, Uppsala, 1994.

⁴⁵⁸ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. II - Selected Land Disputes and Recommendations, Dar es Salaam, 1993.

⁴⁵⁹ Prof. Shivji kritisiert vor allem, daß die Regierung entgegen der gängigen Praxis nicht mit einem *White Paper* auf den Kommissionsbericht reagierte, sondern die Diskussion auf Mitglieder des Staatsapparates beschränkte. Vgl. Shivji, Not yet Democracy, S. 70.

National Land Forum informierte in öffentlichen Veranstaltungen über den Inhalt und die Bedeutung der geplanten Reform, versuchte einzelne Parlamentarier für sich zu gewinnen und zog schließlich bis nach Dodoma, um während der Parlamentssitzung seine Bedenken vorzutragen.⁴⁶⁰

1. Presidential Commission of Inquiry into Land Matters

Die Shivji-Kommission beschränkte sich nicht auf einzelne Reformvorschläge, sondern empfahl eine grundlegende Neuordnung der bodenrechtlichen Verhältnisse. Da sie sich gegen eine Privatisierung des Bodens aussprach, unterbreitete sie zudem Vorschläge für allgemeine Grundsätze der Bodenverwaltung (sog. *National Land Policy* - NLP).

Angesichts der überragenden Bedeutung des Faktors Land sind die Empfehlungen zugleich Ausdruck einer Diskussion über den künftigen Entwicklungskurs, nachdem Mitte der 80er Jahre das Modell einer staatlich gesteuerten Landwirtschaft unter Präsident Nyerere von der Liberalisierungspolitik seines Nachfolgers Ali Hassan Mwinyi, dessen zweite und damit letzte Amtszeit 1994 auslief, abgelöst worden war.⁴⁶¹ Die Shivji-Kommission propagierte eine unabhängige wirtschaftliche Entwicklung, die von einem auf den inländischen Markt ausgerichteten kleinbäuerlichen Sektor getragen wird. Nach Ansicht der Kommission sind aus- wie inländische Großinvestoren kaum an der Nahrungsmittelproduktion interessiert, da diese keine schnellen und hohen Profite abwerfe. Für erzielte Überschüsse würde vorwiegend der sichere Hafen der ausländischen Geldanlage gewählt. Zudem hätte die Vergangenheit gezeigt, dass Großprojekte zu einer Verdrängung von Bauern und Viehhaltern führen können. Eine Neubewertung erfuhr die Rolle progressiver Teile der Bauernschaft, denen positive Beiträge zur nationalen Entwicklung zugebilligt wurden. Durch die Verpflichtung, den Betrieb selbst zu bewirtschaften, müsse jedoch der Entstehung ausbeuterischer Lohnarbeitsverhältnisse vorgebeugt werden.⁴⁶² Der an der Basis orientierte Absatz findet seinen Widerhall in der geforderten Demokratisierung der Bodenverwaltung. In deren Zentrum steht die Kontrolle der

⁴⁶⁰ Eigene Erfahrungen der Autorin aus ihrer Arbeit in Tansania.

⁴⁶¹ Vgl. Shivji, *Not yet Democracy*, S. 42.

⁴⁶² Vgl. URT, *Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*, Vol. I, S. 138.

örtlichen Gemeinschaft über das von ihr genutzte Land und die Beteiligung der Grundbesitzer bei der Regelung von Landangelegenheiten:

1.1 National Land Policy

Die Shivji-Kommission betrachtete den von ihr erstellten 18 Punktekatalog lediglich als einen Entwurf, der vor seiner endgültigen Fassung der intensiven öffentlichen Diskussion bedürfe:⁴⁶³

Allgemeine Grundsätze der Bodenverwaltung:

1. Die Bodenordnung soll die Bildung, Akkumulation und Investition von Kapital im landwirtschaftlichen Sektor fördern.
2. Dorfgründungen im Zuge von *Operation Vijiji* und *Operation Tanzania* sind zu konsolidieren.
3. Dörfer sind selbstverwaltete Gemeinschaften. Alle volljährigen Dorfbewohner sind über die Dorfversammlung an der Verwaltung des Dorflandes zu beteiligen.
4. Die Bodenordnung dient vorrangig der Landnutzung Ackerbau oder Viehhaltung betreibender Gemeinschaften zum Zwecke der Eigenversorgung und der Überschussproduktion für den in- und ausländischen Markt.
5. Der Landbedarf von Dorfgemeinschaften geht dem anderer Landnutzer vor.
6. Dörfer sind vor großen Landverlusten, die wahrscheinlich Landlosigkeit und soziale Spannungen zur Folge haben, zu schützen.
7. Mit Ausnahme gesetzlich bestimmter Fälle kann Dorfland nicht in Nationalland umgewidmet werden. Eine Umwidmung von National- in Dorfland ist grundsätzlich zulässig.⁴⁶⁴

⁴⁶³ Vgl. aaO., S. 136.

8. Bei der Festlegung von Regions-, Distrikt- und Stadtgrenzen ist die Unverletzlichkeit von Dorfgrenzen vorrangig.
9. Charakteristisch für die Bodenordnung ist ein Pluralismus der Rechtsquellen. Der Erwerbstatbestand hat keinen Einfluss auf die gesetzliche Anerkennung einer Nutzungsberechtigung.
10. Unabhängig des Erwerbstatbestandes ist der Bestand eines Landnutzungsrechts an die tatsächliche Grundstücksnutzung gebunden.
11. Alle Landnutzungsrechte stehen unabhängig des Erwerbstatbestandes unter dem Vorbehalt der umweltverträglichen Grundstücksnutzung. Eine schwerwiegende Umweltbeeinträchtigung des Grundstücks kann den Entzug des Nutzungsrechts begründen. Verstöße können von jeder Person der zuständigen Behörde angezeigt werden.
12. Der ungehinderten Ausdehnung von Städten in Randgebiete, die zur Verdrängung dort ansässiger Personen oder der Vernichtung von fruchtbarem Acker- oder Weideland führt, ist entgegenzuwirken. Die Ansiedlung städtischer Einrichtungen in Dörfern, wie Handelszentren oder Krankenhäuser, ist zu fördern.
13. Schutzgebiete von herausragender Bedeutung sind aufrechtzuerhalten. Es ist anzuerkennen, dass eine integrierte Nutzung durch die dörfliche Bevölkerung unverzichtbarer Bestandteil eines wirksamen Naturschutzes ist. Bestimmte Schutzgebiete sind jedoch von einer privaten Bewirtschaftung ausgenommen.
14. Verwaltung und Zuteilung von Land haben transparent und öffentlich zu erfolgen.

⁴⁶⁴ Vgl. zur vorgeschlagenen Aufteilung des Staatslandes in National- und Dorfland Teil III, Abb. 2.

15. Grundstücksnutzer und Mitglieder der Allgemeinheit sind an Verwaltungsverfahren, insbesondere bei der Flächennutzungsplanung, der Vermessung von Grundstücken, der Feststellung von Nutzungsrechten und der Landvergabe, zu beteiligen.
16. Die Bodenordnung hat eine gerechte Verteilung sowie eine effiziente Nutzung von Land zu fördern. Ein Landerwerb ausschließlich zu Spekulationszwecken ist unzulässig.
17. Bodengesetzgebung und Verwaltungsgrundsätze bedürfen der Nachhaltigkeit und Bestimmtheit.
18. Landkonflikte sind zügig und abschließend beizulegen.⁴⁶⁵

1.2 Reform des Bodenrechts

Im Vordergrund des Reformkonzeptes der Shivji-Kommission steht einmal die Schaffung einer transparenten Bodenverwaltung, die an bewährte Institutionen anknüpft und die Bevölkerung einbezieht. Hinzu kommt die Gewährleistung effektiver Rechtssicherheit gerade für Kleingrundbesitzer im Rahmen der bestehenden Besitzstrukturen. Wichtige Bestandteile sind dabei die eingehende Konkretisierung des bislang nur rudimentär geregelten Verhältnisses von Grundeigentümer und privatem Landnutzer, die Beurkundung und Registrierung autochthoner Landrechte sowie die Konsolidierung aller Landangelegenheiten betreffenden Bestimmungen in einem Gesetzbuch:

1.2.1 Bodenordnung

Die Shivji-Kommission betrachtete das staatliche Verwaltungsmonopol als eine Hauptursache für die mangelnde Rechtssicherheit der privaten Landnutzung.⁴⁶⁶ Sie empfahl daher, durch die Aufgliederung des *Public Land* in National- und Dorfland und die Übertragung des Grundeigentums auf von der Bevölkerung zumindest mittelbar

⁴⁶⁵ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 143.

⁴⁶⁶ Vgl. aaO., S. 148.

kontrollierte Institutionen der Exekutive jegliche Verfügungsgewalt über Land zu entziehen:⁴⁶⁷

⁴⁶⁷ Vgl. aaO., S. 145 f..

Abb. 2: Organisation der Bodenverwaltung:



Die neue Bodenordnung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Art der privaten Landnutzung: Der Erwerb von Grundeigentum bleibt auch in Zukunft ausgeschlossen, zur Landnutzung berechtigten neben Rechtstiteln des staatlichen Rechts (sog. *Rights of Occupancy*) auch nach autochthonem Recht erworbene Ansprüche (sog. *customary Land Rights*). Lediglich am Nationalland sind auch *customary Rights of Occupancy* zu befristen und in ihrem Bestand an die ordnungsgemäße Landnutzung zu binden. Die Gleichwertigkeit beider Rechtsarten ist verfassungsrechtlich zu

verankern.⁴⁶⁸ Eine wichtige Neuerung ist das Bekenntnis zum materiellen Wert des öffentlichen Gutes Land. Die Kommission forderte jedoch, das Bedürfnis über Land frei von administrativer Kontrolle verfügen zu können, wie es in dem bereits bestehenden, wenngleich illegalen Bodenmarkt zum Ausdruck gelangt, mit den schutzwürdigen Interessen benachteiligter Bevölkerungsgruppen in Einklang zu bringen. Insbesondere sei durch geeignete gesetzgeberische Maßnahmen sicherzustellen, dass einkommensschwache Personen Zugang zu städtischen Grundstücken haben und von ihrem Grundbesitz nicht durch wohlhabende Bevölkerungsteile, die nach Ansicht der Kommission fast ausschließlich von Ausländern gebildet werden, verdrängt werden.⁴⁶⁹

1.2.2 *Dorfland*

Die Shivji-Kommission definiert als Dorfland alle innerhalb von Dorfgrenzen gelegenen Gebiete einschließlich staatlich ausgewiesener Schutzgebiete.⁴⁷⁰ Die Festlegung der Dorfgrenzen hat ausschließlich anhand überkommener Überlieferungen und Vereinbarungen mit den angrenzenden Dörfern zu erfolgen. Eine Festsetzung durch staatliche Behörden, insb. im Zusammenhang mit der Registrierung des Dorfes nach den Bestimmungen des Local Government Act, No. 7 of 1982,⁴⁷¹ ist insoweit unerheblich. Der festgestellte Grenzverlauf ist von den beteiligten Dorfversammlungen zu genehmigen und anschließend gerichtlich zu bestätigen. Nach Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit des Verfahrens hat das zuständige *Circuit Land Court* den eingereichten Plan zu registrieren und der Dorfversammlung ein sog. *Certificate of Village Land* auszustellen. Die Urkunde verbrieft lediglich die Grenzen des Dorfgebietes und kann mithin nicht für Belastungen des Dorflandes verwandt werden. Die Grenzen sind mit gesetzlich dafür vorgesehenen Baumarten zu markieren.⁴⁷²

1.2.2.1 *Grundeigentum*

Mit der Übertragung des Grundeigentums einschließlich der alleinigen Verfügungsgewalt auf die basis-demokratische Dorfversammlung wird die Verwaltung

⁴⁶⁸ Vgl. aaO., S. 160.

⁴⁶⁹ Vgl. aaO., S. 170 sowie zu den Einzelheiten Teil III, 1.2.3.2.2 und 1.2.3.2.4.

⁴⁷⁰ Vgl. aaO., S. 146.

⁴⁷¹ Die Shivji-Kommission legte ihren Empfehlungen die im Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 bestimmte dörfliche Verwaltungsstruktur zugrunde. Vgl. hierzu Teil II, 2.2.4.2.1.

⁴⁷² Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 146, 151.

des Dorflandes zu einer Angelegenheit der örtlichen Selbstverwaltung.⁴⁷³ Eine Delegation von Befugnissen auf den Dorfrat ist nicht zulässig, Entschließungen des Dorfrates zu Landfragen sind als bloße Anregungen zu werten.⁴⁷⁴

1.2.2.2 *Private Landnutzung*

Private bedürfen zur Nutzung von Dorfland eines sog. *customary Land Right*, das von der Dorfversammlung nach örtlichem Recht verliehen wird. Das autochthone Recht besitzt nach Überzeugung der Shivji-Kommission weiterhin eine starke Legitimation bei der ländlichen Bevölkerung, die eine staatliche Gesetzgebung nur schwer erlangen könne. Staatliche Eingriffe in die örtliche Regelungsautonomie sind nur und insoweit zulässig, wie dies für die Verwirklichung der Allgemeinen Grundsätze der Bodenverwaltung erforderlich ist.⁴⁷⁵ Insbesondere ist der maximal zulässige Besitz von Dorfland per Gesetz auf 200 Morgen zu begrenzen. Die Dorfversammlung kann entsprechend der örtlichen Verhältnisse eine niedrigere Höchstgrenze festsetzen. Möchte ein Dorfbewohner darüber hinaus Land erwerben, muss er sich um Nationalland bewerben. Der Erwerb privater Nutzungsrechte ist an Grundstücken, die z. B. als Dorffarm oder Weideland einer gemeinschaftlichen Nutzung vorbehalten oder vom Staat zum Schutzgebiet erklärt wurden, ausgeschlossen.⁴⁷⁶

Ein *customary Land Right* können nur Personen beantragen, die ihren Wohn- und Erwerbort in dem Dorf haben oder zumindest den überwiegenden Teil ihres Einkommens dort erwirtschaften.⁴⁷⁷ In Hinblick auf semi-nomadische Bevölkerungsteile genügt auch die traditionelle Anerkennung als Dorfbewohner durch die Gemeinschaft. Regierungsstellen, juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts sind mithin von einem Rechtserwerb ausgeschlossen. Eine

⁴⁷³ Vgl. aaO., S. 149.

⁴⁷⁴ Vgl. aaO., S. 152.

⁴⁷⁵ Vgl. aaO., S. 157 f..

⁴⁷⁶ Vgl. aaO., S. 156.

⁴⁷⁷ Die Shivji-Kommission befürwortete aber keinen generellen Ausschluß Externer von der Nutzung von Dorfland: Zuwanderer können die Aufnahme in die Dorfgemeinschaft beantragen. Nach einer mindestens einjährigen Probezeit können sie als reguläre Dorfbewohner an dem vorläufig zugewiesenen Land ein *customary Land Right* erwerben. Die Dorfversammlung kann ferner für ein kommerzielles oder gemeinnütziges Vorhaben, das für die Dorfgemeinschaft von Vorteil ist, Land verpachten. Die Shivji-Kommission riet zu einer restriktiven Handhabung, um einem Ausverkauf von Dorfland vorzubeugen: Der Pachtvertrag ist zu einem bestimmten, vertraglich vereinbarten Zweck und für eine maximale Grundlaufzeit von 10 Jahren abzuschließen. Die verpachtete Fläche darf nicht bereits einer anderen Nutzung zugeführt sein und nicht mehr als 3 Morgen umfassen. Vgl. aaO., S. 152 f..

Ausnahme macht die Shivji-Kommission bei juristischen Personen, die im Eigentum von Dorfbewohnern, selbst wenn diese unterschiedlichen Dörfern angehören, stehen.⁴⁷⁸ Hat die Dorfversammlung einem Antrag zugestimmt, vollzieht sich der Rechtserwerb mit der Ausstellung der Besitzrechtsurkunde (sog. *Hati ya Ardhi ya Mila*) durch den Ältestenrat.⁴⁷⁹ Der Beschluss ist dem Bewerber schriftlich unter Bezugnahme auf das Sitzungsprotokoll mitzuteilen (sog. *Letter of Allocation*). Der Ältestenrat hat bei Vorlage der Mitteilung eine Vormerkung in das Dorfgrundbuch einzutragen und nach Überprüfung mit dem angegebenen Sitzungsprotokoll die Urkunde auszustellen. Diese hat neben dem Namen des bzw. der Ehepartner den Grenzverlauf zu enthalten und ist von den Grundstücksnachbarn abzuzeichnen. Die Grenzen sind anhand des traditionell im Dorf zur Anwendung gelangenden Verfahrens und im Beisein von Dorfräten, die von der Dorfversammlung mit dieser Aufgabe betraut wurden, festzustellen. Der Erwerber hat die Grenzen mit Baumarten, die von der Dorfversammlung für diesen Zweck bestimmt wurden, zu markieren.⁴⁸⁰

Der Rechtsinhaber kann nur innerhalb der Dorfgemeinschaft über sein Grundstück verfügen. Mit Ausnahme von Verfügungen von Todeswegen bedürfen alle Verfügungen der Genehmigung durch den Ältestenrat und der Eintragung in das Grundbuch des Dorfes. Der Ältestenrat kann eine Genehmigung nur dann verweigern, wenn der Ehepartner der Verfügung nicht zugestimmt hat, der Veräußerer mit der Übertragung seine Lebensgrundlage verlieren würde, der Erwerber eine nicht der Dorfgemeinschaft angehörende Person ist oder den zulässigen Besitz an Dorfland überschreiten würde.⁴⁸¹

Die Dorfversammlung kann bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses ein Grundstück enteignen. Ein öffentliches Interesse begründen z. B. der Bau einer Schule, aber auch staatliche Vorhaben, wie z. B. Einrichtungen der Stromversorgung. Im letzteren Fall hat die staatliche Stelle die Dorfversammlung um die Enteignung zu ersuchen. Eine Enteignung wird erst dann wirksam, wenn die Ansprüche des betroffenen Rechtsinhabers auf Entschädigung für die von ihm veranlassten

⁴⁷⁸ Vgl. aaO., S. 152.

⁴⁷⁹ Vgl. zu Besetzung und Kompetenzen Teil III, 1.2.4.

⁴⁸⁰ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 154 f.

⁴⁸¹ Vgl. aaO., S. 155.

Verbesserungen des Grundstücks und auf Zuteilung eines anderen Grundstücks erfüllt wurden.⁴⁸²

Sämtliche Verfügungen sind im Grundbuch des Dorfes zu registrieren. Anstelle des Erwerbers hat der Eintrag auf den Ehepartner zu erfolgen, wenn der Erwerber nicht im Dorf lebt und das Grundstück von dem Ehegatten bewirtschaftet wird. Das Grundbuchverfahren ist so zu gestalten, dass die Aufgabe vom Ältestenrat ohne Unterstützung von außen wahrgenommen werden kann. Alle Eintragungen haben in einer öffentlichen Anhörung zu erfolgen.⁴⁸³

1.2.2.3 Interessensausgleich mit Alteigentümern der Vor-Ujamaa-Zeit

Die Shivji-Kommission sprach sich für die rechtliche Anerkennung des durch *Operation Vijiji* und *Operation Tanzania* geschaffenen Status Quo aus, insbesondere da sie bei ihren Befragungen eine überwältigende Akzeptanz des Dorfes als der Hauptsiedlungsform des ländlichen Raumes festgestellt hatte: Autochthone Landrechte, die von der Landreform der 70er Jahre nicht beeinträchtigt wurden, sind vom Gesetzgeber als von der zuständigen Dorfversammlung verliehene *customary Land Rights* anzuerkennen. Gleiches gilt für Landzuteilungen an Dorfbewohner seit dem Beginn der *Operation Vijiji*, soweit diese in Einklang mit der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Verwaltungspraxis erfolgten. Insoweit ist unerheblich, ob sich die Verwaltungspraxis auf gesetzliche Normen stützen konnte. Nur vor dem 25.01.1973⁴⁸⁴ begründete autochthone Ansprüche von Grundbesitzern, die ihr Land aufgrund eines Regierungs- oder Parteibeschlusses bis zum 31.12.1977 verloren haben, sind für erloschen zu erklären. Eine Ausnahme gilt, wenn der Berechtigte das Grundstück mit zumindest konkludenter Zustimmung der Dorfversammlung wieder in Besitz genommen hat.

Personen, die aufgrund der Neuregelung einen Rechtsverlust erleiden, sind nur dann zu entschädigen, wenn ihre Umsiedlung nicht in Einklang mit der offiziellen Dorfbildungspolitik erfolgte. Der Anspruch auf Entschädigung für Verbesserungen des Grundstücks sowie auf Zuweisung eines neuen Grundstücks ist innerhalb von 2

⁴⁸² Vgl. aaO., S. 155.

⁴⁸³ Vgl. aaO., S. 154.

⁴⁸⁴ Die Shivji-Kommission wählte mit dem 25.01.1973 das Datum, an dem sich die Regierungspartei für die landesweite Ausdehnung der Dorfsiedlungspolitik ausgesprochen hatte. Vgl. aaO., S. 190.

Jahren vor dem Schiedsgericht geltend zu machen, dass zu diesem Zweck von der *Land Reform Unit* der *National Lands Commission* eingesetzt wurde. Handelt es sich bei dem Antragsteller um einen Dorfbewohner, ist grundsätzlich ein Dorfgrundstück anzubieten. Nur wenn keines zur Verfügung steht oder die Dorfversammlung der Zuteilung widerspricht, ist ein Grundstück des Nationallandes zu offerieren. Ist auch dies nicht möglich, ist der Anspruchsteller für den Landverlust in Geld zu entschädigen. Das Schiedsgericht hat anhängige Verfahren innerhalb von 3 Jahren abzuschließen. Gegen Entscheidungen ist der Rechtsweg zum High Court, Land Division eröffnet.⁴⁸⁵

1.2.2.4 *Interessensausgleich mit Inhabern von granted Rights of Occupancy*

Die von der Shivji-Kommission vorgeschlagene Bodenordnung lässt die Existenz von *granted Rights of Occupancy* an Dorfland nicht mehr zu. Hat ein Dorfbewohner vor Inkrafttreten der Neuregelung ein *granted Right of Occupancy* erworben, wandelt sich dieses kraft Gesetzes in ein *customary Land Right*. Überschreitet der Rechtsinhaber damit den maximal zulässigen Besitz von Dorfland, erwirbt er einen entsprechenden Anspruch auf Zuteilung von Nationalland.⁴⁸⁶ Handelt es sich bei dem Rechtsinhaber nicht um ein Mitglied der Dorfgemeinschaft, ist eine Umwandlung nur dann möglich, wenn er seine Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend der Definition des Dorfbewohners ändert. Alternativ kann er die Verpachtung des Grundstücks verlangen, wenn er eine im Interesse der Dorfgemeinschaft liegende Nutzung beabsichtigt. Er hat auch die Möglichkeit, sein Recht aufzugeben und Entschädigung für die von ihm veranlassten Werterhöhungen des Grundstücks sowie die Zuweisung eines anderen, nicht notwendig gleichwertigen Grundstücks des Nationallandes zu verlangen. Schließlich kann die Dorfversammlung mit $\frac{2}{3}$ Mehrheit beschließen, das Grundstück aus dem Dorfland zu entlassen, womit dieses zu Nationalland wird. Voraussetzung ist jedoch stets, dass der Erwerb des *granted Right of Occupancy* rechtswirksam und in Einklang mit der zum Erwerbszeitpunkt gültigen Verwaltungspraxis erfolgte.⁴⁸⁷

⁴⁸⁵ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 190 f.

⁴⁸⁶ Vgl. aaO., S. 195.

⁴⁸⁷ Vgl. aaO., S. 196.

1.2.3 *Nationalland*

Das Nationalland umfasst nach der Definition der Shivji-Kommission alle übrigen Gebiete, die nicht bereits der Kategorie Dorfland angehören. Dazu gehören insbesondere

- städtische Gebiete einschließlich in Bebauungsplänen ausgewiesene freie Flächen und öffentliche Erholungsgebiete,
- Grundstücke, die von staatlichen Einrichtungen genutzt werden oder, wie z. B. Überlandstraßen und Schienenwege, einem öffentlichen Zweck dienen,
- staatlich ausgewiesene Schutzgebiete und sonstige Gebiete, die wie z. B. Strände, Flussbetten, Hügel und Berge ab einer bestimmten Höhenzahl von Gesetzeswegen einer privaten Bewirtschaftung nicht zugänglich sind.⁴⁸⁸

1.2.3.1 *National Lands Commission*

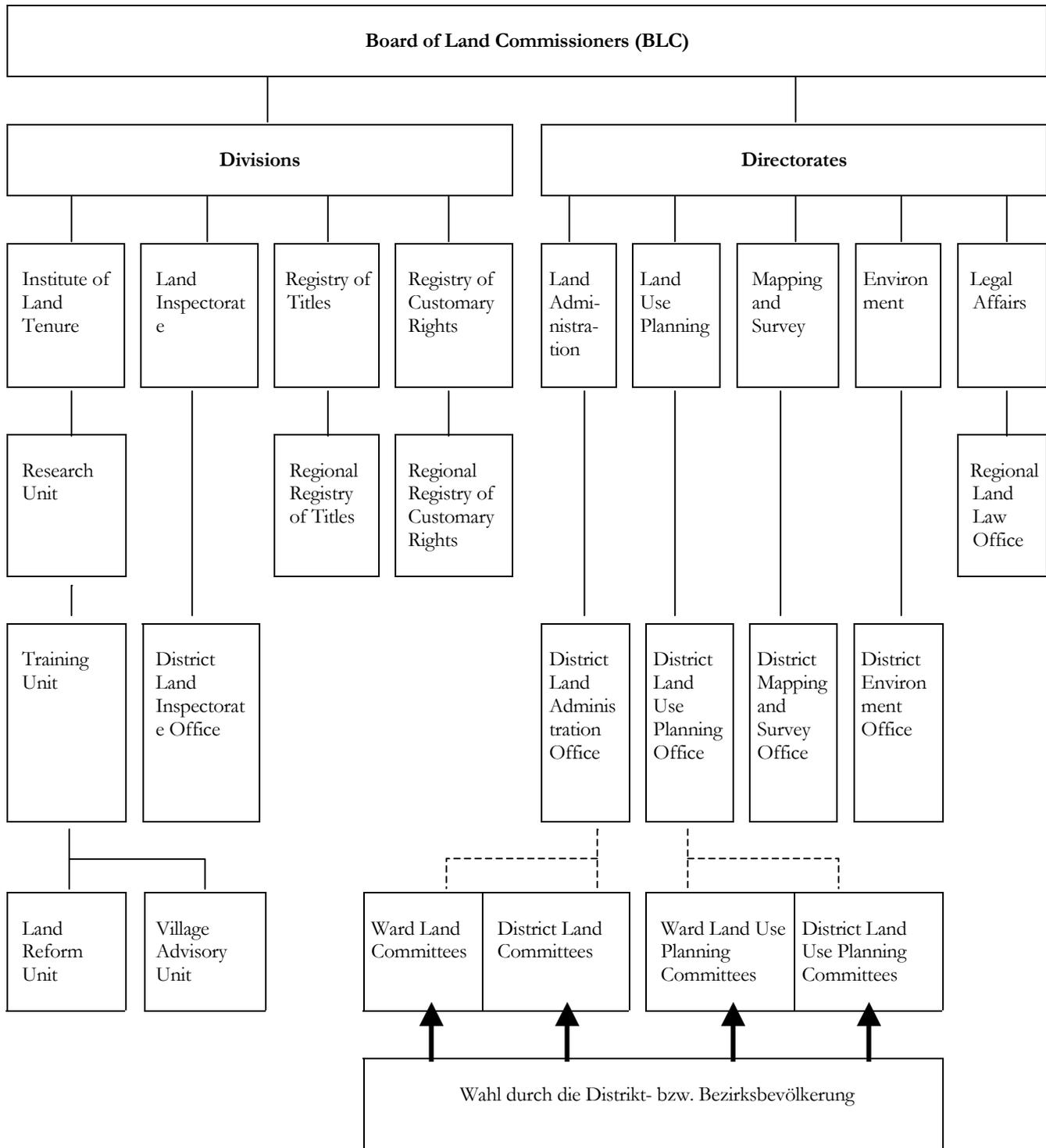
Der Kommissionsbericht sieht vor, für die Verwaltung des Nationallandes eine neue, von Exekutive, Judikative und Legislative unabhängige Institution - die sog. *National Lands Commission* (NLC) einzurichten. Der NLC - von der Kommission angesichts ihrer zentralen Bedeutung auch als 4. Staatsgewalt bezeichnet⁴⁸⁹ - ist das Nationalland als Treuhänderin der tansanischen Bevölkerung zu übereignen.⁴⁹⁰ Bei der Konzeption der internen Verwaltungsorganisation legte die Kommission besonderen Wert auf ausgewogene Kompetenzverhältnisse, um möglichen Machtmissbräuchen aus der Monopolstellung vorzubeugen:

⁴⁸⁸ Vgl. aaO., S. 159.

⁴⁸⁹ Vgl. aaO., S. 148.

⁴⁹⁰ Vgl. aaO., S. 147.

Abb. 3: Organisationsstruktur der National Lands Commission⁴⁹¹



⁴⁹¹ Vgl. aaO., S. 176.

Board of Land Commissioners:

Der zwölköpfige *Board of Land Commissioners* (BLC) fungiert als Verwaltungsrat der NLC und ist vom Gesetz mit der Rechtsnatur einer juristischen Person auszustatten. Keines der Mitglieder darf ein Amt in der Judikative, Legislative oder Exekutive, Dorfregierungen eingeschlossen, bekleiden. Der Staatspräsident hat 7 der Mitglieder, inklusive des Vorsitzenden (sog. *Commissioner General* - CG), dem neu einzurichtenden ständigen Landausschuss der Nationalversammlung vorzuschlagen, der die Mitglieder in einer öffentlichen Anhörung ernannt. Um dörflichen Belangen ausreichend Gehör zu verschaffen, müssen 2 Mitglieder einer Dorfversammlung angehören. Die Amtszeit des CG beträgt 7 Jahre. Vier Mitglieder werden für 4, die übrigen für 5 Jahre ernannt. Ein vorzeitiger Amtsverlust ist nur bei groben Pflichtverletzungen aufgrund eines Amtsenthebungsverfahrens der Nationalversammlung möglich. Eine zweite Amtsperiode ist nicht zulässig. Die übrigen Posten des BLC werden kraft Amtes von den Leitern der Grundbuchämter, der Landnutzungsaufsicht sowie des Bodeninstitutes besetzt.⁴⁹²

Directorates:

Dem CG als obersten Verwaltungschef unterstehen 5 Fachabteilungen (sog. *Directorates*), von denen 4 auf Distriktebene angesiedelt sind.⁴⁹³ Über gewählte Ausschüsse (sog. *District Land Committee* und *District Land Use Planning Committee*) ist die Bevölkerung in zentralen Bereichen der Bodenverwaltung zu beteiligen. In dichtbesiedelten städtischen Gebieten sind zusätzlich Bezirksausschüsse einzurichten (sog. *Ward Land Committee* und *Ward Land Use Planning Committee*). Die Amtszeit der jeweils 11 ehrenamtlichen Ausschussmitglieder beträgt 3 Jahre, eine Wiederwahl ist zulässig. Um ein Mandat bewerben können sich nur Bewohner des jeweiligen Distrikts bzw. Bezirks, die weder ein Amt in der Exekutive, Judikative noch in der Legislative innehaben. Die Beschäftigung in der Kommunalverwaltung schließt indes eine Ausschussmitgliedschaft nicht aus. Ausschusssitzungen sind öffentlich und in dem von einer Maßnahme betroffenen Gebiet abzuhalten.⁴⁹⁴ Das sog. *Regional Land Law Office* ist für die juristische Beratung der Distriktstellen zuständig und dient als Anlaufstelle der

⁴⁹² Vgl. aaO., S. 175, 178.

⁴⁹³ Vgl. aaO., S. 179.

⁴⁹⁴ Vgl. aaO., S. 184 f..

Bevölkerung bei Beschwerden über die Behandlung von Landangelegenheiten durch Beschäftigte der NLC.⁴⁹⁵

Divisions:

Die sog. *Divisions* unterscheiden sich von den Fachabteilungen dadurch, dass sie zwar gegenüber dem BLC rechenschaftspflichtig, aber nicht weisungsgebunden sind. In Teilbereichen fungieren sie als interne Kontrollinstanz der NLC: Das sog. *Institute of Land Tenure* gliedert sich in 4 Fachbereiche. Die Forschungsabteilung untersucht bodenpolitische Fragestellungen im Auftrag des BLC. Zusätzlich betreibt es auf kontinuierlicher Basis Grundlagenforschung über Veränderungen in der Grundbesitzstruktur und analysiert deren Bedeutung für die Allgemeinen Grundsätze der Bodenverwaltung. Sämtliche angehende, mit der Bodenverwaltung betraute Amtsträger müssen einen 6-monatigen praxisnahen Kurs der Aus- und Fortbildungsabteilung absolvieren, die auch Schulungsmaßnahmen für Praktiker entwickelt und in eigener Verantwortung durchführt. Die Abteilung für Bodenreform hat den BLC über einen festgestellten Reformbedarf zu informieren, geeignete Vorschläge zu unterbreiten und diese gegebenenfalls umzusetzen. Die Dorfberatungsstelle berät Organe der Dorfverwaltung in Landangelegenheiten, ohne eine übergeordnete Rolle einzunehmen oder weisungsbefugt zu sein. Zu ihren Aufgaben gehören insbesondere Unterstützung bei der Ausbildung von Beschäftigten der Dorfverwaltung, bei der Erstellung von Landnutzungsplänen und der Verwaltung der neu anzulegenden Dorfgrundbücher.⁴⁹⁶ Regelmäßig patrouillierende Mitarbeiter der Landnutzungsaufsicht (sog. *Land Inspectorate*) kontrollieren die Landnutzung und die Einhaltung von Entwicklungs- und Umweltschutzauflagen. Neben der allgemeinen Berichterstattung hat sie dem BLC gegebenenfalls den Widerruf von Nutzungsrechten zu empfehlen. Die Zuständigkeit der Grundbuchämter richtet sich nach dem Erwerbstatbestand: Eintragungen im Zusammenhang mit nach staatlichem Recht verliehenen *Rights of Occupancy* sind am sog. *Registry of Titles*, im Zusammenhang mit autochthonen Landrechten am sog. *Registry of customary Rights* vorzunehmen.⁴⁹⁷

⁴⁹⁵ Vgl. aaO., S. 183 f..

⁴⁹⁶ Vgl. aaO., S. 180 f..

⁴⁹⁷ Vgl. aaO., S. 182.

1.2.3.2 *Right of Occupancy*

Die private Nutzung von Nationalland kann zum einen auf der Grundlage eines von der NLC verliehenen sog. *Right of Occupancy* erfolgen. Die Shivji-Kommission betonte ausdrücklich, dass anders als in der Vergangenheit auch staatliche Stellen für die Landnutzung eines Rechtstitels bedürfen.⁴⁹⁸ Die Konzeption des *Right of Occupancy* weist starke Parallelen zu dem Rechtsinstitut des *granted Right of Occupancy* iSd Land Ordinance, Cap. 113 auf. Indes verleiht es dem Erwerber durch die Beschränkung der Widerrufs- und Enteignungsbefugnisse einen stärkeren Bestandsschutz gegenüber dem Grundeigentümer:

1.2.3.2.1 VERFÜGBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS

Die erstmalige Verleihung eines *Right of Occupancy* ist nur dann zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Grundstücks in einem gerichtlicher Kontrolle unterliegenden Verfahren festgestellt wurde: Der *Registrar of Customary Rights* hat das für die Zuteilung vorgesehene Gebiet zu einem sog. *Registration Area* zu erklären und die Inhaber bislang nicht registrierter autochthoner Landrechte zur Anmeldung ihrer Ansprüche innerhalb der bestimmten Frist aufzufordern.⁴⁹⁹ Die Kommission empfahl eine Mindestfrist von 6 Monaten, die entsprechend der örtlichen Verhältnisse und der erwarteten Anträge ausgedehnt werden kann. Hat eine Person den Nachweis der Rechtsinhaberschaft zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Neuregelung geführt, sind die Grundstücksgrenzen unter Einbeziehung der Nachbarn festzustellen. Der Anspruch ist als ein sog. *customary Land Right* im zuständigen Grundbuch einzutragen und mittels eines sog. *Certificate of Customary Right* zu beurkunden.⁵⁰⁰

Vor der Parzellierung ist die zulässige Grundstücksnutzung durch die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen festzusetzen. Bei städtischen Gebieten ist die bislang praktizierte Unterscheidung nach Gebieten mit hoher, mittlerer und geringer Bebauungsdichte aufzugeben, da dies in der Vergangenheit zur Verdrängung einkommensschwacher, vornehmlich afrikanischer Bevölkerungsteile führte. Einer ungezügelter Ausdehnung von Städten in landwirtschaftlich genutzte Randgebiete soll durch die Zulassung horizontalen Wohnungseigentums entgegengewirkt werden. Die

⁴⁹⁸ Vgl. aaO., S. 160, 162.

⁴⁹⁹ Vgl. aaO., S. 182.

⁵⁰⁰ Vgl. aaO., S. 163.

beabsichtigten Planfeststellungen sind von dem zuständigen *District Land Use Planning Committee* bzw. *Ward Land Use Planning Committee* öffentlich zu erörtern. Die Vermessung der verfügbaren Grundstücke hat im Beisein der Grundstücksnachbarn zu erfolgen, die auch die Grundstückspläne abzuzeichnen haben.⁵⁰¹

Die NLC hat die Liste der als verfügbar festgestellten Grundstücke einschließlich sämtlicher Unterlagen beim sog. *Circuit Land Court* einzureichen. In einer öffentlichen Anhörung kann jede Person vorbringen, dass die Zuteilung eines der Grundstücke Rechtsnormen, Grundsätze der NLP oder Umweltbelange beeinträchtigen würde. Mit der gerichtlichen Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit des Verfahrens ist die Grundstücksliste an den für die Vergabe zuständigen *District Land Committee* bzw. *Ward Land Committee* weiterzuleiten.⁵⁰²

1.2.3.2.2 ORIGINÄRER ERWERB

Der Shivji-Bericht unterscheidet nach dem vorgesehenen Nutzungszweck zwei Verfahrensarten: Grundstücke, die staatlichen oder öffentlichen Einrichtungen oder dem Erwerber als Wohnsitz zu dienen bestimmt sind, werden auf Antrag vergeben. Dem Erwerber kann die Zahlung einer jährlich zu entrichtenden Pacht auferlegt werden. Eine Zuteilungsprämie kann nur von ausländischen Erwerbern verlangt werden. Bei einer kommerziellen Nutzung sind die Grundstücke im Wege einer öffentlichen Versteigerung oder Ausschreibung zu vergeben. Der Erwerber hat neben der Pacht eine Zuteilungsprämie zu entrichten, die für die Finanzierung des Zuteilungsverfahrens zu verwenden ist.

Das Zuteilungsverfahren ist öffentlich zu gestalten, um eine maximale Transparenz bei der Landverteilung zu gewährleisten. Bei einer Grundstücksgröße von mehr als 100 Morgen bedarf die Zuteilungsentscheidung der Genehmigung des BLC. Die Zuteilung ist dem erfolgreichen Bewerber mittels eines vom Ausschussvorsitzenden und *District Land Administration Office* unterzeichneten Schreibens bekanntzugeben. Fehlt dem sog. *Letter of Allocation* eine der beiden Unterschriften, der Grundstücksplan oder die gerichtliche Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit des Parzellierungsverfahrens entfaltet die Bekanntgabe keine Rechtswirkungen. Nach Zahlung fälliger Gebühren, der

⁵⁰¹ Vgl. aaO., S. 164 f..

⁵⁰² Vgl. aaO., S. 165.

Zuteilungsprämie und des Pachtvorschusses ist dem Bewerber innerhalb von 180 Tagen vom *District Land Administration Office* ein sog. *Certificate of Title* zuzustellen. Bei Nichteinhaltung der Frist kann der Erwerber durch die Vorlage des *Letter of Allocation* die Grundbucheintragung erwirken.⁵⁰³

1.2.3.2.3 RECHTSINHALT

Ein *Right of Occupancy* kann maximal für die Dauer von 99 Jahren erworben werden, nach Ablauf der Geltungsdauer ist eine erneute Beantragung zulässig. In städtischen Gebieten ist grundsätzlich eine Mindestlaufzeit von 21 Jahren zu vereinbaren. Nur dann, wenn ein mittelfristiger Nutzungsbedarf nicht ermittelt werden kann, ist eine unter 1 Jahr liegende Laufzeit zulässig.⁵⁰⁴ Der Shivji-Bericht hält an dem Grundsatz der Land Ordinance, Cap. 113 fest, dass eine Berechtigung zur Nutzung von Land zweckgebunden und in ihrem Bestand an die tatsächliche sowie ordnungsgemäße Grundstücksnutzung gebunden ist. Bei einem landwirtschaftlichen Nutzungszweck sind weiterhin die Entwicklungsaufgaben der Land Regulations 1948, No. 232 of 1948, die den modernen Erkenntnissen über Ackerbau und Viehhaltung anzupassen sind, zugrunde zu legen. Für die Intensität von Bauauflagen ist auch die Dauer der vereinbarten Landnutzung bestimmend. Unabhängig der vereinbarten Nutzungsart ist in allen Fällen eine Verpflichtung zur umweltfreundlichen Bewirtschaftung aufzunehmen.⁵⁰⁵

1.2.3.2.4 VERFÜGUNGEN

Mit Ausnahme von Verfügungen von Todeswegen oder einer Unterverpachtung für einen Zeitraum von weniger als 5 Jahren bedürfen sämtliche Verfügungen der Genehmigung des zuständigen *District* bzw. *Ward Land Committee* und des CG. Der CG kann sich über eine ablehnende Entscheidung des zuständigen Ausschusses nicht hinwegsetzen.

Ein Genehmigungsantrag ist beim zuständigen *District* bzw. *Ward Land Committee* zu stellen und öffentlich zu verhandeln. Eine Genehmigung kann nur dann verweigert werden, wenn es sich um ein reines Spekulationsgeschäft handelt, die Verfügung

⁵⁰³ Vgl. aaO., S. 166.

⁵⁰⁴ Vgl. aaO., S. 161.

⁵⁰⁵ Vgl. aaO., S. 167 f..

öffentliche Interessen oder Grundsätze der NLP verletzt oder das Grundstück einer Nutzung zugeführt werden soll, die von dem *Right of Occupancy* nicht gedeckt ist oder eine höhere Entgeltspflicht begründet. Im letzteren Fall kann das Genehmigungshindernis durch eine entsprechende Änderung des Rechtstitels beseitigt werden. Zum Schutz einkommensschwacher Bevölkerungsteile sieht der Shivji-Bericht ein Verfügungsverbot auch dann vor, wenn der Veräußerer landlos werden würde oder das Land bislang nicht zu seinem vorgesehenen Zweck genutzt hat. Die Genehmigungsfähigkeit kann durch eine Teilveräußerung und Verpflichtung des Erwerbers, dem Veräußerer auf dem Restgrundstück ein Wohnhaus in Einklang mit den Bauauflagen einer 33-jährigen Nutzungsdauer zu errichten, erreicht werden. Eine Genehmigung bzw. deren Verweigerung, die Rechtsnormen oder elementare Grundsätze der NLP verletzt, können von dem beschwerten Antragsteller sowie jedem Mitglieder der Allgemeinheit vor dem sog. *Circuit Land Court* angegriffen werden.⁵⁰⁶

1.2.3.2.5 VERLUST

Vor Ablauf der vereinbarten Geltungsdauer kann der CG einen Rechtsverlust durch den Widerruf oder die Enteignung des *Right of Occupancy* herbeiführen. Einen Widerruf vermögen nur Pflichtverletzungen des Rechtsinhabers iSv Sect. 10 (1) Land Ordinance, Cap. 113⁵⁰⁷ zu begründen. Der Widerrufsgrund des öffentlichen Interesses iSv Sect. 10 (2) Land Ordinance, Cap. 113 ist ersatzlos zu streichen.⁵⁰⁸ Ein Grundstück kann nur dann enteignet werden, wenn es für die Erfüllung staatsimmanenter Aufgaben benötigt wird. Damit vermögen insbesondere privatwirtschaftliche Vorhaben oder der reguläre Landbedarf staatlicher Einrichtungen eine Enteignung nicht mehr zu rechtfertigen. In der Enteignungsverfügung ist der das öffentliche Interesse begründende Sachverhalt darzulegen.⁵⁰⁹

Der Rechtsinhaber ist bei einem Widerruf mit dem Marktwert der von ihm veranlassten Verbesserungen des Grundstücks zu entschädigen. Auch Handlungen in Vorbereitung der Grundstücksnutzung sind entschädigungsfähig, soweit sie zu einer

⁵⁰⁶ Vgl. aaO., S. 169 f..

⁵⁰⁷ Vgl. zu den Widerrufsgründen Teil I, 2.2.6.1.

⁵⁰⁸ Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 168.

⁵⁰⁹ Vgl. aaO., S. 172.

Werterhöhung des Grundstücks geführt haben.⁵¹⁰ Bei einer Enteignung hat der Rechtsinhaber zusätzlich Anspruch auf Zuweisung eines neuen Grundstücks. Ist dies nicht möglich, ist er in Geld zu entschädigen. Der Wert der Nutzungsberechtigung ist zwischen einer ursprünglich gezahlten oder fiktiven Zuteilungsprämie und dem Marktwert des Grundstücks anzusetzen.⁵¹¹

1.2.3.2.6 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Nach den Bestimmungen der Land Ordinance, Cap. 113 erworbene *granted Rights of Occupancy* gelten als von der NLC verliehene *Rights of Occupancy*. Bei städtischen Grundstücken verlängert sich die Mindestlaufzeit kraft Gesetzes auf 21 Jahre. Staatlichen Stellen, die in der Vergangenheit Landbesitz ohne einen korrespondierenden Rechtstitel erworben haben, ist nachträglich ein *Right of Occupancy* zu verleihen. *Granted Rights of Occupancy* an Land, das von Gesetzeswegen einer privaten Bewirtschaftung nicht zugänglich ist, sind zu enteignen. Der Rechtsinhaber kann nur dann Entschädigung für die von ihm veranlassten Werterhöhungen des Grundstücks und Zuweisung eines anderen Grundstücks verlangen, wenn der Erwerb in Einklang mit der damaligen Rechtslage erfolgt war.⁵¹²

1.2.3.3 Customary Land Rights

Der Shivji-Bericht lässt eine private Nutzung von Nationalland auch aufgrund autochthoner Landrechte zu, wenngleich unter engeren Voraussetzungen als nach der Land Ordinance, Cap. 113: Die Anerkennung als *customary Land Right* setzt die Glaubhaftmachung des Anspruchs in einem vereinfachten Verfahren voraus und kann von der NLC nur zeitlich befristet und unter Auflagen erteilt werden. Die maximal zulässige Geltungsdauer beträgt 99 Jahre, die Mindestlaufzeit 5 Jahre. Die Erhebung von Pachtzinsen und Zuteilungsprämien ist jedoch nicht vorgesehen. Das Nutzungsrecht ist am *Registry of customary Land Rights* zur Eintragung zu bringen, dem Erwerber eine sein Recht verbriefende Urkunde, das sog. *Certificate of customary Land Right* auszustellen.⁵¹³ Verfügungen über ein *customary Land Right* bestimmen sich nach dem Recht des Erwerbstatbestandes, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit aber grundsätzlich

⁵¹⁰ Vgl. aaO., S. 171.

⁵¹¹ Vgl. aaO., S. 172.

⁵¹² Vgl. aaO., S. 194 f..

⁵¹³ Vgl. aaO., S. 162.

der Genehmigung des zuständigen *District* bzw. *Ward Land Committee* sowie des Grundbuchamtes. Eine Ablehnung des Antrags, ein Widerruf oder eine Enteignung können nur auf Gründe, wie sie für ein *Right of Occupancy* gelten, gestützt werden.⁵¹⁴

Ein weiterer Komplex von Änderungsvorschlägen zielt darauf ab, den Bewohnern wilder Stadtsiedlungen Bestandsschutz zu gewähren: Die Definition des autochthonen Bodenrechts ist um Kodizes, die von einer, nicht unbedingt ethnisch homogenen Gemeinschaft entwickelt wurden und als allgemein verbindlich anerkannt werden, zu erweitern.⁵¹⁵ Durch kurze Laufzeiten und Bauauflagen, deren Intensität mit der Geltungsdauer des Rechts abnehmen, sollen auch einkommensschwache Bevölkerungsteile Zugang zu städtischen Grundstücken erhalten. Nach Ablauf der Geltungsdauer kann der Rechtsinhaber die Neuerteilung des Rechts zu gleichen Bedingungen verlangen. Ist er in der Lage, strengere Auflagen zu erfüllen, kann er eine entsprechende Verlängerung der Laufzeit beantragen.⁵¹⁶

1.2.4 *Streitschlichtung*

Mit dem Ausschluss von jeglicher Verfügungsgewalt über Land sind der Exekutive auch sämtliche quasi-judizielle Kompetenzen zu entziehen.⁵¹⁷ Für Landstreitigkeiten ist ein eigenständiger Gerichtszweig einzurichten, dessen Verfahrensordnung von den Grundsätzen der Transparenz und Bürgernähe geprägt wird: In erster und zweiter Tatsacheninstanz sind sämtliche Streitsachen vor Ort und unter Hinzuziehung gewählter Laienrichter zu verhandeln. Alle Verhandlungen sind öffentlich. Als Gerichtssprache ist die Landessprache Kisuaheli einzuführen.⁵¹⁸

⁵¹⁴ Vgl. aaO., S. 169.

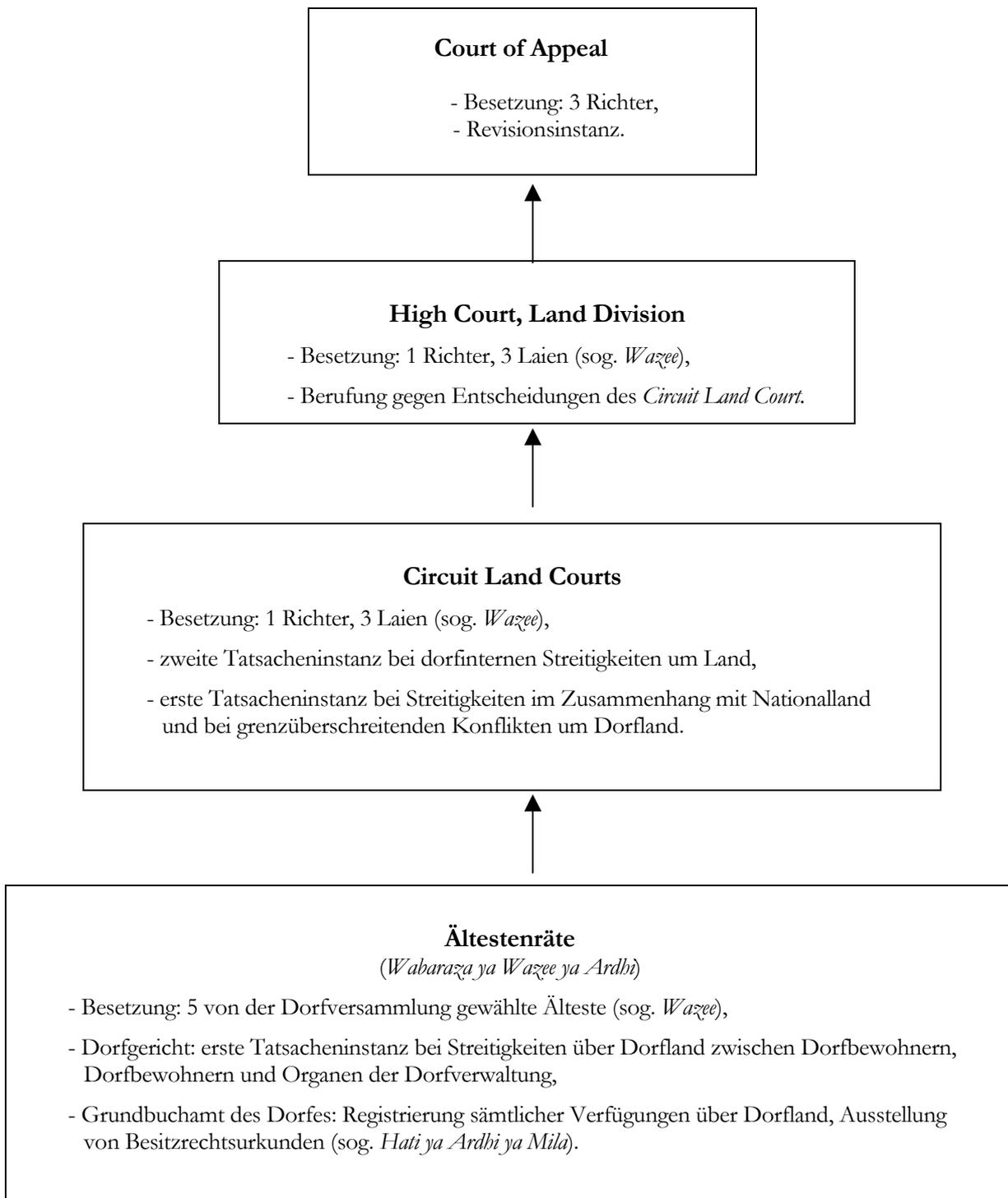
⁵¹⁵ Vgl. aaO., S. 161.

⁵¹⁶ Vgl. aaO., S. 168.

⁵¹⁷ Vgl. aaO., S. 199.

⁵¹⁸ Bisläng wird vor dem High Court und dem Court of Appeal in englischer Sprache verhandelt; die Urteile werden in Englisch abgesetzt. Die Gesetzestexte sind ebenfalls in englischer Sprache. Die Shivji-Kommission hält indes die Abfassung des neuen Bodengesetzbuches in der Landessprache nicht für möglich, da sich die einschlägige Fachterminologie erst noch durch den Gebrauch von Kisuaheli als Gerichtssprache entwickeln müsse. Vgl. aaO., S. 199.

Abb. 4: Instanzenzug bei bodenrechtlichen Streitigkeiten



In Anlehnung an traditionelle Formen der Streitschlichtung sieht der Shivji-Bericht für jedes Dorf die Einrichtung eines Ältestenrates vor. Die Ratsmitglieder sind von der Dorfversammlung aus ihren Reihen zu wählen. Die Befähigung für das Amt besitzen nur in der Dorfgemeinschaft geachtete Älteste (sog. *Wazee*), die kein Amt im Dorfrat bekleiden. Die reguläre Amtszeit beträgt 3 Jahre, für eine zweite und dritte Amtszeit ist zulässig. Zusätzlich hat die Dorfversammlung auf Vorschlag des Ältestenrates einen Ratssekretär zu ernennen, der für die Protokollierung der Ratssitzungen und die Führung des Dorfgrundbuches zuständig ist. Der Ratssekretär sollte möglichst Mitglied der Dorfgemeinschaft sein, über Grundkenntnisse im Lesen und Schreiben verfügen und einen 6-monatigen Ausbildungskurs am *Institute of Land Tenure* absolviert haben. Der Ältestenrat gibt sich eine eigene Geschäftsordnung und unterliegt nicht den für Gerichte geltenden Prozessordnungen. Die Parteien können sich nicht durch einen Anwalt vertreten lassen. Alle Entscheidungen des Ältestenrates sind am zuständigen *Circuit Land Court* zu registrieren, das auch für die Vollstreckung zuständig ist.⁵¹⁹

Für jede Region des Festlandes sind zumindest 2 *Circuit Land Courts* einzurichten, die in regelmäßigen Abständen die Dörfer und Städte der Region bereisen. Die beisitzenden Laienrichter sind bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Nationalland aus der Mitgliederliste der *District* und *Ward Land* bzw. *Land Use Committees*, bei Dorflandstreitigkeiten aus der Aufstellung der Ältestenräte auszuwählen. Davon ausgenommen ist jeweils der Ältestenrat bzw. der Ausschuss, in dessen Bezirk das streitbefangene Grundstück liegt. Klage zum *Circuit Land Court* kann bei dem Sekretär des Ältestenrates oder dem Stadtbüro des Gerichts eingereicht werden. Der vorsitzende Richter ist an die Tatsachenbeurteilung oder die Rechtsauffassung der Laienrichter nicht gebunden. Folgt er ihrem Votum nicht, hat er dies zu begründen. Das Gericht kann bei gravierenden Verstößen gegen materiell-rechtliche Bestimmungen oder Grundsätze der NLP Entscheidungen eines Ältestenrates abändern. Die Verletzung von Verfahrensvorschriften rechtfertigt eine Neuentscheidung nur dann, wenn damit zugleich ein Verstoß gegen das örtliche Rechts- und Fairnessverständnis verbunden ist.⁵²⁰

⁵¹⁹ Vgl. aaO., S. 199 f..

⁵²⁰ Vgl. aaO., S. 201 f..

1.2.5 *Verfassungsrechtliche Verankerung*

In Anlehnung an die Verfassung Ghanas forderte die Shivji-Kommission auch für Tansania, die Kernelemente der Bodenordnung in der Verfassung zu verankern. Die Kommission war sich durchaus bewusst, dass auch die Verfassung, wenngleich nur mit qualifizierter Mehrheit, vom Parlament geändert werden kann. Da Änderungen der Verfassung im Regelfall eine stärkere Beachtung in der Öffentlichkeit als die einfacher Gesetze erfahren, erhoffte sich die Kommission, dass grundlegende Reformen des Bodenrechts nicht mehr ohne eine Beteiligung der Bevölkerung möglich sein werden.⁵²¹ Folgende Elemente wurden für die Aufnahme in die Verfassung vorgesehen:

- die Aufteilung des ehemaligen Staatslandes in Dorf- und Nationalland einschließlich der für die Abgrenzung wesentlichen Definitionen,
- die treuhänderische Übertragung des Grundeigentums auf Dorfversammlungen resp. die NLC,
- eine institutionelle Garantie der Dorfversammlung, der NLC und des BLC einschließlich der Rechtsfähigkeit von Dorfversammlung und BLC,
- die Verwaltung des Dorflandes als eine Angelegenheit der örtlichen Selbstverwaltung und dessen Unveräußerlichkeit an nicht der Dorfgemeinschaft angehörende Personen sowie
- ein parlamentarischer Gesetzgebungsvorbehalt für Ausführungsbestimmungen zum Bodengesetzbuch.⁵²²

⁵²¹ Vgl. aaO., S. 145.

⁵²² Vgl. aaO., S. 189.

1.2.6 *Allgemeines Bodengesetzbuch*

Alle Regelungen, welche die Verwaltung oder Nutzung von Land betreffen, sind in einem 8 Bücher umfassenden Gesetzbuch, dem sog. *Basic Land Law Act* (BLLA), zusammenzufassen.⁵²³

<u>Basic Land Law Act</u>	1. Buch: Allgemeine Grundsätze der Bodenverwaltung, die für alle mit der Verwaltung von Land betrauten Personen und Organe verbindlich sind.
	2. Buch: Definitionen
	3. Buch: Anwendbares Recht
	4. Buch: Grundbesitzordnung
	5. Buch: Nationalland
	6. Buch: Dorfland
	7. Buch: Streitbeilegung
	8. Buch: Übergangsvorschriften

Auch an den formal-rechtlichen Empfehlungen zeigt sich das Bestreben der Kommission um eine möglichst hohe Kontinuität der Gesetzgebung: Existierende materiell-rechtliche Vorschriften, die mit der neuen Bodenordnung in Einklang stehen oder gebracht werden können, sind in das BLLA zu übernehmen.

Die Übernahmeempfehlungen betreffen überwiegend das 5. Buch des BLLA, da der Gesetzgeber fast vollständig auf eine Normierung des durch ein *deemed Right of Occupancy* begründeten Rechtsverhältnisses verzichtet hatte. Zu übernehmen sind Bestimmungen der Land Ordinance, Cap. 113, der Land Registration Ordinance, Cap. 334, der Land Survey Ordinance, 1953, des Rights of Occupancy (Development Conditions) Act, No. 18 of 1963, Land (Law of Property and Conveyancing)

⁵²³ Vgl. aaO., S. 213.

Ordinance, Cap. 114, der Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378 sowie der Land Regulations 1948, G. N. 232 of 1948.⁵²⁴

Die übernahmefähigen Bestimmungen des Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 und des National Land Use Planning Commission Act, 1984 sind in die Teile *Land Acquisition* bzw. *Planning* des 5. und 6. Buches aufzunehmen.⁵²⁵ Die bodenrechtlich relevanten Umweltschutzbestimmungen des Wildlife Conservation Act, No. 12 of 1974, des Fisheries Act, 1970, der Forest Ordinance, Cap. 389, der National Parks Ordinance, 1959, der Ngorongoro Conservation Area Ordinance, Cap. 413 sowie der Public Lands (Preserved Areas) Ordinance, Cap. 338 sind in den Teil *Conservation, Environment and Habitat* des 5. und 6. Buches aufzunehmen. Soweit die Bestimmungen die Erklärung von Gebieten zu Schutzgebieten und damit verbundenen Einschränkungen oder Erlaubnisvorbehalte für eine Landnutzung vorsehen, sind den betroffenen Dorfversammlungen bzw. der NLC Beteiligungsrechte einzuräumen.⁵²⁶ Die Bestimmungen des Urban Leaseholds (Acquisition and Regrant) Act, No. 22 of 1968, des Rural Farmlands (Acquisition and Regrant) Act, No. 8 of 1966 und des Customary Leaseholds (Enfranchisement) Act, No. 47 of 1968, die den Entzug von Bodenrechten zugunsten des tatsächlichen Grundstücksnutzers zulassen, sind in die Teile *Land Reform* des 5. und 6. Buches aufzunehmen.⁵²⁷

Vollständig zu widerrufen sind das auf die Anfänge der Dorfbildungsprogramme zurückgehende Range Development and Management Act, No. 51 of 1964 sowie das Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973, da beide Gesetze eine Beteiligung der Bevölkerung bei der Regelung von Landangelegenheiten nicht vorsehen.⁵²⁸

⁵²⁴ Vgl. aaO., S. 217 ff., 233, 236, 240.

⁵²⁵ Vgl. aaO., S. 217, 226.

⁵²⁶ Vgl. aaO., S. 215, 217, 227, 230, 239.

⁵²⁷ Vgl. aaO., S. 215, 238.

⁵²⁸ Vgl. aaO., S. 230, 235.

2. Stellungnahme der Regierung

Das MLHUD sprach sich bereits in einer vorläufigen Stellungnahme vom Januar 1993 gegen die von der Shivji-Kommission empfohlene Strukturreform aus.⁵²⁹ Wenig überraschend stieß die vorgeschlagene Trennung von Staatsgewalt und Grundeigentum nicht auf Zustimmung, hätte dies doch in letzter Konsequenz die Zustimmung zur Selbstauflösung und einen erheblichen Machtverlust für den Staat bedeutet. In einer zugleich für das Staatsverständnis signifikanten Passage heißt es dazu:

The President as Head of State is responsible for the development of the country and the well-being of the people, and land being an important element for development has to be controlled by the President. If land is vested in (the) Board of Land Commissioners and the Village Assemblies then the Government will be turned into a beggar for land when required for development. Instead of simply acquiring land for public purpose under the Land Acquisition Act the Government will now be required to apply to the Board of Land Commissioners. In the villages the Government is an outsider and can only be given land of not more than three acres at a time for less than 10 years. The Government will not implement its policies in that way. The Investment Policy will be impossible when the Government does not have a say in Land Matters. Land has to remain in the hands of the Government.⁵³⁰

Entsprechend wurde auch eine Begrenzung der staatlichen Widerrufs- und Enteignungsbefugnisse abgelehnt.⁵³¹ Dem Einwand der Shivji-Kommission, das staatliche Landmonopol begünstige einen Missbrauch von Befugnissen, entgegnete das MLHUD, dass auch der von der Kommission favorisierte dezentrale Ansatz keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Verwaltung biete. Die vorgeschlagene Selbstverwaltung des Dorflandes berge zudem die Gefahr von "Staaten im Staat" und gefährde die Freizügigkeit der Bürger.⁵³² Amtsmissbräuchen sei durch geeignete interne Kontrollmechanismen vorzubeugen, die Bodenverwaltung über die Einrichtung des

⁵²⁹ Vgl. URT, The MLHUD, Government Position on the Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Land Policy and Land Tenure Structure (Draft), Dar es Salaam, 1993.

⁵³⁰ Vgl. aaO., S. 7.

⁵³¹ Vgl. aaO., S. 37 f., 41.

⁵³² Vgl. aaO., S. 48.

von der Kommission angeratenen Landausschusses der parlamentarischen Kontrolle zu unterstellen.⁵³³

Auf Ablehnung stießen ebenfalls die von der Shivji-Kommission vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz traditioneller Landnutzer vor einer Verdrängung resp. einem Ausverkauf durch progressive Bevölkerungsteile. Nach Ansicht des MLHUD sei bei einer Ausdehnung städtischer Zentren in bislang unbeplante Gebiete den Inhabern autochthoner Landrechte *granted Rights of Occupancy* mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren und einer Verlängerungsoption für den Fall, dass ihnen die Erfüllung entsprechend strengerer Bauauflagen möglich ist, zu verleihen.⁵³⁴ Ließen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Fortsetzung der Grundstücksnutzung nicht zu, sei der Berechtigte in dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren entschädigungspflichtig zu enteignen. Das MLHUD erteilte auch einer Begriffserweiterung des autochthonen Bodenrechts um die rein gewohnheitsmäßige Landnutzung eine Absage und beschränkte sich auf die Erklärung, dass der Entstehung weiterer wilder Stadtsiedlungen durch die Ausweisung von Gebieten mit reduzierten Bauauflagen entgegenzuwirken sei.⁵³⁵ Ferner lehnte es eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Dorfland auf Dorfbewohner ab und verwies nicht zu Unrecht darauf, dass eine solche Regelung die Kreditaufnahme bei Institutionen des formellen Sektors quasi unmöglich machen würde.⁵³⁶ Nach dem Inkrafttreten des Villages and Ujamaa Villages (Designation, Registration and Administration) Act, No. 22 of 1992 am 28.12.1992⁵³⁷ sah das MLHUD keinen weiteren Handlungsbedarf für die Regelung der Landfragen in Entwicklungsdörfern. Soweit Ansiedlungen auf dem Land aufgegebener Farmen erfolgten, seien den unmittelbaren Besitzern unter Aufhebung der Altberechtigungen *granted Rights of Occupancy* zu verleihen.⁵³⁸

Stimmte das MLHUD mit der Shivji-Kommission überein, dass die Bodenverwaltung transparent und unter Einbeziehung der Bevölkerung zu gestalten sei, lehnte es unter

⁵³³ Vgl. aaO., S. 7.

⁵³⁴ Vgl. aaO., S. 5 f..

⁵³⁵ Vgl. aaO., S. 15 f..

⁵³⁶ Vgl. aaO., S. 7.

⁵³⁷ Vgl. zum Regelungsinhalt Teil II, 2.3.3.4.1.

⁵³⁸ Vgl. URT, The MLHUD, Government Position on the Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, S. 33.

Hinweis auf das geltende Repräsentationsprinzip die Aufnahme basis-demokratischer Elemente ab. Einen Reformbedarf sah es i. ü. nicht begründet, da die Grundsätze bereits in der geltenden Gesetzgebung verwirklicht seien. Es müsse lediglich eine konsequentere Umsetzung sichergestellt werden.⁵³⁹ Ein ähnliches Schicksal ereilten die Vorschläge der Shivji-Kommission hinsichtlich einer Justizreform. Bejahte das MLHUD das Erfordernis einer gesonderten Gerichtsbarkeit für Bodenstreitigkeiten, forderte es unter Hinweis auf das fehlende Vertrauen der Bevölkerung in die Justiz, diese unmittelbar dem Staatspräsidenten zu unterstellen.⁵⁴⁰

3. National Land Policy, 1995

Im Juni 1995 stellte das MLHUD erstmals in der Geschichte der Land Ordinance, Cap. 113 eine Bodenpolitik (sog. *National Land Policy* - NLP, 1995) auf.⁵⁴¹ Wie bereits nach der Stellungnahme vom Januar 1993 nicht anders zu erwarten war, hielt das MLHUD an der Bodenordnung der Land Ordinance, Cap. 113 fest. Die NLP, 1995 enthält sowohl Regeln für die Verwaltungspraxis - insbesondere für eine konsequentere Durchsetzung der Entwicklungsorientierung der privaten Landnutzung - als auch Aufträge an den staatlichen Gesetzgeber, wie die Konkretisierung des Enteignungsrechts oder die Erweiterung des Entschädigungsanspruchs um Opportunitätskosten. Das MLHUD griff einige Reformvorschläge der Shivji-Kommission auf. Hervorzuheben sind insbesondere das Bekenntnis zum materiellen Wert von Land, die Erstreckung der Beurkundungs- und Registrierungspflicht auf autochthone Landrechte und die Einrichtung eines gesonderten Rechtsweges für Landstreitigkeiten, der auf unterer Ebene an traditionelle Formen der Streitbeilegung anknüpft und in letzter Instanz mit dem High Court zu einem ordentlichen Gericht führt.

Obwohl die einschlägigen Bestimmungen des Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 am 21.12.1994 für verfassungswidrig erklärt worden waren,⁵⁴² trifft die NLP, 1995 keine Aussagen über die Beilegung von Landkonflikten im Zusammenhang mit der *Operation Tanzania*. In einzelnen Punkten der NLP deutet sich allerdings ein

⁵³⁹ Vgl. aaO., S. iii.

⁵⁴⁰ Vgl. aaO., S. 45.

⁵⁴¹ Vgl. URT, The MLHUD, National Land Policy, Dar es Salaam, 1995.

⁵⁴² Vgl. Court of Appeal of Tanzania, *The Attorney General v. Lobay Akonaay and another*, Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported.

Konzept für die künftige Gestaltung der dörflichen Landverhältnisse an, das mit dem Village Land Act, No. 5 of 1999 seine Umsetzung erfahren sollte: Das MLHUD forderte, die Dorfgemeinschaft mit der Verwaltung des Dorflandes zu betrauen und verabschiedete sich von einer weiteren Kollektivierung der Landwirtschaft. Für die private Landnutzung wurde die Einführung eines neuen Rechtsinstitutes, des sog. *customary Right of Occupancy*, vorgesehen, wobei Erwerb und Rechtsumfang noch im Dunkeln blieben.

Im nachfolgenden werden die einschlägigen Teile des Kapitels 4.0. *Land Tenure and Administration* der NLP, 1995 über die Gestaltung der Bodenordnung und Regelung der privaten Landnutzung wiedergegeben:

National Land Policy, 1995:

4.0 Land Tenure and Administration

4.1.0 Land Tenure

- (i) Land will be graded as a constitutional category. In particular the following four basic tenets will be entrenched in the Constitution to ensure continuity:
 - (a) All land in Tanzania is public land vested in the President as trustee on behalf of all citizens.
 - (b) Land has value.
 - (c) The rights and interests of citizens in land shall not be taken without due process of law.
 - (d) Full, fair and prompt compensation shall be paid when land is acquired.
- (ii) The power of the Executive with respect to land administration will be subject to limitations embedded in the laws and procedures.
- (iii) Village Councils will administer village lands and their powers will be subject to limitations embedded in the laws and procedures.
- (iv) Consultation and consent of a Village Council will be required

whenever alienation of Village Land is necessary.

- (v) Village Councils shall report to their respective Village Assemblies all land allocations in their respective villages.
- (vi) A dual system of tenure which recognises both customary and statutory rights of occupancy as equal in law will be established.
- (vii) Right of Occupancy shall include all rights over land acquired through direct grants, relevant customary procedures and alienation by legally designated allocating authorities.
- (viii) The term of tenure for statutory Right of Occupancy shall not exceed 99 years. Customary Rights of Occupancy shall have no term limit.
- (ix) A Right of Occupancy as a title to the use and occupation of land shall be confirmed by a Certificate of Title for a statutory Right of Occupancy. Customary Right of Occupancy will be confirmed by Hati ya Ardhi ya Mila which will be issued by the Village Council and registered at the corresponding District Land Registry.

4.2.0 Land Administration

4.2.2 Land Allocation

- (i) The Commissioner of Lands shall be the sole authority responsible for land administration.
- (ii) The Commissioner will appoint officers who will have authority to administer land other than village land at the appropriate levels of government.
- (iii) Village Councils shall administer village lands but will be required to report all decisions on land allocation to the Village Assemblies.
- (iv) The procedures and powers of the appointed officers will be

defined by the Minister and shall include the execution of decisions made by Village Councils with respect to village land administration.

4.2.4 Access to Land

- (i) All citizens shall have equal and equitable access to land.
- (ii) In the case of local companies, priority shall be given to those whose majority shareholders are citizens.
- (iii) Non-citizens shall not be granted land unless it is for investment purposes under the Investment Promotion Act.
- (iv) Non-citizens and foreign companies will not be allowed to acquire land through transfer or purchase of customary land.
- (v) Non-citizens and foreign companies can only acquire land in accordance with the law. The transfer of customary land rights by citizens to non-citizens will be prohibited.
- (vi) Prime residential, commercial and industrial land will be allocated in a transparent manner such as open tender or auction.
- (vii) All grants of land shall be done after the subject land has been fully surveyed and approved by the Director of Surveys and Mapping.

4.2.6 Women Access to Land

- (i) In order to enhance and guarantee women's access to land and security of tenure, women will be entitled to acquire land in their own right not only through purchase but also through allocation. However inheritance of clan or family land will continue to be governed by custom and tradition.
- (ii) Ownership of land between husband and wife shall not be subject of legislation.

4.2.8 Land Utilization

- (i) ...
- (ii) Land will be allocated to investors according to their ability to develop it and that interests of citizens over their land will be safeguarded.
- (iii) Land ceilings will be fixed by Government on the basis of use, location, feasibility study and proven ability of the applicant to develop the said parcels of land.
- (iv) Land hoarding will be discouraged by strict enforcement of development conditions and by use of local by-laws, planning and land use regulations.

4.2.10 Protection of Sensitive Areas

- (i) Mechanism for protecting sensitive areas will be created. Sensitive areas include water catchment areas, small islands, border areas, beaches, mountains, forests, national parks, rivers, river basins and banks, seasonal migration routes of wildlife, national heritage and areas of biodiversity. These areas or parts of them should not be allocated to individuals.
- (ii)
- (iii) ...

4.2.12 Dispositions

- (i) Though land has value a landholder can only transfer the Right of Occupancy. Special taxes will be imposed to deter land speculations.
- (ii) No dispositions will be allowed unless all development conditions have been complied with. However, dispositions in the form of sale

and mortgages will be allowed to transfer the obligation to meet prescribed development conditions.

- (iii) Regulations will be drafted to protect risk groups such as displaced persons, children and lower income people.
- (iv) No disposition of land under statutory Right of Occupancy other land acquired through customary tenure and Operation Vijiji will be allowed within the first three years of its acquisition.
- (v) The consent of the Minister or his appointed land officers is not necessary for market transfer to take place.
- (vi) When majority shares in a local company changes from citizens to foreigners the minister shall convert the Right of Occupancy to a leasehold.

4.2.14 Revocation

- (i) An allocating authority shall initiate the process of revocation if development conditions contained in the Certificate of Occupancy are not met. The President shall retain the power of revocation.
- (ii) Conditions and procedures for revocation of rights to village land will be defined by the Village Assemblies.

4.2.16 Acquisition

- (i) The President's power to acquire land for public interest will be maintained. However reasons for acquisition must be clearly spelt out.
- (ii) A clear legal definition of "public interest" will be established by law.
- (iii) Acquisition of land in the public interest may be challenged in a

court of law.

- (iv) Compensation for land acquired in the Public interest will be based on principle of "opportunity cost".⁵⁴³

4.2.18 Land Values

- (i) Land rent payable annually for any allocated land shall be based on the economic value of the land in question....
- (ii) All land transactions shall be subject to taxation.
- (iii) All land transactions shall be registered with the Registrar of Land Titles before taking legal effect.

4.2.20 Compensation

..., compensation for land acquired in the public interest will be based on the concept of "opportunity cost"⁵⁴⁴ and will include:

- (i) Market value of the real property;
- (ii) Disturbance allowance;
- (iii) Transport allowance;
- (iv) Loss of profits or accommodation;
- (v) Cost of acquiring or getting the subject land;
- (vi) Any other costs or capital expenditure incurred to the development of the subject land, and
- (vii) Compensation should be paid promptly, and if not paid in time,

⁵⁴³ Der Begriff des Opportunitätskosten wird von der NLP, 1995 wie folgt definiert: "*Opportunity cost*" refers to the principle of equivalence or substitution, i. e., the cost a rational buyer will incur (pay) for acquiring an equally desirable alternative. Vgl. URT, The MLHUD, National Land Policy, Definitions.

interest at market rate will be charged.

4.2.22 Land Registration

- (i) For granted Right of Occupancy the Government will ensure that the grantee gets his copy of the Certificate of Title within 180 days from the date he gets the letter of offer of the land in question. Otherwise after the expiration of that period the said grantee will be allowed to register the Letter of Offer with the Registrar of Titles as notice of impending ownership.
- (ii) ...
- (iii) Residents in unplanned urban settlements shall have their rights recorded and maintained by the relevant land allocating authority and that record will be registered.
- (iv) Registration of customary interests in land be compulsory to safeguard the interest of the villagers.
- (v) There shall be a mechanism whereby a copy of land records registered at all corresponding Zonal Registries will be stored at the Central Registry as a national archive for land records.
- (vi) Village land will be demarcated and specific common property resources titled to the village.⁵⁴⁵
- (vii) Land Registry offices will remain under the MLHUD and village land registries be consolidated in the Central Land Registry.

⁵⁴⁴ Bzgl. der Begriffsdefinition vgl. Fn. 543.

⁵⁴⁵ Das MLHUD hatte bereits in seiner Stellungnahme vom Januar 1993 die Aufgabe des sog. *Village Titling Project* aufgrund der unbefriedigenden rechtlichen Konsequenzen erklärt. Die Stellungnahme sah statt dessen vor, Dorfgrenzen in Form des von der Shivji-Kommission vorgeschlagenen sog. *Certificate of Village Land* zu beurkunden und beim MLHUD zu registrieren. Vgl. URT, The MLHUD, Government Position on the Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Land Policy and Land Tenure Structure, Dar es Salaam, 1993, S. 7.

(viii) ...

(ix) All land should be demarcated and titled upon request by an individual village. The individual village should bear the cost. However where the government feels there is urgent need for systematic demarcation and titling, the exercise should be paid for by the government.

4.2.24 Settlements on Alienated Lands

Before people are resettled in alienated or abandoned farms, legal steps will be taken to extinguish the existing rights through revocation and acquisition procedures. It is only after all these procedures have been completed that land can legally be redistributed among eligible citizens.

4.2.26 Dispute Settlement Machinery

..., existing quasi-judicial bodies should be strengthened to deal with such disputes. Such bodies shall start from Mabaraza ya Wazee ya Ardhi to quasi-judicial bodies at the district, regional and national levels with appeals to the High Court on point of law.

4.2.28 Village Titling

Individuals should be allowed to obtain individual titles within an area not designated for communal uses, land conservation and other specified village or community projects. These areas need protection against encroachment by outsiders and individual villagers. Villagers through their village assemblies will therefore be allowed to survey such lands and get separate Certificates of Village Land.

Das MLHUD bestätigte die von der Shivji-Kommission festgestellte Verwaltungspraxis, eine private Landnutzung in Städten allein nach staatlichem Recht zuzulassen⁵⁴⁶ und korrigierte teilweise seine Stellungnahme von Januar 1993: Eine Fortsetzung der vorhandenen Landnutzung soll bei der Stadterweiterung in

⁵⁴⁶ Vgl. hierzu Teil II, 1.

Randbezirke nur noch bei einer Ausweisung zum Wohngebiet statthaft sein. Das MLHUD erkannte aber an, dass in allen anderen Fällen die Nutzungsberechtigten in dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zu enteignen und zu entschädigen sind. Ferner lehnte es nunmehr eine rechtliche Anerkennung der Landnutzung in wilden Stadtsiedlungen ab, erklärt aber, diese nicht räumen, sondern erschließen lassen zu wollen:

National Land Policy, 1995:

6.0 Urban and Rural Land Use Planning

6.3.1 Conflicts of Statutory and Customary Tenure

... Declaration of planning areas does not automatically extinguish customary rights. Therefore, upon declaration of planning areas, preparation of urban land use plans and development plans in new areas shall be preceded by the following procedures:

- (i) All interests on land including customary land rights that exist in the planning areas shall be identified and recorded.
- (ii) The due process of law will be instituted to extinguish formally existing land rights in the planning areas.
- (iii) The land rights of peri-urban dwellers will be fully recognised and Rights of Occupancy issued.
- (iv) In the case of planning areas being developed for residential purposes, existing residents will be allocated plots of land for their use and occupation only, to be developed in accordance with the plan. In all other cases, fair and prompt compensation will be promptly paid.

6.4.1 Unplanned Urban Settlement

The efforts of the Government will be directed towards arresting the

growth of unplanned settlements by: -

- (i) Timely planning all the potential areas for urban development in the periphery of all towns;
- (ii) Designating special areas for low income housing with simplified building regulations and affordable level of services;
- (iii) Existing areas will not be cleared but will be upgraded and provided with facilities of adequate sanitation and other basic services except for unplanned housing in hazardous areas; and
- (iv) Upgrading plans will be prepared and implemented by local authorities with the participation of residents and their local community organisations. Local resources will be mobilised to finance the plans through appropriate cost recovery systems.

4. Land Act, No. 4 of 1999

Der Reformprozess schritt zunächst zügig voran: Bereits im August 1996 lag dem MLHUD ein Entwurf für ein Allgemeines Bodengesetzbuch auf der Grundlage der National Land Policy vor.⁵⁴⁷ Nach umfangreichen Änderungen brachte das MLHUD im Herbst 1998 2 Gesetzesvorlagen⁵⁴⁸ in das Parlament ein, die am 11.02.1999 von der Nationalversammlung unverändert verabschiedet wurden.⁵⁴⁹ Das Land Act, No. 4 of 1999 und die spezialgesetzliche Regelung für Dorfland, das Village Land Act, No. 5 of 1999, wurden am 15.05.1999 vom Staatspräsidenten ausgefertigt. Dennoch sind sie bislang nicht in Kraft getreten, da es an der von Sect. 1 (2) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 1 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999 vorgeschriebenen Bekanntgabe des Datums ihres Inkrafttretens in der Regierungsgazette fehlt. Es heißt, der Minister für Landangelegenheiten wolle erst die Übersetzung der englischen Gesetzestexte in die Landessprache Kiswaheli abwarten. Prof. Patrick McAuslan, vom dem der ursprüngliche Gesetzesentwurf erstellt worden war, hatte vor dem Reformvollzug eine eingehende Schulung von Juristen und sonstigen mit Landangelegenheiten betrauten Personen sowie eine entsprechende Aufklärung der Allgemeinheit empfohlen.⁵⁵⁰

⁵⁴⁷ Vgl. URT, MLHUD, A Draft of a Bill for the Land Act, prepared for the MLHUD under an ODA Contract, Dar es Salaam, 1996.

⁵⁴⁸ Vgl. URT, Bill Supplement No. 5 of 1998 und Bill Supplement No. 4 of 1998, in: Gazette of the URT, No. 39, Vol. 79.

⁵⁴⁹ Vgl. The Guardian, 12.02.1999.

⁵⁵⁰ Vgl. Twaib, Land Law and the Growth of Human Settlement in Tanzania, S. 71 (73).

Das Land Act, No. 4 of 1999 als allgemeines Bodengesetzbuch konstituiert in den Teilen 2 bis 4 zusammen mit den einschlägigen Bestimmungen des Village Land Act, No. 5 of 1999 die für das gesamte Festland geltende Bodenordnung.⁵⁵¹ Die private Landnutzung auf der Grundlage eines *granted Right of Occupancy* wird in den Teilen 6 ff. abschließend geregelt:

Land Act, No. 4 of 1999

- | | |
|----------|---|
| Teil 1: | Definitionen |
| Teil 2: | Grundsätze der Bodenverwaltung |
| Teil 3: | Bodenordnung und Landkategorien |
| Teil 4: | Organe der staatlichen
Bodenverwaltung |
| Teil 5: | Private Landnutzung |
| Teil 6: | Granted Rights of Occupancy |
| Teil 7: | Unberechtigte Landnutzung von
Einzelpersonen und Gruppen |
| Teil 8: | Verfügungen |
| Teil 9: | Pacht |
| Teil 10: | Sicherungshypothek |
| Teil 11: | Dienstbarkeiten |
| Teil 12: | Mitbesitz |
| Teil 13: | Gerichtsbarkeit |
| Teil 14: | Sonstiges |

⁵⁵¹ Vgl. Sect. 182 Hs. 1 Land Act, No. 4 of 1999.

4.1 Bodenordnung

Wie bereits nach den Ausführungen des MLHUD in seiner Stellungnahme vom Januar 1993⁵⁵² und der NLP, 1995⁵⁵³ nicht anders zu erwarten war, führt die Reform zu keinen wesentlichen Abweichungen von der Bodenordnung, wie sie mit der Land Ordinance, Cap. 113 von der britischen Mandatsmacht übernommen worden war:

4.1.1 Staatsland

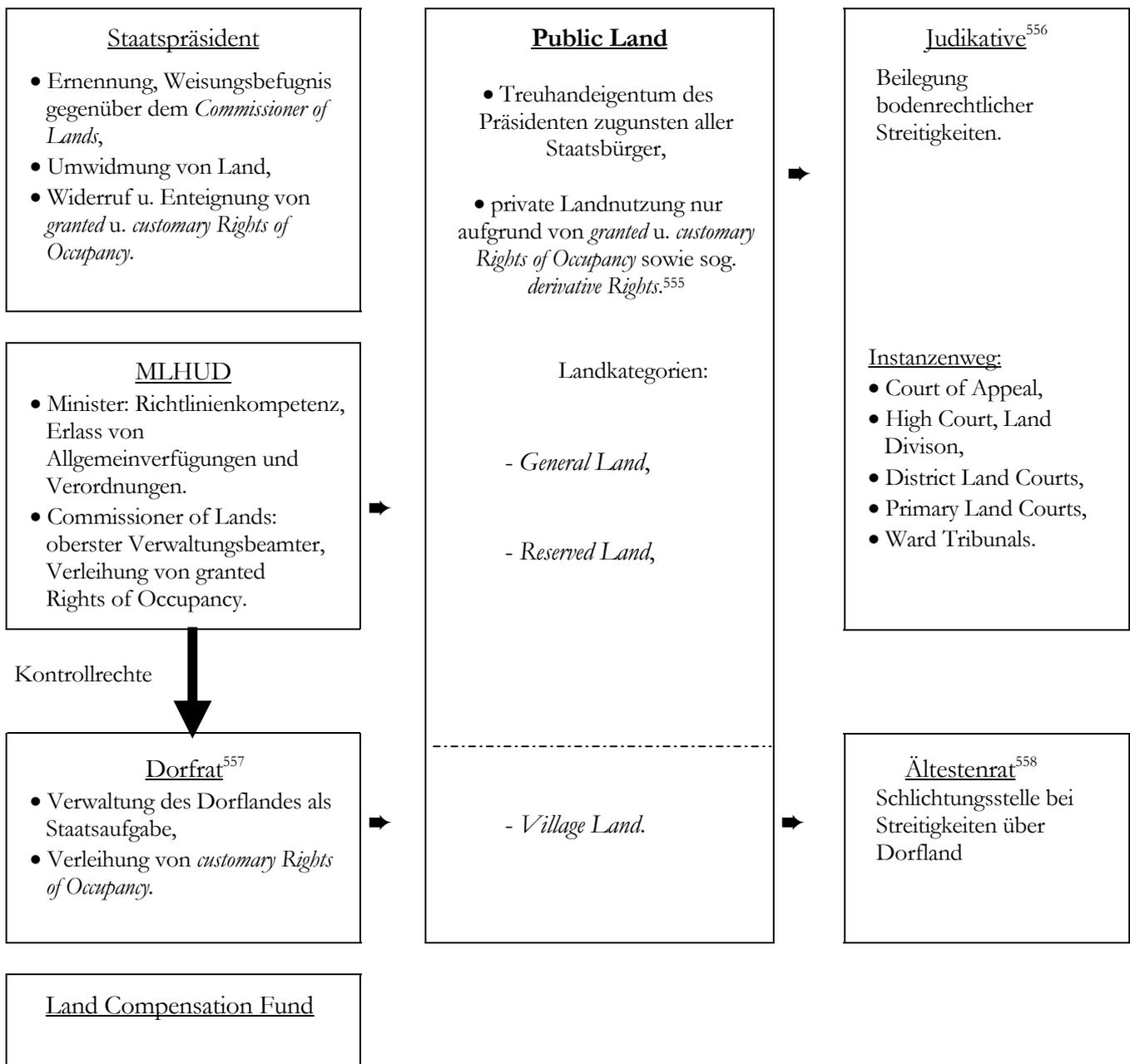
Der Gesetzgeber hält an der Erklärung sämtlichen Landes zu *Public Land* fest und belässt die absolute Verfügungsgewalt beim Staatspräsidenten. Entsprechend der Rechtsprechung des Court of Appeal⁵⁵⁴ bestimmt Sect. 4 (1) Land Act, No. 4 of 1999 nunmehr ausdrücklich, dass die präsidialen Befugnisse auf eine Treuhand zugunsten aller Staatsbürger beschränkt sind. Neu ist die Aufgliederung des *Public Land* in sog. *General Land*, *Reserved Land* und *Village Land* (im nachfolgenden als Dorfland bezeichnet), was allerdings nichts mit der von der Shivji-Kommission vorgeschlagenen Aufteilung des Grundeigentums gemein hat. Die Zugehörigkeit eines Gebietes zu einer der drei Kategorien ist lediglich für die Verwaltungszuständigkeit und die Art der privaten Landnutzung entscheidend, Sect. 4 (4) Land Act, No. 4 of 1999:

⁵⁵² Vgl. hierzu Teil III, 2.

⁵⁵³ Vgl. hierzu Teil III, 3.

⁵⁵⁴ Vgl. Court of Appeal, *Attorney General v. Lobay Aknonay and another*, Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported.

Abb. 5: Bodenordnung



⁵⁵⁵ Vgl. zu den einzelnen Rechtsarten Abb.6.

⁵⁵⁶ Vgl. Sect. 167 f. Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 62 Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁵⁵⁷ Vgl. Sect. 7 ff. Village Land Act, No. 5 of 1999 sowie Teil III, 5.1.1.

⁵⁵⁸ Vgl. Sect. 60 ff. Village Land Act, No. 5 of 1999 sowie Teil III, 5.1.2.

4.1.1.1 Landkategorien

Zum *Reserved Land* gehören in erster Linie Gebiete, die als staatliche Schutz- oder Erholungsgebiete ausgewiesen wurden oder ausgewiesen werden sollen, vgl. Sect. 6 (1) Land Act, No. 4 of 1999:

Sect. 6. - (1) Reserved land is land

(a) reserved, designated or set aside under the provisions of the

(i) Forest Ordinance;

(ii) National Parks Ordinance;

(iii) Ngorongoro Conservation Area Ordinance;

(iv) Wildlife Conservation Act, 1994;

(v) The Marine Parks and Reserves Act, 1994;

(vi) The Town and Country Planning Ordinance;

(vii) land parcel within a natural drainage system from which the water resource of the concerned drainage basin originates;

(b) established as a recreation ground under the provisions of the Public Recreation Grounds Ordinance;

(c) acquired under the provisions of the Land Acquisition Act, 1967 for a public purpose;

(d) land declared by order of the Minister, in accordance with the provisions of this Act to be hazardous land.⁵⁵⁹

Die Kategorie *Village Land* setzt sich vorrangig aus Gebieten zusammen, die innerhalb staatlich festgestellter Dorfgrenzen liegen. Hinzukommen Flächen, über die eine entsprechende Einigung mit den angrenzenden Grundbesitzern erzielt wurde oder die seit mindestens 12 Jahren regelmäßig von Dorfbewohnern als Dorfland genutzt werden. Für letzteren Fall muss das Land den Nutzern oder einem Organ der Dorfverwaltung in irgendeiner Weise zugewiesen worden sein.

⁵⁵⁹ Gemäß Sect. 7 (1) Hs. 1 Land Act, No. 4 of 1999 kann ein Gebiet zur Gefahrenzone erklärt werden, wenn seine Erschließung eine Gefährdung von menschlichem Leben oder eine Umweltbeeinträchtigung befürchten läßt. In Sect. 7 (1) Hs. 2 Land Act, No. 4 of 1999 werden beispielhaft Mangrovensümpfe, Feuchtgebiete, Lagerstätten gefährlicher Stoffe, Gebiete im Umkreis von 60 m von Fluß- und Seeufern sowie Hänge ab einem vom Minister für Landangelegenheiten bestimmten Neigungswinkel aufgezählt.

Zu den Einzelheiten vergleiche die Definition in Sect. 7 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999:

Sect. 7. - (1) Village land shall consist of

(a) land within the boundaries of a village registered in accordance with the provisions of section 22 of the Local Government (District Authorities) Act, 1982;

(b) land designated as village land under the Land Tenure (Village Settlements) Act, 1965;

(c) land, the boundaries of which have been demarcated as village land under any law or administrative procedure in force at any time before this Act comes into force, whether that administrative procedure based on or conducted in accordance with any statute law or general principle of either received or customary law applying in Tanzania and whether that demarcation has been formally approved or gazetted or not;

(d) land, the boundaries of which have been agreed upon⁵⁶⁰ between the village council claiming jurisdiction over that land and -

(i) where the land surrounding or contiguous to that village is village land, the village council of the contiguous village;

(ii) where the land surrounding or contiguous to that village is general land, the Commissioner; or

(iii) where the land surrounding or contiguous to that village is reserved land, the official or public organisation for the time being responsible for that reserved land; or

(iv) where the land which is claimed as a part of the land of, or is surrounding or contiguous to that village is land which has been declared to be urban land or peri-urban land, the local authority having jurisdiction over that urban land or peri-urban land; or

(v) where the land which is claimed as a part of the land of, or is surrounding or contiguous to that village is land which is occupied and used by a person or body under a right of occupancy, that person or body;

(e) land, other than reserved land, which the villagers have, during the twelve years preceding the enactment of this Act been regularly occupying and using as village

⁵⁶⁰ Kann eine Einigung über den Grenzverlauf nicht erzielt werden, hat der Minister für Landangelegenheiten einen Vermittler zu bestellen oder einen Gutachter mit der Ermittlung des Grenzverlaufs zu beauftragen, vgl. Sect. 7 (2) - (5) Village Land Act, No. 5 of 1999.

land, in whatever manner such persons or the village assembly or village council were allocated such land including land -

(i) lying fallow at any time during the said preceding twelve years;

(ii) used for depasturing cattle belonging to villagers or to persons using that land with the agreement of the villagers or in accordance with customary law;

(iii) used for passage to land used for depasturing cattle.

Das *General Land* bilden schließlich alle Gebiete, die weder unter die Definition des *Reserved Land* noch unter die des Dorflandes zu subsumieren sind.⁵⁶¹Sect. 2 Hs. 36 Land Act, No. 4 of 1999 bestimmt ferner:

Sect. 2. ... "general land" ... includes unoccupied and unused village land;

Das Gesetz lässt indes offen, was unter *unoccupied* und *unused* zu verstehen ist. Reicht es bereits aus, dass Dorfland als Reserveland iSv Sect. 12 (1) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999 momentan keiner Nutzung zugeführt ist oder muss die Aufgabe durch den für die Verwaltung zuständigen Dorfrat hinzutreten?

4.1.1.2 Umwidmung

Kann der Staatspräsident Gebiete des *General* und *Reserved Land* ohne weitere Voraussetzungen in Dorfland umwidmen, ist eine Umwidmung von Dorfland nur bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses statthaft. Mit Ausnahme des national bedeutsamen Investitionsvorhabens wird das Tatbestandsmerkmal des öffentlichen Interesses vom Gesetz nicht näher bestimmt, vgl. Sect. 4 (1), (2) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Die Durchführung des Verfahrens obliegt dem Minister für Landangelegenheiten: Die beabsichtigte Verfügung ist mindestens 60 Tage vor ihrem Erlass in der Regierungsgazette anzukündigen, vgl. Sect. 5 (2) (c) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 4 (3) (d) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Mitteilung hat den Zeitpunkt der Umwidmung sowie das Gebiet nach Lage, Größe und Grenzverlauf zu bezeichnen und ist dem betroffenen Dorfrat zu übersenden, vgl. Sect. 5 (2) (a), (b) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 4 (3) (a), (b) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Staatspräsident kann eine Umwidmung von *Reserved* oder *General Land* erst nach Berichterstattung des

⁵⁶¹ Vgl. Sect. 2 Hs. 36 Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 2 Hs. 21 Village Land Act, No. 5 of 1999.

Ministers, bei der Stellungnahmen der Anhörungsberechtigten zu berücksichtigen sind, vornehmen, Sect. 5 (5), (9) Land Act, No. 4 of 1999: Handelt es sich um *Reserved Land* ist neben dem zuständigen Minister und der Verwaltungsbehörde allen Grundbesitzern die Möglichkeit zu einer Stellungnahme einzuräumen, Sect. 5 (3) (a) Land Act, No. 4 of 1999. Bei einer Umwidmung von *General Land* beschränkt sich das Anhörungsrecht auf Personen, die über Berechtigungen an dem Land verfügen. Eine Beteiligung der zuständigen Kommunalbehörde ist nur dann vorgeschrieben, wenn von dem Landverlust nicht unerhebliche Auswirkungen auf ihre Aufgabenwahrnehmung zu erwarten sind, Sect. 5 (3) (b) Land Act, No. 4 of 1999. Die Frist beträgt 40 Tage ab Erhalt der Mitteilung über die beabsichtigte Umwidmung, die für Privatpersonen in allgemeinverständlicher Form zu halten ist, Sect. 5 (4) Land Act, No. 4 of 1999.

Das Gesetz räumt zwar auch bei der Umwidmung von Dorfland den unmittelbaren Besitzern, die von ihrem Dorfrat entsprechend zu informieren sind, ein Anhörungsrecht ein, Sect. 4 (4), (5) Village Land Act, No. 5 of 1999. Voraussetzung der Umwidmung ist jedoch die Genehmigung durch das zuständige Repräsentativorgan: Bei einer Fläche von bis zu 100 Morgen liegt die Entscheidungskompetenz bei der Dorfgemeinschaft, die Rücksprache mit der Dorfversammlung zu halten hat. Bei einer Fläche zwischen 100 und 500 Morgen geht die Zuständigkeit auf die Dorfversammlung über, die Empfehlungen des Dorfrates sowie des *Commissioner of Lands* zu berücksichtigen hat, vgl. Sect. 4 (6) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999. Umfasst das Gebiet mehr als 500 Morgen kann die Zustimmung ausschließlich von der Nationalversammlung erteilt werden. Das Gesetz räumt dem Dorfrat und dem *Commissioner of Lands* lediglich ein Anhörungsrecht, jedoch kein Vetorecht ein, vgl. Sect. 4 (6) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ist nach der Umwidmung eine Fortsetzung des bisherigen Landnutzung nicht mehr vorgesehen, ist mit dem Dorfrat bzw. den nach Sect. 4 (4), (5) Village Land Act, No. 5 of 1999 zu beteiligenden Personen eine Übereinkunft über Art, Umfang und Fälligkeit einer Entschädigung in Geld zu erzielen. Scheitert eine Einigung, ist eine vorläufige Festsetzung durch den High Court ausreichend, vgl. Sect. 4 (8) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999. Soll dem Dorf im Austausch ein Gebiet des *General Land* oder *Reserved Land* übertragen werden, müssen alle Voraussetzung für dessen Umwidmung erfüllt sein, Sect. 4 (8) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Die Verfügung tritt 30 Tage nach ihrer Bekanntgabe in der Regierungsgazette in Kraft, Sect. 5 (12) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 4 (13) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Umwidmung eines Gebietes des *General* oder *Reserved Land* begründet das entschädigungspflichtige Erlöschen sämtlicher *granted Rights of Occupancy*, Sect. 5 (7) Land Act, No. 4 of 1999. *Customary Rights of Occupancy* werden in ihrer Rechtswirksamkeit nicht berührt, lediglich die Verwaltungszuständigkeit geht auf den aufnehmenden Dorfrat über, Sect. 5 (8) Land Act, No. 4 of 1999. Ist bei einer Umwidmung von Dorfland eine Fortsetzung der Landnutzung nicht vorgesehen, sind *customary Rights of Occupancy* vom Staatspräsidenten gegen Entschädigung zu enteignen, Sect. 4 (10) Village Land Act, No. 5 of 1999.

4.1.2 Bodenverwaltung

Die Zuständigkeit für Landangelegenheiten verbleibt beim MLHUD: Neben der Verwaltungspolitik⁵⁶² ist der Minister für den Erlass von Allgemeinverfügungen und Verordnungen zuständig. So kann er die Belastung eines Grundstücks mit Wegrechten zugunsten staatlicher Institutionen oder der Allgemeinheit verfügen,⁵⁶³ Feststellungsverfahren über Besitz- und Nutzungsverhältnisse an städtischen und stadtnahen Gebieten durchführen⁵⁶⁴ und Ausführungsverordnungen zum Land Act, No. 4 of 1999 und Village Land Act, No. 5 of 1999 erlassen. Die Regelungskompetenz umfasst insbesondere Verfahrensvorschriften für die Umwidmung von Land, die Geltendmachung und Erfüllung von Entschädigungsansprüchen, die öffentliche Ausschreibung oder Versteigerung von Grundstücken des *General Land* sowie den Erlass von Dienstvorschriften für mit der Durchführung des Land Act, No. 4 of 1999 betraute Beamte und Organe.⁵⁶⁵ Der Minister wird in Fragen der Bodenpolitik, der Verwaltungsorganisation sowie bei allgemeinverbindlichen Regelungen vom sog. *National Land Advisory Council* beraten. Die Ratsmitglieder werden mit Ausnahme des vom Staatspräsidenten zu ernennenden Vorsitzenden vom Minister selbst berufen, vgl. Sect. 17 Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁶² Vgl. Sect. 8 Hs. 1 Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁶³ Vgl. Sect. 151 Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁶⁴ Vgl. Sect. 57 ff., 175 Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁶⁵ Vgl. Sect. 180 Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 65 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Der Staatspräsident ernennt mit dem *Commissioner of Lands* den obersten Verwaltungsbeamten des MLHUD, Sect. 10 (1) Land Act, No. 4 of 1999. Ein Weisungsrecht besteht nur insoweit, wie es zu einer Delegation von Befugnissen nach dem Land Act, No. 4 of 1999 gekommen ist, und kann nur schriftlich über den Minister als Dienstherrn ausgeübt werden, vgl. Sect. 10 (3) Land Act, No. 4 of 1999. Neben der Kontrolle der dörflichen Landnutzung⁵⁶⁶ obliegt dem *Commissioner of Lands* die Regelung der privaten Landnutzung auf der Grundlage von *granted Rights of Occupancy*, Sect. 26 (1) Land Act, No. 4 of 1999.⁵⁶⁷ Bei der Verletzung von Nutzungsaufgaben kann er die Herstellung des geschuldeten Zustandes verlangen, ein Bußgeld verhängen oder ein Widerrufsverfahren einleiten, vgl. Sect. 45 (4), (5) Land Act, No. 4 of 1999. Das Recht, ein *Right of Occupancy* zu widerrufen bzw. zu enteignen, bleibt indes dem Staatspräsidenten vorbehalten.⁵⁶⁸ Bei der Rechtsverleihung wird der *Commissioner of Lands* vom sog. *Land Allocation Committee*, der auf Regional- oder Landesebene einzurichten ist, beraten. Die Ausschussmitglieder werden vom Minister aus den Reihen des MLHUD ernannt. In einer Verordnung iSv Sect. 180 Land Act, No. 4 of 1999 sind die Amtsdauer und eine Beteiligung von Beamten anderer Ministerien zu regeln, vgl. Sect. 12 Land Act, No. 4 of 1999.

Der *Commissioner of Lands* kann Befugnisse, die ihm von dem Land Act, No. 4 of 1999 oder einem anderen Gesetz eingeräumt werden, auf andere, nicht notwendigerweise dem MLHUD angehörende Beamte schriftlich delegieren und diese insoweit seinem Weisungsrecht unterstellen, Sect. 11 (5), (7) Land Act, No. 4 of 1999. Eine wirksame Ermächtigung zur Ausfertigung von *granted Rights of Occupancy* erfordert zusätzlich die Bekanntgabe und namentliche Nennung des Beamten in der Regierungsgazette, Sect. 11 (6) Land Act, No. 4 of 1999. Organe der Kommunalverwaltung können nur über eine ministerielle Verordnung iSv Sect. 180 Land Act, No. 4 of 1999 zur Verleihung von *granted Rights of Occupancy* und zur Abgabe entsprechender Angebote ermächtigt werden, vgl. Sect. 14 (1) iVm Sect. 180 Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁶⁶ Vgl. hierzu Teil III, 5.1.1, 5.3.3, 5.3.4.1.

⁵⁶⁷ Eine Ausnahme gilt für Zuteilungsprämien, die vom Minister für Landangelegenheiten erhoben werden. Die Festsetzung der Höhe und des Zahlungsmodus obliegt dem Staatspräsidenten, vgl. Sect. 31 (1) - (3) Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁶⁸ Vgl. Sect. 45, Sect. 183 Land Act, No. 4 of 1999 iVm Sect. 3, 4 (1) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 sowie für das Rechtsinstitut des *customary Right of Occupancy* Sect. 44, 18 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 iVm Sect. 3, 4 (1) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967.

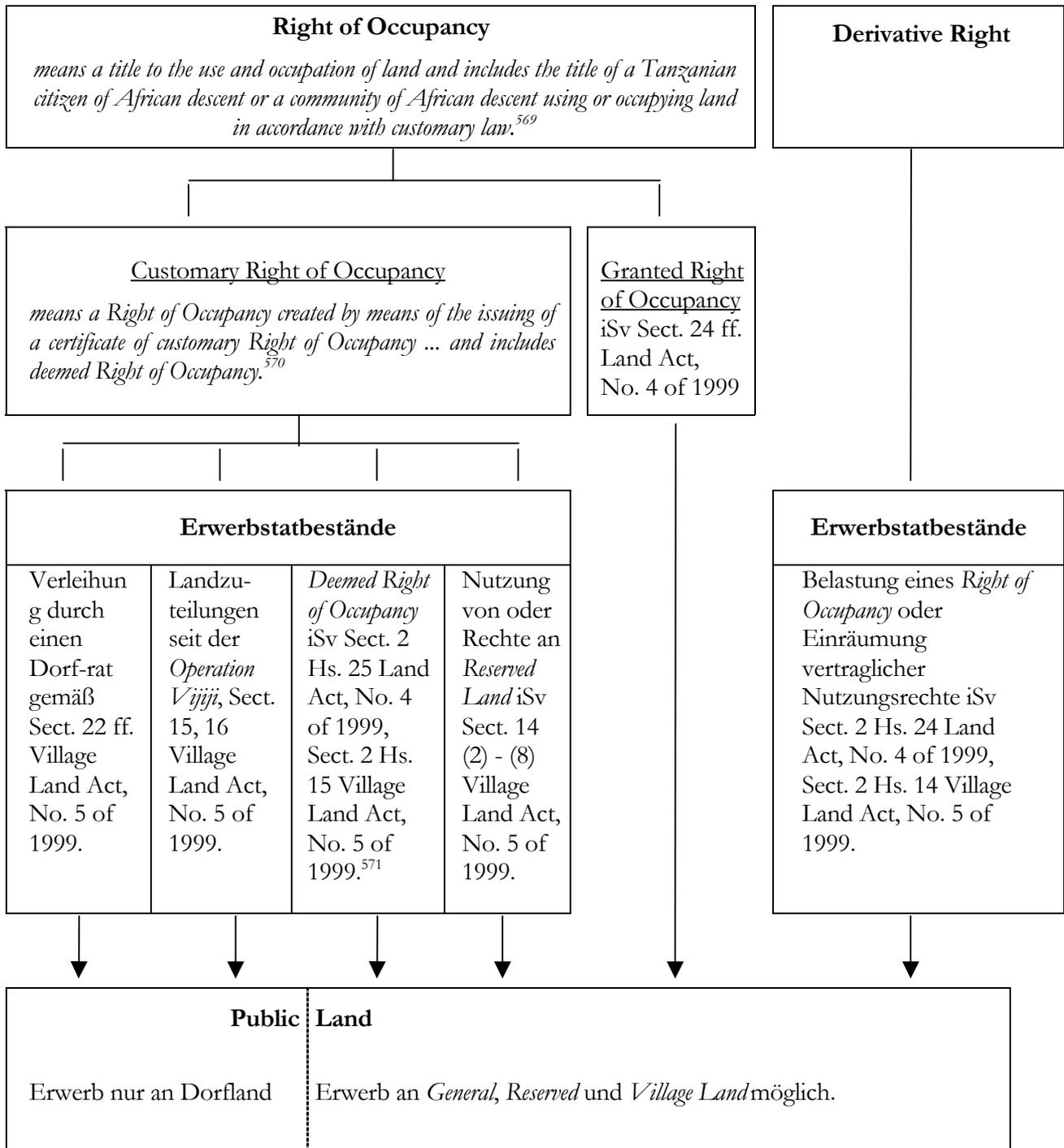
Der mit der Rechtsnatur einer juristischen Person versehene *Land Compensation Fund* ist für die Entschädigung von Personen zuständig, die durch den Vollzug des Land Act, No. 4 of 1999 eine Störung ihres Grundbesitzes oder Landrechts bis hin zum Verlust erlitten haben, vgl. Sect. 174 (3), (5) Land Act, No. 4 of 1999. Organisationsstruktur und Aufgabenwahrnehmung sind vom Minister für Landangelegenheiten per Verordnung zu regeln, vgl. Sect. 174 (2), (5) iVm Sect. 180 Land Act, No. 4 of 1999.

4.1.3 *Private Landnutzung*

Private bedürfen für Besitz oder Nutzung von Land eines *Right of Occupancy* oder eines sog. *derivative Right*. Der Erwerb von Grundeigentum ist weiterhin ausgeschlossen, vgl. Sect. 19 (1) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 14 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Zu den erlaubnispflichtigen Tätigkeiten zählen gemäß Sect. 176 (1) Land Act, No. 4 of 1999 die Errichtung von Gebäuden, das Roden, Pflügen, Bepflanzen, Graben oder Weiden von Tieren zumindest auf Teilen eines Grundstücks, ferner das Schlagen oder Entfernen von Holz und sonstigen Erzeugnissen eines Grundstücks.

Die Neuregelung sieht zwei zusätzliche Beschränkungen der privaten Landnutzung vor: Zum einen ist der maximal zulässige Landbesitz einer Person per ministerieller Verordnung zu begrenzen, Sect. 21, 180 Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 18 (2), 65 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Zum anderen können Ausländer und juristische Personen, die mehrheitlich im Eigentum von Ausländern stehen, Land nur noch direkt vom MLHUD und für ein Investitionsvorhaben iSd Tanzania Investment Act, No. 7 of 1999 erwerben, Sect. 19 (2), 20 Land Act, No. 4 of 1999. Die Wirksamkeit bereits bestehender Rechtstitel wird vom Inkrafttreten der Neuregelung indes nicht berührt, vgl. Sect. 4 (6) Land Act, No. 4 of 1999.

Abb. 6: Rechtstitel, die zur Nutzung von Staatsland berechtigen



⁵⁶⁹ Vgl. Sect. 2 Hs. 71 Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 2 Hs. 42 Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁵⁷⁰ Vgl. Sect. 2 Hs. 12 Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁵⁷¹ Die Definition des *deemed Right of Occupancy* unterscheidet sich inhaltlich nicht von der des Sect. 2 Hs. 4 Land Ordinance, Cap. 113. Ein Vergleich mit dem identischen Wortlaut der abgedruckten Sect. 2 Hs. 71 Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 2 Hs. 42 Village Land Act, No. 5 of 1999 (s. o. Fn. 569) zeigt, daß lediglich die Bezeichnung des Rechtsträgers als *Native* bzw. *native Community* durch den zeitgemäßen Ausdruck *Tanzanian Citizens of African Descent* bzw. *Community of Tanzanian Citizens of African Descent*, die Bezeichnung des Erwerbstatbestandes als *native Law and Custom* durch *customary Law* ersetzt wurden.

Der originäre Erwerb eines *Right of Occupancy* setzt einen Zuteilungsakt der landkontrollierenden Behörde voraus - sei es über die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* durch das MLHUD oder eines *customary Right of Occupancy* durch eine Dorfgemeinschaft. Ferner erkennt der Gesetzgeber bestimmte Besitz- und Rechtsverhältnisse, die bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung begründet wurden, als zusätzliche Arten des *customary Right of Occupancy* an:

1. Besitz oder Nutzung von *General* oder *Village Land* aufgrund eines autochthonen Anspruchs unmittelbar vor Inkrafttreten des Village Land Act, No. 5 of 1999, vgl. Sect. 12 (1) (b), 14 (1) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999.
2. Nutzung eines in einer Stadt oder deren Umland gelegenen Grundstücks als Hauptwohnsitz durch eine Person oder deren Familie, die ihren Besitz weder auf ein *granted Right of Occupancy* noch auf ein Pachtverhältnis mit einer von den Bestimmungen des Urban Leaseholds (Acquisition and Regrant) Act, No. 22 of 1968 erfassten Person stützen kann. Die Anerkennung als *customary Right of Occupancy* setzt voraus, dass der Besitz mindestens 10 Jahre innerhalb der letzten 12 Jahre vor Inkrafttreten der Neuregelung bestand, vgl. Sect. 14 (2), (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine kürzere Dauer, die jedoch mindestens 3 Jahre betragen muss, gilt gemäß Sect. 23 (2) Land Act, No. 4 of 1999 als Nutzungserlaubnis der zuständigen Gebietskörperschaft. Solange nicht das Gegenteil vor einem Gericht bewiesen wurde, gilt der Grundstücksbesitzer als der nach Sect. 14 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999 Berechtigte, Sect. 14 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999.
3. Landrechte, die durch Bestimmungen der Forest Ordinance, Cap. 389, der National Parks Ordinance, Cap. 412, der Ngorongoro Conservation Ordinance, Cap. 413 oder der Public Land (Preserved Areas) Ordinance, Cap. 338 beschränkt oder aufgehoben wurden, vgl. Sect. 14 (5), (6), (7), (8) Village Land Act, No. 5 of 1999.
4. Zuteilung eines Grundstücks oder Verleihung eines *granted Right of Occupancy* zwischen dem 1.01.1970 und dem 31.12.1977 an eine Person oder Personengruppe, die in einem Dorf lebte oder aufgefordert wurde, dorthin umzusiedeln. Für die rückwirkende Anerkennung als *customary*

Right of Occupancy unter gleichzeitiger Aufhebung entgegenstehender Rechte Dritter ist unerheblich, ob der Akt in Einklang mit der damals geltenden Rechtslage erfolgte, vgl. Sect. 15 (1), (2), (4) Village Land Act, No. 5 of 1999. Bei Erfüllung der übrigen Erwerbsvoraussetzungen vor dem 01.01.2000 werden auch entsprechende Angebote auf Verleihung eines *granted Right of Occupancy* als *customary Rights of Occupancy* anerkannt. Für die Anerkennung ist eine Angebotsabgabe in der Form eines *Certificate of Occupancy* nicht erforderlich. Die bloße Schriftform ist ausreichend, vgl. Sect. 15 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Bestimmungen gelten nicht für Grundstücke, die weder einem im Zuge der *Operation Vijiji*⁵⁷² gegründeten Dorf eingemeindet wurden noch zu Dörfern gehören, die bereits vor Beginn der *Operation Vijiji*⁵⁷³ bestanden und zwischen 1970 und 1977 nicht durch die Ansiedlung einer signifikanten Anzahl distriktfremder Personen erweitert wurden, vgl. Sect. 15 (10) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5. Zuteilung eines Dorfgrundstücks seit dem 01.01.1978 bis zum Inkrafttreten des Village Land Act, No. 5 of 1999 durch einen Dorfrat oder einen sonstigen Träger öffentlicher Gewalt in analoger Anwendung der Bestimmungen des Sect. 15 Village Land Act, No. 5 of 1999, vgl. Sect. 16 Village Land Act, No. 5 of 1999.

Ein *derivative Right* kann gemäß Sect. 2 Hs. 24 Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 2 Hs. 14 Village Land Act, No. 5 of 1999 durch die Belastung eines *Right of Occupancy* begründet werden:

Sect. 2. ... "derivative right" means a right to occupy and use land created out of a right of occupancy and includes a lease, a sub-lease, a licence, a usufructuary right and any interest analogous to those interests;

⁵⁷² Wie bereits bei anderen Gesetzen zu beobachten war, faßt der Gesetzgeber den Zeitrahmen der *Operation Vijiji* weiter als die hier verwandte Definition. Sect. 2 Hs. 38 Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmt: "*Operation Vijiji*" means and includes the settlement and resettlement of people in villages commenced or carried out during and at any time between the first day of January 1970 (Die Definition enthält keinen Endzeitpunkt, in Sect. 15 (1) - (3) Village Land Act, No. 5 of 1999 wird dieser als der 31.12.1977 angegeben, Anm. der Verfasserin) for and in connection with the purpose of implementing the policy of villagization, and includes the resettlement of people within the same village, from one part of the village land to another part of that village land or from one part of land claimed by any such person as land which he held by virtue of customary law to another part of the same land, and the expropriation of it in connection with *Operation Vijiji* so defined;

⁵⁷³ Vgl. zur Definition der *Operation Vijiji* Fn. 572.

Das Gesetz bezeichnet als *derivative Right* aber auch die Gestattung der Landnutzung durch Gebietskörperschaften, die selbst über keine Berechtigungen am Land ihres Verwaltungsbezirkes verfügen: Städte können eine befristete Wohnnutzung von Grundstücken, die öffentlichen Einrichtungen oder einer privater Bebauung vorbehalten wurden, zulassen, vgl. Sect. 23 (1), (3) Land Act, No. 4 of 1999. Dorfräte können vertragliche Nutzungsrechte einräumen und dadurch insbesondere Personen, die vom Erwerb eines *customary Right of Occupancy* ausgeschlossen sind,⁵⁷⁴ die Nutzung von Dorfland ermöglichen, vgl. Sect. 32, 34 Village Land Act, No. 5 of 1999.

4.2 *Auslegungsgrundsätze*

Bei der Anwendung, Auslegung und Vollstreckung des Gesetzes sind die in Sect. 3 (1) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 3 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmten Grundsätze und Zielvorstellungen der Bodenordnung zu beachten und zu fördern:

1. Alles Land in Tansania ist Staatseigentum, die Verfügungsgewalt ist dem Staatspräsidenten als Treuhänder der Staatsbürger übertragen.
2. Die rechtliche Klärung und Absicherung bestehender Rechte sowie anerkannter und seit langer Zeit bestehender Besitz- oder Nutzungsverhältnisse an Land.
3. Die gerechte Verteilung von und der Zugang aller Staatsbürger zu Land;
4. Eine Regulierung der Landmenge, die eine einzelne natürliche oder juristische Person besitzen oder nutzen darf.
5. Eine produktive und nachhaltige Landnutzung.
6. Die unverzügliche, angemessene und vollständige Entschädigung von Personen, deren *Right of Occupancy* widerrufen oder nach den Bestimmungen des Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 enteignet oder deren anerkannter und seit langer Zeit bestehender Grundbesitz bzw. -nutzung durch einen staatlichen Akt beeinträchtigt wurde.
7. Eine effektive, leistungsstarke, wirtschaftliche und transparente Bodenverwaltung.

⁵⁷⁴ Vgl. hierzu Teil III, 5.3.2 sowie Fn. 598.

8. Die Beteiligung von Staatsbürgern bei Entscheidungen, die Besitz oder Nutzung ihres Landes betreffen.
9. Die Förderung eines privaten Bodenmarktes.
10. Eine staatliche Regulierung des privaten Bodenmarktes, die Benachteiligungen von Viehhaltern und Kleingrundbesitzern im städtischen wie ländlichen Raum ausschließt.
11. Die Auslage bodenrechtlicher Bestimmungen in einer für alle Staatsbürger zugänglichen und verständlichen Form.
12. Ein unabhängiges, zügiges und gerechtes System der Streitbeilegung, in dem anhängige Verfahren ohne übermäßige Verzögerungen angehört und entschieden werden.
13. Wissensverbreitung über Bodenverwaltung und Bodenrecht durch Erwachsenenbildung und Öffentlichkeitsarbeit unter Zuhilfenahme aller Arten von Medien.

Frauen wird in gleichem Maß wie Männern das Recht gewährleistet, Land zu erwerben, zu besitzen, zu nutzen, es zu handeln und zu übertragen, Sect. 3 (2) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 3 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999.

4.3 Granted Right of Occupancy

Die Landnutzung auf der Grundlage eines *granted Right of Occupancy* erfolgt zu im wesentlichen gleichen Bedingungen wie nach der Land Ordinance, Cap. 113. Wichtigste Neuerungen sind neben der Konkretisierung bislang nur rudimentär geregelter Verwaltungsverfahren das Bekenntnis zum materiellen Wert von Grund und Boden und die weitgehende Liberalisierung privatrechtlicher Verfügungen:

4.3.1 Originärer Erwerb

Der Rechtserwerb vollzieht sich wie bisher mit der Ausstellung des *Certificate of Occupancy*, nachdem zwischen den Parteien eine Einigung über Inhalt und Umfang des Nutzungsrechts erzielt worden ist:

4.3.1.1 Kausalgeschäft

Der Bewerber um ein Grundstück hat beim *Commissioner of Lands* die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* zu beantragen.⁵⁷⁵ Der Antrag ist auf dem vorgesehenen Formular zu stellen, hat sämtliche Angaben, die von einer Verordnung oder im Einzelfall vom *Commissioner of Lands* verlangt werden, zu enthalten und ist von dem Bewerber bzw. seinem Stellvertreter zu unterzeichnen, vgl. Sect. 25 (1) (a), (c), (e) Land Act, No. 4 of 1999. Beizufügen sind neben den Antragsgebühren eine Photographie des Bewerbers, eine Auflistung seines aktuellen Landbesitzes in Tansania sowie Genehmigungen, die aufgrund anderer Bestimmungen erforderlich sind. Insbesondere hat ein ausländischer Antragsteller die Genehmigung seines Investitionsvorhabens nach dem Tanzania Investment Act, No. 7 of 1997 vorzulegen, vgl. Sect. 25 (1) (b), (f), (g), (h) Land Act, No. 4 of 1999.

Das Gesetz bestimmt keine Frist, innerhalb der ein Antrag vom *Commissioner of Lands* zu verbescheiden ist. Handelt es sich bei dem Antragsgegenstand um ein Dorfgrundstück⁵⁷⁶ oder um ein Gebiet des *Reserved Land*, hat eine Anhörung der Dorfgregierung bzw. der Verwaltungsbehörde zu erfolgen, Sect. 25 (3) Land Act, No. 4 of 1999, Sect. 17 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999. Bei einem Grundstück des *General Land* ist eine Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft nur dann vorgeschrieben, wenn von der Rechtsverleihung nicht unerhebliche Auswirkungen auf ihre Aufgabenwahrnehmung zu erwarten sind, Sect. 25 (4) Land Act, No. 4 of 1999. Die Behörde hat innerhalb von 20 Tagen nach der Antragsübermittlung ihre Stellungnahme abzugeben, Sect. 25 (5) Land Act, No. 4 of 1999. Der *Commissioner of Lands* ist daran nicht gebunden, wenn er die Stellungnahme unter Angabe von Gründen zurückgewiesen hat, die Behörde aber an ihrer Auffassung im wesentlichen festhält, vgl. Sect. 26 (2) (b), (3) Land Act, No. 4 of 1999.

Dem erfolgreichen Bewerber bzw. seinem Stellvertreter ist ein formgerechtes Angebot zu zustellen, Sect. 27 (1) Land Act, No. 4 of 1999. Dieser sog. *Letter of Offer* hat sämtliche Bedingungen, zu denen die Verleihung des *granted Right of Occupancy* erfolgt,

⁵⁷⁵ Nur wenn es sich bei dem Grundstück um Dorfland handelt, ist der Antrag bei der zuständigen Dorfgregierung zu stellen, die dem *Commissioner of Lands* die Annahme bzw. Ablehnung zu empfehlen hat, vgl. Sect. 17 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁵⁷⁶ Die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* kann indes nur eine *Non-Village-Organisation* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 beantragen. Natürliche Personen haben sich bei der Dorfgregierung um die Verleihung eines *customary Right of Occupancy* zu bemühen. Vgl. zu den Einzelheiten Teil III, 5.3.2.

zu enthalten und ist vom *Commissioner of Lands* zu unterschreiben und zu besiegeln, Sect. 27 (2) Land Act, No. 4 of 1999. Die Annahmeerklärung ist nur dann wirksam, wenn sie in der vorgeschriebenen Form erfolgt, vom Bewerber oder seinem Stellvertreter unterzeichnet ist und die anfallenden Gebühren zumindest durch die Beifügung einer unwiderruflichen Zahlungsanweisung beglichen wurden, vgl. Sect. 28 Land Act, No. 4 of 1999. Auch nach Zugang der Annahmeerklärung kann der *Commissioner of Lands* das Angebot zurückziehen. Unterbreitet er dem Bewerber nicht innerhalb von 14 Tagen ein gleichwertiges Angebot, hat er diesem den Vertrauensschaden zu ersetzen, vgl. Sect. 27 (3) Land Act, No. 4 of 1999.

Neben dem Antragsverfahren können Grundstücke des *General Land* auch im Wege einer öffentlichen Ausschreibung oder Versteigerung vergeben werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Anordnung des Ministers für Landangelegenheiten, bei der Empfehlungen des *Commissioner of Lands* zu berücksichtigen sind, Sect. 52 (1) Land Act, No. 4 of 1999. Das einzuhaltende Verfahren ist in einer ministeriellen Verordnung allgemeinverbindlich zu regeln, Sect. 52 (2) iVm Sect. 189 (h), (i) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.1.2 Verfügungsgeschäft

Der *Commissioner of Lands* hat dem Erwerber im Namen des Staatspräsidenten eine Urkunde über sein Nutzungsrecht (sog. *Certificate of Occupancy*) auszustellen, Sect. 4 (5), 29 (1) (a), (c), (2) Land Act, No. 4 of 1999. Die Ausstellung eines *Certificate of Occupancy* können auch Personen verlangen, die bereits aufgrund eines anderen als *Right of Occupancy* anerkannten Rechtstitels Land besitzen, Sect. 29 (1) (b) Land Act, No. 4 of 1999. Der Rechtserwerb vollzieht sich mit der Unterzeichnung durch den Erwerber, wodurch dieser konkludent sein Einverständnis mit den in der Urkunde enthaltenen Nutzungsbedingungen erklärt, vgl. Sect. 29 (4), 34 (7) Land Act, No. 4 of 1999.

Für die Grundbucheintragung iSv Sect. 27 Land Registration Ordinance, Cap. 334 ist die Vorlage des *Certificate of Occupancy* erforderlich und ausreichend, vgl. Sect. 29 (3) Land Act, No. 4 of 1999. Erfolgt die Ausstellung des *Certificate of Occupancy* nicht innerhalb von 180 Tagen nach Zugang der Annahmeerklärung, kann der Erwerber durch die Vorlage des *Letter of Offer* die Eintragung einer Vormerkung erwirken, vgl. Sect. 30 (1), (2) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.2 *Rechtsinhalt*

Das *granted Right of Occupancy* verleiht eine zeitlich begrenzte Berechtigung zur Nutzung eines bestimmten Teils der Erdoberfläche, die in ihrem Bestand von der tatsächlichen und auflagentreuen Grundstücksnutzung abhängt. Gegenstände, die mit dem Grundstück fest verbunden werden, gehen in das Eigentum des Staates über, vgl. Sect. 49 (2) (d) Land Act, No. 4 of 1999. Der Rechtsinhaber kann bei einer Enteignung oder einem Widerruf lediglich unter den in Sect. 12 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 bzw. Sect. 49 (3) Land Act, No. 4 of 1999 bestimmten Voraussetzungen Aufwendungsersatz verlangen.⁵⁷⁷

Mit der Bestimmung der Zweckbindung, Befristung und Entgeltlichkeit hat sich der Gesetzgeber auf die wesentypischen Rechtsmerkmale beschränkt und die Konkretisierung im Einzelfall weiterhin dem MLHUD überlassen:

4.3.2.1 *Geltungsdauer*

Die maximale Geltungsdauer eines *granted Right of Occupancy* beträgt weiterhin 99 Jahre, vgl. Sect. 32 (1) (a) Land Act, No. 4 of 1999. Die Parteien können eine kürzere Geltungsdauer mit einer oder mehreren Verlängerungsoptionen vereinbaren. Deren Ausübung darf jedoch nicht zur Überschreitung der maximal zulässigen Gesamtlaufzeit führen, vgl. Sect. 32 (1) (b) Land Act, No. 4 of 1999. Bei Laufzeiten von bis zu einem Jahr erfolgt eine automatische Verlängerung, wenn nicht der *Commissioner of Lands* das Nutzungsrecht mit einer der Laufzeit entsprechenden Frist gekündigt hat. Das Kündigungsrecht entfällt bei einer Anfangslaufzeit von mehr als 4 Jahren, Sect. 32 (1) (c) Land Act, No. 4 of 1999.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer ist dem Rechtsinhaber vor anderen Bewerbern das Grundstück erneut anzubieten, wenn sämtliche mit dem *granted Right of Occupancy* verbundene Nutzungsaufgaben in zufriedenstellender Weise erfüllt wurden und eine Neuerteilung zweckmäßig erscheint, Sect. 32 (3) Land Act, No. 4 of 1999. Eine Flächennutzungsplanung, die eine Fortsetzung der bisherigen Grundstücksnutzung ausschließt, vermag jedoch einen Schadensersatzanspruch des ehemals Berechtigten nicht zu begründen, vgl. Sect. 32 (4) Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁷⁷ Vgl. hierzu Teil III, 4.3.4.2.2, 4.3.4.3.

4.3.2.2 Auflagen

Der *Commissioner of Lands* kann Auflagen, die er für die Sicherstellung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung für angebracht oder erforderlich hält, festsetzen, Sect. 26 (4) (b) Land Act, No. 4 of 1999. Die Befugnis umfasst auch das Recht, Auflagen nachträglich zu ändern und die Geltung untergesetzlicher Normen im Einzelfall zu modifizieren oder ganz auszuschließen, Sect. 26 (4) (a) Land Act, No. 4 of 1999. Eine Anhörung der zuständigen Verwaltungsbehörde ist nur dann zwingend vorgeschrieben, wenn es sich um *Reserved Land* handelt. Betrifft eine Auflage Dorfland oder ein Grundstück des *General Land*, ist die zuständige Gebietskörperschaft nur dann anzuhören, wenn nicht unerhebliche Auswirkungen auf ihre Aufgabenwahrnehmung zu erwarten sind, Sect. 34 (5), (6) Land Act, No. 4 of 1999. Die Verwaltungsbehörde bzw. Gebietskörperschaft kann den *Commissioner of Lands* auch um die Festsetzung bestimmter Auflagen ersuchen, Sect. 26 (4) (c), (d) Land Act, No. 4 of 1999.

Solange der Minister für Landangelegenheiten von der Ermächtigung in Sect. 34 (1) Hs. 2, 180 Land Act, No. 4 of 1999, Fragen der Landnutzung allgemeinverbindlich zu regeln, keinen Gebrauch gemacht hat, bleiben die unmittelbar vor Inkrafttreten der Neuregelung bestehenden Verordnungen wirksam. Davon ausgenommen sind jedoch Bestimmungen, die eine Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen oder Verfügungen anordnen, Sect. 34 (4) Land Act, No. 4 of 1999. Damit hat der Erwerber eines landwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücks die bewirtschaftete Fläche jährlich nach Maßgabe von Reg. 6 (2), (3), (4) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948 auszuweiten und für die Dauer des Nutzungsrechts aufrechtzuerhalten. Ebenso ist er zur Wohnsitznahme in einer solchen Entfernung verpflichtet, die ihm die persönliche Bewirtschaftung erlaubt, Reg. 6 (1) (a) Land Regulation 1948, No. 232 of 1948 iVm Sect. 185 (2) Land Act, No. 4 of 1999. Hinfällig ist hingegen die in Reg. 6 (1) (b), (c), 3 (1), (3) Land Regulations 1948, No. 232 of 1948 bestimmte Verpflichtung, für Verfügungen oder Ermächtigungen Dritter zur Grundstücksnutzung die Genehmigung des MLHUD einzuholen.⁵⁷⁸

Das Land Act, No. 4 of 1999 selbst enthält nur für zwei Fallgestaltungen Nutzungsvorgaben: Sect. 34 (2) Land Act, No. 4 of 1999 verpflichtet den Erwerber eines Baugrundstückes, innerhalb von 6 Monaten nach der Town and Country

⁵⁷⁸ Vgl. im einzelnen zu den Anforderungen der Land Regulations 1948, No. 232 of 1948 Teil I, 2.2.4.1.

Planning Ordinance, Cap. 378 bzw. den Township (Building) Rules erforderliche Genehmigungen zu beantragen. Systematisch konsequent sieht das Gesetz nicht vor, dass Art und Zeitrahmen für die Verwirklichung des Bauvorhabens zum Gegenstand des Rechts zu machen sind. Sect. 34 (3) Land Act, No. 4 of 1999 enthält unter dem Aspekt der Rechtssicherheit der gewohnheitsrechtlichen Landnutzung eine aufschlussreiche Bestimmung: Der Erwerber eines *granted Right of Occupancy* ist zwar verpflichtet, den vorgefundenen Grundbesitz von Inhabern autochthoner Landrechte zu dulden. Soweit es aber für eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks erforderlich ist, lässt das Gesetz eine Um- und Aussiedlung der Personen zu. Voraussetzung ist lediglich, dass ihnen eine Frist von 180 Tagen, die Möglichkeit zur Ernte von vor der Räumungsanordnung gesäten Feldfrüchten und die Befugnis eingeräumt wird, Wasserrechte auch in Zukunft auszuüben. Ferner sind die Betroffenen unverzüglich und in voller Höhe für den Verlust ihrer Landrechte sowie sonstiger Schäden, die sie durch die Umsiedlung und sonstige Besitz- und Gebrauchsstörungen erlitten haben, zu entschädigen, vgl. Sect. 34 (3) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.2.3 *Pachtzins*

Für die Nutzung des Grundstücks ist eine Pacht zu erheben, die jährlich in den vom *Commissioner of Lands* bestimmten Abständen zu entrichten ist, Sect. 33 (1), (2) Land Act, No. 4 of 1999. Bei der Festsetzung der Pachthöhe sind die Größe, der vorgesehene Nutzungszweck, der Verkehrswert des Grundstücks sowie die Höhe der Zuteilungsprämie zu berücksichtigen, Sect. 33 (4) (a), (b), (c) Land Act, No. 4 of 1999. Der Verkehrswert ist anhand entgeltlicher Verfügungen in der Umgebung oder, wenn es sich um ein neu erschlossenes städtisches oder stadtnahes Wohn- oder Gewerbegebiet handelt, durch die Schätzung des Grundstücks zu ermitteln, Sect. 33 (4) (d) Land Act, No. 4 of 1999. Die tansanische Staatsangehörigkeit des Bewerbers rechtfertigt es nicht mehr, von einer Pachterhebung abzusehen. Nur wenn das Grundstück ausschließlich als Friedhof oder Ort der Religionsausübung genutzt werden darf, kommt eine unentgeltliche Grundstücksüberlassung in Betracht, Sect. 33 (7) Land Act, No. 4 of 1999. Bei einem ausschließlich gemeinnützigen Nutzungszweck kann die Pachthöhe auf einen nominellen Wert beschränkt werden, Sect. 33 (8) Land Act, No. 4 of 1999.

Das Gesetz lässt, soweit nicht ein anderes vereinbart worden ist, eine Neufestsetzung bereits in Mindestabständen von 3 Jahren zu, Sect. 33 (6) Land Act, No. 4 of 1999. Der Rechtsinhaber kann bei einer Pachterhöhung das *granted Right of Occupancy* aufgeben, allerdings nur bei Vorliegen der in Sect. 42 (2) Land Act, No. 4 of 1999 bestimmten Voraussetzungen.⁵⁷⁹ Der Minister für Landangelegenheiten kann den *Commissioner of Lands* anweisen, für Fälle, bei denen der Rechtsinhaber wegen Armut, Alter, Unglück oder ähnlich gelagerter Fälle zur Leistung außerstande ist, eine Regelung für den Verzicht auf fällige Pachtforderungen zu schaffen. Im Rahmen einer anschließenden Überwachung ist zu prüfen, ob eine Revision der Pacht geboten sind, Sect. 33 (10) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.2.4 Zuteilungsprämie

Der Minister für Landangelegenheiten kann für die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* eine Zuteilungsprämie erheben, Sect. 31 (1) Land Act, No. 4 of 1999. Die Höhe sowie die Möglichkeit einer Ratenzahlung sind vom Staatspräsidenten zu bestimmen, Sect. 31 (2) Land Act, No. 4 of 1999. Auch hier ist für die Bemessung der Prämienhöhe der Verkehrswert des Grundstücks maßgeblich. Neben einer Schätzung des Grundstücks ist dieser anhand der für Land gezahlten Entgelte bei Verfügungen, öffentlichen Versteigerungen und Ausschreibungen in der Umgebung zu ermitteln. Ferner sind der Nutzungszweck sowie von einem Rechtsvorgänger veranlaßte Werterhöhungen⁵⁸⁰ des Grundstücks einzubeziehen, vgl. Sect. 31 (3) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.2.5 Verstoß gegen Nutzungsbedingungen

Die Verletzung vertraglich vereinbarter oder gesetzlich bestimmter Nutzungsbedingungen berechtigt den Staatspräsidenten zum Widerruf des *granted Right of Occupancy*, vgl. Sect. 45 ff. Land Act, No. 4 of 1999. Unter bestimmten Voraussetzungen kann zunächst von der Einleitung des Widerrufsverfahrens abgesehen und statt dessen eine Geldbuße verhängt oder die Herstellung des geschuldeten Zustandes verlangt werden, vgl. Sect. 45 (5), 46 f. Land Act, No. 4 of 1999.⁵⁸¹ Für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Landnutzung räumt das Gesetz

⁵⁷⁹ Vgl. hierzu Teil III, 4.3.4.1.

⁵⁸⁰ Zur Definition der Werterhöhung vgl. Teil III, 4.3.4.2.2.

⁵⁸¹ Hinsichtlich der Einzelheiten vgl. Teil III, 4.3.4.2.1.

dem *Commissioner of Lands* ein Betretungsrecht ein, Sect. 34 (8), 171 Land Act, No. 4 of 1999.

Bei einer Säumnis mit Prämien, Pachtzinsen oder sonstigen auf dem Grundstück liegenden Abgaben ist 6 Monate nach erfolgloser Zahlungsaufforderung das *granted Right of Occupancy* zu widerrufen, Sect. 31 (5), 48 (1) (g) Land Act, No. 4 of 1999. Die ausstehende Pachtforderung ist zu verzinsen. Bei einem jährlichen Pachtzins von weniger als TSch 10.000 beträgt der Zinssatz 2 % p. a.. Bei einem Pachtzins bis zu TSch 50.000 ist die ausstehende Summe mit 1 % p. M. zu verzinsen. Bei einem darüber liegenden Pachtzins erhöht sich der Zinssatz auf 2 % p. M., vgl. Sect. 33 (11) Land Act, No. 4 of 1999. Die Annahme verspäteter Zahlungen durch den *Commissioner of Lands* kann nicht als konkludenter Verzicht auf ein bestehendes Widerrufsrecht gewertet werden, Sect. 33 (12) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.3 Verfügungen

Sect. 61 ff. Land Act, No. 4 of 1999 enthalten ein umfassendes Recht privatrechtlicher Verfügungen unter Lebenden. Gemäß der Definition in Sect. 2 Hs. 28 Land Act, No. 4 of 1999 kann ein *granted Right of Occupancy* ganz oder teilweise übertragen, belastet oder aufgegeben werden:

Sect. 2. ... "disposition" means any sale, mortgage, transfer, grant, partition, exchange, lease, assignment, surrender, or disclaimer and includes the creation of an easement, a usufructuary right, or other servitude or any other interest in a right of occupancy or a lease and any other act by an occupier of a right of occupancy or under a lease whereby his rights over that right of occupancy or lease are affected and an agreement to undertake any of the dispositions so defined,

An die Stelle der allgemeinen Genehmigungspflicht ist als Wirksamkeitsvoraussetzung die Grundbucheintragung getreten, Sect. 62 (2) Land Act, No. 4 of 1999. Der Staat behält sich jedoch weiterhin Kontrollrechte zur Verhütung sozial- oder bodenpolitisch unerwünschter Folgen vor: Ein Verstoß gegen das Verfügungsverbot zugunsten eines Ausländers berechtigt zum sofortigen Widerruf des *granted Right of Occupancy*, Sect. 45 (2) (i), 48 (1) (c) Land Act, No. 4 of 1999. Eine Grundbucheintragung darf erst dann vorgenommen werden, wenn dem Beamten die vom *Commissioner of Lands* bestätigte Anzeige der Verfügung und - im Ausnahmefall einer Genehmigungspflicht - das sog.

Certificate of Approval mit einem Vermerk über die Entrichtung erhobener Abgaben vorliegt, Sect. 36 (5), 39 (10) Land Act, No. 4 of 1999:

Anzeige der Verfügung

Der Rechtsinhaber hat spätestens zum Zeitpunkt des Vollzuges dem *Commissioner of Lands* die Verfügung in der vorgeschriebenen Form anzuzeigen und anfallende Prämien, Steuern und Gebühren zu entrichten, vgl. Sect. 36 (3) Land Act, No. 4 of 1999. Der *Commissioner of Lands* hat die Anzeige zu unterzeichnen, mit seinem Dienstsiegel zu versehen und zumindest in Kopie an das Grundbuch weiterzuleiten, Sect. 36 (4) Land Act, No. 4 of 1999. Hat der *Commissioner of Lands* berechtigten Grund zur Annahme, dass eine Verfügung auf Bösgläubigkeit, Täuschung oder unzulässiger Einflussnahme beruht oder eine Seite übervorteilt, kann er die Vertragsparteien zur schriftlichen oder persönlichen Stellungnahme zu den Umständen des Rechtsgeschäftes auffordern oder eine die Verfügung hindernde Grundbuchsperrung iSv Sect. 79 Land Registration Ordinance, Cap. 334 beantragen, Sect. 38 (3) (b) Land Act, No. 4 of 1999. Ist eine Verfügung bereits eingetragen, kann er innerhalb von 2 Jahren einen Antrag auf Grundbuchberichtigung stellen, Sect. 38 (3) (a) Land Act, No. 4 of 1999.

Certificate of Approval

Von Gesetzeswegen bedürfen nur noch Verfügungen innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Rechtsverleihung der Genehmigung, Sect. 37 (2) Land Act, No. 4 of 1999. Der Minister kann jedoch nach Absprache mit dem *Commissioner of Lands* eine Genehmigungspflicht, auch auf bestimmte Verfügungsarten begrenzt, anordnen, Sect. 37 (7) (a), 180 Land Act, No. 4 of 1999.

Bei der Entscheidung über einen formgerecht iSv Sect. 39 (1) Land Act, No. 4 of 1999 gestellten Antrag hat der *Commissioner of Lands* grundsätzlich von der Genehmigungsfähigkeit der Verfügung auszugehen, Sect. 41 (1) Land Act, No. 4 of 1999. Ferner ist nach Sect. 41 (2) Land Act, No. 4 of 1999 zu berücksichtigen,

- ob der Veräußerer sämtliche mit dem *granted Right of Occupancy* verbundene Auflagen erfüllt hat,

- ob das vereinbarte Entgelt im Verhältnis zum Grundstückswert angemessen ist. Liegt dieses nach Ansicht des *Commissioner of Lands* erheblich unter dem auf dem Markt erzielbaren Preis, kann er die Parteien zur Schätzung des Grundstücks auffordern und die Genehmigung solange verweigern, bis ein dem Ergebnis der Schätzung adäquates Entgelt vereinbart worden ist, Sect. 41 (3) Land Act, No. 4 of 1999,
- ob und wie viel Land der Erwerber in Tansania besitzt bzw. besessen hat und ob die Nutzung in Einklang mit den Nutzungsaufgaben erfolgt bzw. erfolgte,
- ob eine strafrechtliche Verurteilung des Erwerbers in Zusammenhang mit Betrug, Untreue oder Korruption vorliegt und
- ob die Verfügung mit den Interessen gefährdeter Personengruppen, insbesondere Kinder, einkommensschwache Personen und Umsiedler, vereinbar ist. Bei der Beurteilung ist der Mindestlandbedarf, der nach Festsetzungen des Ministers für die Ernährung einer Familie erforderlich ist, zugrunde zu legen, Sect. 41 (7) Land Act, No. 4 of 1999.

Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden und ist dem Antragsteller in der vorgeschriebenen Form vom *Commissioner of Lands* unterschrieben zuzustellen, vgl. Sect. 39 (5) Land Act, No. 4 of 1999. Die Genehmigung ist nicht übertragbar und verliert 1 Jahr nach der Ausstellung ihre Gültigkeit, Sect. 39 (6) Land Act, No. 4 of 1999. Mit dem *Certificate of Approval* ist die Zahlungsaufforderung für Prämien, Steuern und Gebühren zu verbinden, deren Entrichtung von dem entgegennehmenden Beamten auf der Urkunde zu bestätigen ist, Sect. 39 (7), (9) Land Act, No. 4 of 1999.

Wird über einen Antrag nicht innerhalb von 60 Tagen oder einer längeren, mit den Parteien vereinbarten Frist entschieden, gilt er als abgelehnt, Sect. 41 (4), (5) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.4 *Rechtsverlust*

Vor Ablauf der vereinbarten Geltungsdauer kann ein *granted Right of Occupancy* durch den Staatspräsidenten widerrufen oder enteignet werden. Die Neuregelung räumt erstmals auch dem Rechtsinhaber die Befugnis ein, sein Recht vorzeitig aufzugeben:

4.3.4.1 Aufgabe

Die Aufgabe eines *granted Right of Occupancy* ist jederzeit und ohne Angabe von Gründen möglich, vgl. Sect. 42 (1) Land Act, No. 4 of 1999. Eine entsprechende Erklärung ist gegenüber dem *Commissioner of Lands* in der vorgeschriebenen Form und vom Rechtsinhaber unterschrieben abzugeben. Der Erklärung beizufügen sind anfallende Gebühren, nach Sect. 42 (2) (g) Land Act, No. 4 of 1999 erforderliche Einwilligungen sonstiger am Grundstück berechtigter Personen, das *Certificate of Occupancy* oder, wenn es sich im Besitz eines Gläubigers befindet, eine schriftliche Bestätigung desselben, vgl. Sect. 43 (1) Land Act, No. 4 of 1999.

Die Rechtswirksamkeit eines Verzichts ist an die Zustimmung des *Commissioner of Lands* gebunden. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn Rechte von Gläubigern oder Ehepartnern des Rechtsinhabers nicht beeinträchtigt werden, Ansprüche gegen den staatlichen Grundeigentümer nicht erwachsen und sämtliche auf dem Grundstück liegende Abgaben erfüllt sind. Im einzelnen bestimmt Sect. 42 (2) Land Act, No. 4 of 1999:

Sect. 42. - (2) The Commissioner shall not accept any surrender of the whole or a part of any occupied land unless the following circumstances apply -

(a) all rent, taxes and dues owned to the Government in respect of that land are fully paid up;

(b) the land will not create, cause or give rise to or transfer of, any liability in contract, tort or otherwise to the Government;

(c) the land is not subject to any subsisting mortgage, charge or encumbrance;

(d) the land is not subject to any action in court by a lender to possess and sell the land;

(e) the land is not subject to any action by a trustee in bankruptcy on behalf of creditors or is not otherwise subject to an order of attachment by any court;

(f) the surrender is not designed to defeat the right of a spouse to share in or obtain part of the land;

(g) every co-occupier and person or body having any interest in that land has consented in writing to the surrender;

(h) the land is surrendered in consideration of natural love and affection.

Der *Commissioner of Lands* hat sein Einverständnis durch die Unterzeichnung der Aufgabeerklärung zu erteilen und diese an das Grundbuch zwecks Berichtigung der

Eintragung weiterzuleiten, Sect. 43 (2), (4) (c), (5) Land Act, No. 4 of 1999. Der Rechtsinhaber ist von der Entscheidung in Kenntnis zu setzen, Sect. 43 (4) (a) Land Act, No. 4 of 1999. Bei einer nur teilweisen Aufgabe ist der Pachtzins entsprechend zu reduzieren und dem Rechtsinhaber ein neues *Certificate of Occupancy* auszustellen, Sect. 43 (4) (b) Land Act, No. 4 of 1999. Ist der *Commissioner of Lands* der Überzeugung, dass die Aufgabe auf Armut oder eine Notsituation des Rechtsinhabers zurückzuführen ist und er aus diesem Grund auf dem Grundstück liegende Abgaben, Pachtzinsen oder Prämien nicht entrichten konnte, kann er den Verzicht auf ausstehende Forderungen erklären und damit das Aufgabehindernis des Sect. 42 (2) (a) Land Act, No. 4 of 1999 beseitigen, Sect. 42 (3) Land Act, No. 4 of 1999.

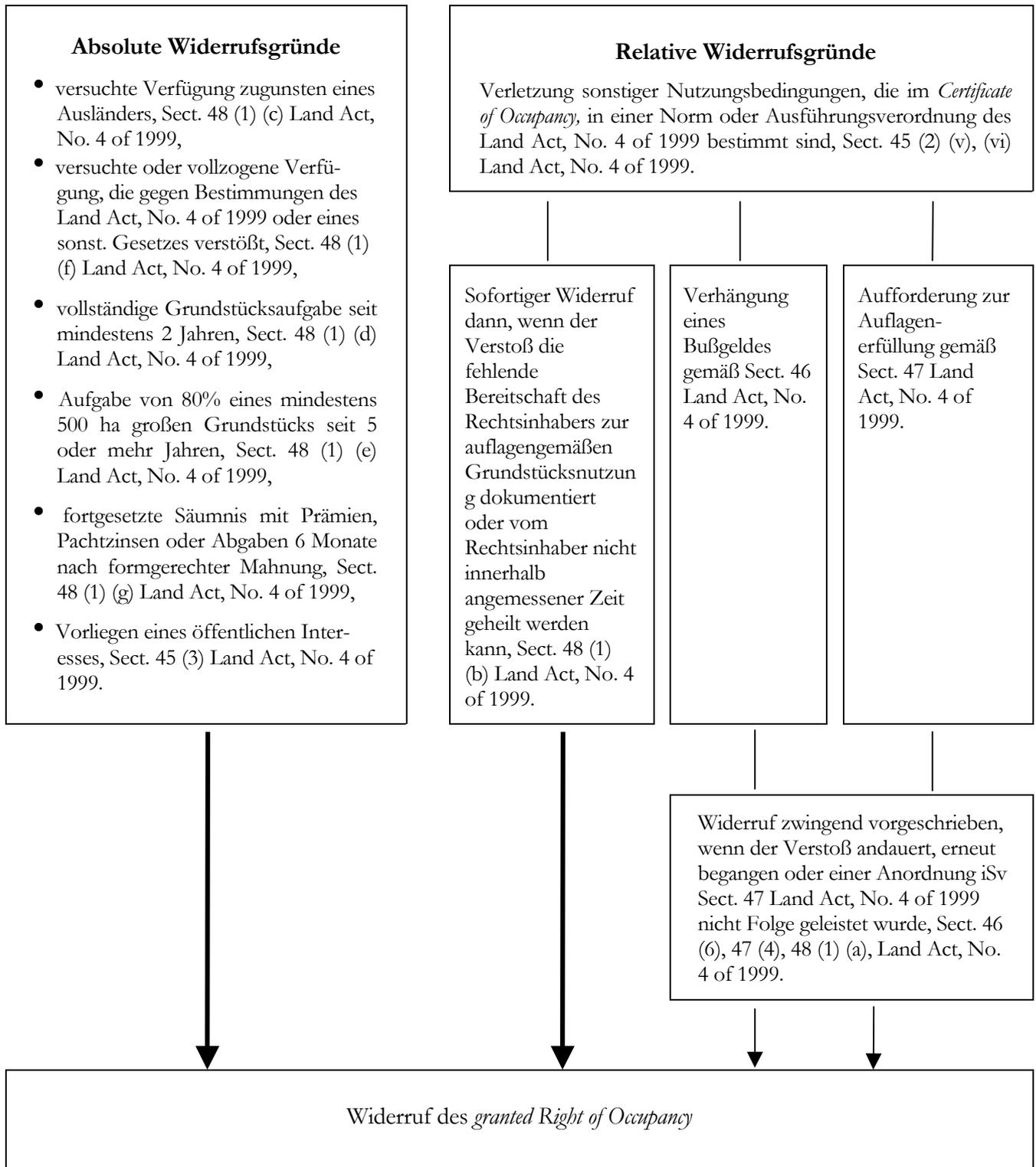
4.3.4.2 *Widerruf*

Ein Widerrufsrecht begründen ein auflagenwidriges Verhalten des Rechtsinhabers sowie das Bestehen eines vom Gesetz nicht näher definierten öffentlichen Interesses, Sect. 45 (1) - (3) Land Act, No. 4 of 1999:

4.3.4.2.1 WIDERRUFSVERFAHREN

Das Gesetz unterscheidet hinsichtlich der Rechtsfolgen zwei Arten von Verstößen: Beim Vorliegen eines absoluten Widerrufsgrundes ist ein Widerrufsverfahren zwingend einzuleiten. Der *Commissioner of Lands* ist zwar auch bei einem relativen Widerrufsgrund nicht an der Einleitung eines Widerrufsverfahrens gehindert. Er kann mit der Verhängung einer Geldbuße oder der Aufforderung zur Herstellung des geschuldeten Zustandes aber zunächst Maßnahmen anordnen, die den Bestand der Nutzungsberechtigung unberührt lassen, Sect. 45 (5), (6) Land Act, No. 4 of 1999:

Abb. 7: Absolute und relative Widerrufsgründe



Beim Vorliegen eines relativen Widerrufsgrundes hat der *Commissioner of Lands* zunächst zu prüfen, ob angesichts Art und Schwere des Verstoßes ein Verzicht auf Sanktionen oder eine Heilung durch eine entsprechende Änderung der verletzten Auflage in Betracht kommt. Vor der Anordnung einer Maßnahme ist der Rechtsinhaber abzumahnen, Sect. 45 (4) Land Act, No. 4 of 1999. Kommt es zu einer sofortigen Heilung bzw. wird einer Anordnung umfassend Folge geleistet, scheidet ein späteres Widerrufsverfahren aus, Sect. 45 (7), 46 (5), 47 (3) Land Act, No. 4 of 1999.

Ein absoluter Widerrufsgrund wird vom Gesetzgeber als so schwerwiegend erachtet, dass eine Abmahnung nicht vorgesehen ist. Der *Commissioner of Lands* hat dem Staatspräsidenten 90 Tage, nachdem der Rechtsinhaber und alle am Grundstück berechtigten Personen in der Form einer sog. *Notice of Revocation* in Kenntnis gesetzt worden sind, den Widerruf zu empfehlen, Sect. 48 (2), (3) Land Act, No. 4 of 1999. Ein Widerruf nach Sect. 48 (1) (d), (e) Land Act, No. 4 of 1999 setzt zudem die förmliche Feststellung der Grundstücksaufgabe voraus. Diese wird gemäß Sect. 51 (1) Land Act, No. 4 of 1999 vermutet, wenn

- Pacht, Prämien oder Abgaben seit mindestens 5 Jahren nicht entrichtet wurden,
- der Rechtsinhaber sich im Ausland aufhält, ohne eine dritte Person mit der Verwaltung des Grundstücks betraut, Vorkehrungen für die Erfüllung der Nutzungsaufgaben getroffen und den *Commissioner of Lands* entsprechend in Kenntnis gesetzt zu haben,
- ein auf dem Grundstück errichtetes Gebäude derart verfallen ist, dass es eine Gefahr für rechtmäßige Bewohner oder Nachbarn begründet,
- das Grundstück oder dort errichtete Gebäude von einer Mehrzahl von Personen ohne ersichtlichen Rechtsgrund genutzt werden und zumindest eine dieser Personen oder, wenn es sich um eine Gemeinschaft handelt, ein Mitglied seit 2 oder mehr Jahren unrechtmäßigen Besitz an dem Grundstück ausübt oder
- das Grundstück aufgrund einer ordnungswidrigen Nutzung erhebliche Umweltschäden erlitten hat oder nicht ohne beträchtliche Wiederherstellungsleistungen produktiv genutzt werden kann.

Der *Commissioner of Lands* hat in der Regierungsgazette sowie in einer Zeitung, die sich in der Grundstücksgegend im Umlauf befindet, eine sog. *Notice of Abandonment* zu veröffentlichen. Die Mitteilung hat das Grundstück nach Lage und Grenzen sowie die Gründe, auf die die Aufgabeverfügung gestützt werden soll, zu bezeichnen. Ferner ist allen Personen, die an dem Grundstück berechtigt sind, eine Frist von 60 Tagen für das Vorbringen von Gründen, die gegen eine Aufgabe sprechen, zu setzen, vgl. Sect. 51 (2) Land Act, No. 4 of 1999. Nach Berücksichtigung fristgerecht erhobener Einwände kann der *Commissioner of Lands* das Grundstück für aufgegeben erklären. Die sog. *Declaration of Abandonment* ist dem Rechtsinhaber in Kopie an seine zuletzt bekannte Wohn- oder Arbeitsstätte zu übersenden, vgl. Sect. 51 (3) Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.4.2.2 RECHTSFOLGEN

Das *granted Right of Occupancy* einschließlich aller Belastungen erlöschen mit der Bestätigung der Widerrufsempfehlung durch den Staatspräsidenten, die vom *Commissioner of Lands* unverzüglich in der Regierungsgazette und in mindestens einer in der Grundstücksgegend im Umlauf befindlichen Zeitung bekanntzugeben ist, vgl. Sect. 49 (1), (2) (a), (b) Land Act, No. 4 of 1999. In allen anhängigen und künftigen Verfahren im Zusammenhang mit dem erloschenen Rechtstitel oder dem zugrundeliegenden Grundstück tritt die Regierung an die Stelle des ehemaligen Rechtsinhabers. Bei einer Verpflichtung zu Schadensersatz oder Kostenerstattung kann von diesem die Übernahme der Erfüllung verlangt werden, Sect. 49 (2) (f) Land Act, No. 4 of 1999.

Bei der Entschädigung des ehemaligen Rechtsinhabers für von ihm in zurechenbarer Weise und in Einklang mit den Nutzungsbedingungen veranlassten Verbesserungen des Grundstücks (sog. *unexhausted Improvements*) kommt es zu drei wesentlichen Neuerungen:

1. Der Anspruch richtet sich gemäß Sect. 49 (3) Land Act, No. 4 of 1999 gegen den Staat und ist damit nicht mehr von der Existenz eines Rechtsnachfolgers abhängig.

2. In Einklang mit den Feststellungen des *Court of Appeal* in der Streitsache *Attorney General v. Lobay Akonaay and another* zum Umfang der verfassungsrechtlichen Garantie des Eigentums⁵⁸² ist die Entschädigungsfähigkeit von Aufwendungen in Vorbereitung einer landwirtschaftlichen Grundstücksnutzung und von Ergebnissen einer ordentlichen Bewirtschaftung nicht mehr ausgeschlossen. Sect. 2 Hs. 82 Land Act, No. 4 of 1999 definiert den Begriff *unexhausted Improvement* wie folgt:

Sect. 2. ... "unexhausted improvement" means any thing or any quality permanently attached to the land directly resulting from the expenditure of capital or labour by an occupier or any person acting on his behalf and increasing the productive capacity, the utility, the sustainability of its environmental quality and includes trees, standing crops and growing produce whether of an agricultural or horticultural nature;

3. Mit dem Anspruch zu verrechnen sind Ansprüche Dritter, die aus dem Verlust eines *derivative Right* resultieren, sowie sämtliche Kosten, die dem Staat im Zusammenhang mit dem Widerruf entstehen. Dazu gehören gemäß Sect. 49 (3) Land Act, No. 4 of 1999 Verfahrenskosten, zum Zeitpunkt des Widerrufs fällige Pachtzinsen, Prämien und Abgaben einschließlich Zinsen⁵⁸³ sowie Kosten für die Beseitigung von Schäden des Grundstücks, dort errichteter Gebäude, benachbarter Grundstücke und dort lebender Personen, die durch ein Handeln oder Unterlassen des Rechtsinhabers verursacht worden sind. Bei einem Saldo zugunsten des Staates hat der *Commissioner of Lands* den Rechtsinhaber zur Zahlung binnen 2 Wochen aufzufordern, Sect. 49 (4) Hs.1 Land Act, No. 4 of 1999.

4.3.4.3 Enteignung

Die Befugnisse des Staatspräsidenten, Land für einen öffentlichen Zweck⁵⁸⁴ oder im Rahmen der Flächennutzungsplanung zur Sicherstellung einer geordneten

⁵⁸² Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported. Bzgl. der Ausführungen des Gerichts vgl. Teil II, 2.3.3.4.2.

⁵⁸³ Noch nicht fällige Pachtzinsen, Prämien und Abgaben erlöschen mit dem Widerruf des *granted Right of Occupancy*, vgl. Sect. 49 (2) (e) Land Act, No. 4 of 1999.

⁵⁸⁴ Zu den Voraussetzungen des allgemeinen Enteignungsrechts in Sect. 3, 4 Land Acquisition Act, No. 47 of 1967 vgl. Teil I, 2.2.6.2.

Grundstücksnutzung⁵⁸⁵ zu enteignen, werden von der Neuregelung nicht berührt, vgl. Sect. 183 Land Act, No. 4 of 1999 iVm Anhang zum Land Act, No. 4 of 1999. Im Zuge der Reform ist es weder zu einer Begrenzung des allgemeinen Enteignungsrechts auf die Wahrnehmung staatsimmanenter Aufgaben gekommen, so dass auch in Zukunft Land für privatwirtschaftliche Investitionsvorhaben enteignet werden kann. Noch erfolgte eine Angleichung des im Widerrufs- und Enteignungsrecht maßgeblichen Begriffs der *unexhausted Improvements*. Damit sind bei einer Enteignung weiterhin Aufwendungen in Vorbereitung einer landwirtschaftlichen Grundstücksnutzung und Ergebnisse einer ordentlichen Bewirtschaftung nicht entschädigungsfähig.

4.4 Übernahmestimmungen

Neben der Land Ordinance, Cap. 113 und der Land (Law of Property and Conveyancing) Ordinance, Cap. 114 werden mit Inkrafttreten des Land Act, No. 4 of 1999 die im Anhang genannten Gesetze aufgehoben, Sect. 183 Land Act, No. 4 of 1999. Es handelt sich dabei um das

- Rights of Occupancy (Development Conditions) Act, No. 18 of 1963,
 - Land (Settlement of Disputes) Act, No. 25 of 1963,
 - Range Development and Management Act, No. 27 of 1965,
 - Land Tenure (Village Settlements) Act, No. 51 of 1964,
 - Government Rents (Summary Recovery) Act, No. 4 of 1965,
 - Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973,
 - Specified Coffee Estates (Acquisition and Regrant) Act, No. 31 of 1973
- und
- Specified Sisal Estates (Acquisition and Regrant) Act, No. 11 of 1974.

In sonstigen Gesetzen enthaltene Regelungen, die in Widerspruch zu Bestimmungen des Land Act, No. 4 of 1999 stehen oder mit ihnen unvereinbar sind, dürfen bei der Regelung von Landangelegenheiten nicht mehr zur Anwendung gebracht werden, Sect. 182 Hs. 2 Land Act, No. 4 of 1999. Gerichte haben bei der Auslegung des Land Act, No. 4 of 1999 autochthones Recht und Grundprinzipien des *Common Law* und der *Equity*, die in anderen Ländern des Commonwealth zur Anwendung gelangen und für

⁵⁸⁵ Zu den Voraussetzungen des speziellen Enteignungsrechts in Sect. 45 (1), (2) Town and Country Planning

die spezifische Situation Tansanias Gültigkeit besitzen, ergänzend heranzuziehen, Sect. 181 (1) Land Act, No. 4 of 1999. Sie sind indes gehalten, unter Berücksichtigung der in Sect. 3 Land Act, No. 4 of 1999 bestimmten Auslegungsgrundsätze eine eigenständige Rechtsprechung in Landangelegenheiten zu entwickeln, Sect. 181 (3) Land Act, No. 4 of 1999.

5. Village Land Act, No. 5 of 1999

Kernstück der spezialgesetzlichen Regelung ist der 4. Teil, der mit seiner umfassenden Regelung der Verwaltung und privaten Nutzung von Dorfland die im Zuge von *Operation Vijiji* und *Operation Tanzania* entstandene und trotz wiederholter staatlicher Lösungsansätze fortwährende Regelungslücke schließt:

<u>Village Land Act, No. 5 of 1999:</u>	Teil 1:	Definitionen
	Teil 2:	Auslegungsgrundsätze
	Teil 3:	Umwidmung von Dorfland
	Teil 4:	Dorfland
	Teil 5:	Streitbeilegung
	Teil 6:	Sonstige Bestimmungen

Teil 1 und 2 des Gesetzes decken sich mit den gleichlautenden Abschnitten des Land Act, No. 4 of 1999.⁵⁸⁶ Die Regelungen in Teil 3 über die Umwidmung von Dorfland ergänzen die in Sect. 4 ff. Land Act, No. 4 of 1999 bestimmte Kategorisierung des Staatslandes.⁵⁸⁷

5.1 *Verwaltungsorganisation*

Das Village Land Act, No. 5 of 1999 gliedert die Verwaltung des Dorflandes dem MLHUD aus und überträgt sie den Dörfern, ohne ihnen eigene Rechte am Land einzuräumen. Die Kompetenzverteilung knüpft an die in der Kommunalverfassung bestimmte dörfliche Verwaltungsstruktur an und erweitert sie um staatliche Steuerungsrechte: Der Dorfrat wird neben seiner in Sect. 142 (1), (2) Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 bestimmten Exekutivfunktion in dörflichen Angelegenheiten auch mit der Verwaltung des Dorflandes betraut. Die

⁵⁸⁶ Zu den Auslegungsgrundsätzen vgl. Teil III, 4.2.

⁵⁸⁷ Vgl. hierzu Teil III, 4.1.1, 4.1.2.

Befugnisse der Dorfversammlung beschränken sich im wesentlichen auf eine Mitwirkung bei der Kontrolle der Dorfgregierung durch Organe des MLHUD und der Kommunalverwaltung:

5.1.1 *Dorfrat*

Der Dorfrat nimmt mit der Verwaltung des Dorflandes eine staatliche Aufgabe wahr, die ihm mit dem sog. *Certificate of Village Land* übertragen wird, Sect. 7 (7) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Urkunde ist vom *Commissioner of Lands* im Namen des Staatspräsidenten auszustellen, sobald die Grenzen des Dorfgebietes iSv Sect. 7 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999⁵⁸⁸ festgestellt worden sind, Sect. 7 (6) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Minister für Landangelegenheiten kann der Inkorporationsurkunde einer Dorfgregierung iSv Sect. 22, 26 Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 die selbe Rechtswirkung zuerkennen, wenn sie die Voraussetzung für die Ausstellung eines *Certificate of Village Land* erfüllt, Sect. 7 (12) Village Land Act, No. 5 of 1999.

In logischer Konsequenz des staatlichen Grundeigentums bestimmt Sect. 8 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999, dass der Dorfrat die ihm übertragenen Kompetenzen nicht als, sondern nur wie ein Treuhänder der Dorfbewohner auszuüben hat:

Sect. 8. - (2) The Village Council shall exercise the functions of management in accordance with the principles applicable to a trustee managing property on behalf of a beneficiary as if the council were a trustee of, and the villagers and other persons resident in the village were beneficiaries under, a trust of village land.

Der Dorfrat unterliegt bei seiner Aufgabenwahrnehmung dem Weisungsrecht des *Commissioner of Lands* und des örtlich zuständigen Distriktrates, wobei letzterer nicht in Widerspruch zu Anordnungen des *Commissioner of Lands* handeln darf, Sect. 8 (6), 9 Village Land Act, No. 5 of 1999. Ausführungsverordnungen können gemäß Sect. 65 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 vom Minister für Landangelegenheiten erlassen werden, der insbesondere in Absprache mit dem Minister für Kommunalwesen Regelungen für eine gemeinschaftliche Verwaltung von Dorfland mit anderen Organen der Kommunalverwaltung aufstellen kann, Sect. 8 (10), 11 Village Land Act, No. 5 of 1999. Bei einer Beschwerde der Dorfversammlung oder einer Gruppe von mindestens

⁵⁸⁸ Vgl. zum Wortlaut der Bestimmung Teil III, 4.1.1.1.

100 Dorfbewohnern über eine gesetzeswidrige Amtsführung kann der Minister nach Rücksprache mit dem Minister für Kommunalwesen eine Untersuchung anordnen und auf deren Anraten die Verwaltungszuständigkeit vorübergehend oder auf Dauer dem örtlich zuständigen Distriktrat bzw. dem *Commissioner of Lands* übertragen, Sect. 8 (7) (d), (8) Village Land Act, No. 5 of 1999. Alternativ kann der Minister den Beschwerdeführern empfehlen, im Rahmen des von der Kommunalverwaltung vorgesehenen Verfahrens den Konflikt beizulegen, den Distriktrat ersuchen, auf eine entsprechende Einigung hinzuwirken oder den *Commissioner of Lands* anweisen, dem Dorfrat eine entsprechende Weisung zu erteilen, Sect. 8 (7) (a), (b), (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der *Commissioner of Lands* hat von sich aus alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Wiederherstellung der Rechtmäßigkeit der Verwaltung erforderlich sind, Sect. 8 (9) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Der Dorfrat hat im Mindestturnus von 2 Monaten der Dorfversammlung und dem örtlich zuständigen Distriktrat Bericht über seine Verwaltungstätigkeit zu erstatten, Stellungnahmen der Dorfversammlung zu berücksichtigen und Empfehlungen des Distriktrates Folge zu leisten, Sect. 8 (5), 9 Village Land Act, No. 5 of 1999. Dörfliche Satzungen haben Vorgaben des *Commissioner of Lands* zu entsprechen und bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung des Distriktrates, Sect. 65 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.1.2 *Ältestenrat*

Für die örtliche Schlichtung von Landstreitigkeiten hat jede Dorfregierung entweder eine bereits existierende traditionelle Institution mit dieser Aufgabe zu betrauen oder einen Ältestenrat einzurichten, Sect. 60 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die 5, maximal 7 Ratsmitglieder werden vom Dorfrat vorgeschlagen und von der Dorfversammlung bestätigt. Mindestens zwei Ratsmitglieder müssen weiblichen Geschlechts sein, Sect. 60 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Mitglieder eines Ältestenrates können nur Dorfbewohner sein, welche die tansanische Staatsangehörigkeit besitzen und das 18. Lebensjahr erreicht haben. Einer Ratsmitgliedschaft stehen die Ausübung eines Richteramtes mit Zuständigkeit für den Distrikt, ein Sitz in der Nationalversammlung, Geistesschwäche oder eine strafrechtliche Verurteilung im Zusammenhang mit betrügerischen oder unredlichen Handlungen entgegen, Sect. 60 (5), (6) Village Land Act, No. 5 of 1999. Bei der Auswahlentscheidung hat der Dorfrat auf die Reputation der Kandidaten in der

Dorfgemeinschaft als integere und im autochthonen Bodenrecht bewanderte Personen zu achten, Sect. 60 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999. Nach Ablauf der 3-jährigen Amtszeit ist eine abermalige Ernennung zulässig, Sect. 60 (7) Village Land, No. 5 of 1999.

Die Anrufung des Ältestenrates steht neben dem Dorfrat allen natürlichen und juristischen Personen, die in dem Dorf ansässig sind oder einer Erwerbstätigkeit nachgehen, offen, Sect. 61 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist jedoch nicht zwingende Voraussetzung der Rechtsverfolgung. Es steht jeder Partei frei, die Durch- oder Fortführung ohne Angabe von Gründen zu verweigern, einen Vergleichsvorschlag abzulehnen und die Streitsache bei dem zuständigen Gericht anhängig zu machen, Sect. 62 Village Land Act, No. 5 of 1999.⁵⁸⁹

5.1.3 *Dorfgrundbuch*

Jeder Dorfrat hat für das MLHUD ein Grundbuch über das Land seines Zuständigkeitsbereiches einzurichten und in Einklang mit den vom Minister für Landangelegenheiten bestimmten Vorschriften zu führen, Sect. 21 (1), (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine Eintragung ist grundsätzlich erst dann zulässig, wenn die Entrichtung sämtlicher im Zusammenhang mit der Verfügung erhobenen Abgaben auf der Besitzrechtsurkunde vermerkt ist, Sect. 21 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.2 *Private Nutzung von Dorfland*

Auch für Dorfland folgt aus dem Grundsatz des *Public Land*, dass der Erwerb von Privateigentum nicht möglich ist, vgl. Sect. 4 (1) Land Act, No. 4 of 1999 iVm Sect. 3 (1) (a) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der maximal zulässige Grundbesitz einer Person ist per Verordnung des Ministers für Landangelegenheiten zu begrenzen, Sect. 18 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.2.1 *Landkategorien*

Das Land eines Dorfes gliedert sich nach der vorgesehenen Nutzungsart in drei Kategorien:

⁵⁸⁹ Vgl. zum Rechtsweg gegen Verfügungen der Dorfgemeinschaft Teil III, 5.3.6.

- Gemeindeland umfasst gemäß Sect. 12 (1) (a) Hs. 1 Village Land Act, No. 5 of 1999 alles Land, das von der Dorfversammlung auf Vorschlag des Dorfrates einer öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzung der Dorfbewohner vorbehalten wurde.⁵⁹⁰ Ferner alle Gebiete, die bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung von einem Organ der Dorfverwaltung für eine Nutzung iSv Sect. 12 (1) (a) Hs. 1 Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmt wurden oder die seit der Dorfgründung von Dorfbewohnern als solches genutzt oder angesehen werden, Sect. 13 (7) Village Land Act, No. 5 of 1999. Bei Streitigkeiten zwischen dem Dorfrat und Besitzern von Land, das als Gemeindeland iSv Sect. 13 (7) Village Land Act, No. 5 of 1999 beansprucht wird, kann der Minister für Landangelegenheiten die in Sect. 8 (7) - (10) Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmten Maßnahmen⁵⁹¹ ergreifen, wenn seiner Ansicht nach der Konflikt nicht durch die Dorfverwaltung beigelegt werden kann oder eine ernsthafte Störung der Dorfgemeinschaft zu befürchten ist, vgl. Sect. 13 (8) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Dorfrat hat ein Register über sämtliches Gemeindeland zu führen, Sect. 13 (6) Village Land Act, No. 5 of 1999. Verfügungen, die einzelnen Personen ausschließliche Besitz- und Nutzungsrechte einräumen, sind nicht zulässig, Sect. 12 (1) (a) Hs. 2 Village Land Act, No. 5 of 1999.
- Alle Grundstücke, die von einer Einzelperson, Familie oder sonstigen Gruppe nach Bestimmungen des autochthonen Rechts genutzt werden, bilden das Privatland eines Dorfes, Sect. 12 (1) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999.
- Zum Reserveland gehören alle sonstigen Gebiete, die vom Dorfrat für eine öffentliche oder private Nutzung zur Verfügung gestellt werden können, Sect. 12 (1) (c) Land Act, No. 5 of 1999.

⁵⁹⁰ Der Dorfrat kann sich bei seiner Empfehlung auf die Bezeichnung des Gebietes beschränken oder einen Flächennutzungsplan für das gesamte Dorf oder Teile davon vorlegen, Sect. 13 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Dorfversammlung ist an den Vorschlag nicht gebunden. Sie kann diesen unter Änderungen annehmen oder ablehnen. Eine Zurückweisung verpflichtet den Dorfrat, zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen neuen Vorschlag zu unterbreiten, vgl. Sect. 13 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁵⁹¹ Vgl. hierzu Teil III, 5.1.1.

5.2.2 Rechtsarten

Zur Nutzung von Dorfland berechtigen alle Arten des *Right of Occupancy*, wobei dem *customary Right of Occupancy* die zahlenmäßig bedeutendere Rolle zukommen wird: Mit der Ausstellung des *Certificate of Village Land* ist auch die staatliche Anerkennung der gewohnheitsrechtlichen Landnutzung der Dorfbewohner verbunden, Sect. 7 (7) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Handelt es sich bei der Dorfbevölkerung um Viehhalter oder Personen mit einer überwiegend pastoralen Lebensweise, gilt dies auch für außerhalb der Dorfgrenzen gelegene Weideflächen, Sect. 7 (7) (d) Village Land Act, No. 5 of 1999. Verfügungen über Dorfland seit der *Operation Vijiji*⁵⁹² werden unter den in Sect. 15, 16 Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmten Voraussetzungen als *customary Rights of Occupancy* anerkannt.⁵⁹³ Die Grundbesitzer können gemäß Sect. 15 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999 ihre Ansprüche in Form eines sog. *Certificate of customary Title* von der Dorfgregierung beurkunden lassen. Selbst wenn es an dem erforderlichen Zuteilungsakt eines Trägers öffentlicher Gewalt fehlt, können sie unter den in Sect. 57 (1) (a), (c) Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmten Voraussetzungen vom Dorfrat die Verleihung eines *customary Right of Occupancy* verlangen.⁵⁹⁴

Die Zuständigkeit der Dorfgregierung für die Regelung der örtlichen Landnutzung und -verteilung berührt weder die Wirksamkeit bestehender *granted Rights of Occupancy*, Sect. 17 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999, noch schließt sie eine Neuerteilung aus. Anders als bei *General* und *Reserved Land* führt jedoch die Verleihung eines *granted Right of Occupancy* jedoch nicht das Erlöschen autochthoner Landrechte an dem Grundstück, vgl. Sect. 18 (1) Hs. 1 Village Land Act, No. 5 of 1999. Rechtsträger kann nur eine *Non-Village-Organisation* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 sein. Es handelt sich dabei um Behörden, Körperschaften des öffentlichen Rechts, staatseigene Betriebe sowie Gesellschaften des privaten Rechts, die mehrheitlich im Eigentum von Staatsbürgern stehen. Letztere indes nur dann, wenn an ihnen nicht eine Mehrheit der Dorfbewohner beteiligt ist. Der Antrag auf Rechtsverleihung ist bei der Dorfgregierung zu stellen, die dem *Commissioner of Lands* die Annahme bzw. Ablehnung zu empfehlen hat, Sect. 17 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der *Commissioner of Lands* ist an eine

⁵⁹² Vgl. zur Definition der *Operation Vijiji* Fn. 572.

⁵⁹³ Vgl. hierzu Teil III, 4.1.3.

⁵⁹⁴ Vgl. hierzu Fn. 597.

Stellungnahme nicht gebunden, wenn er diese unter Angabe von Gründen zurückgewiesen hat, die Dorfgregierung bei einer erneuten Stellungnahme im wesentlichen an ihrer ursprünglichen Auffassung festhält, Sect. 26 (2), (3) Land Act, No. 4 of 1999. Beurteilt der *Commissioner of Lands* die bisherige Bodenverwaltung der Dorfgregierung als effizient, kann er ihr die Verwaltung der *granted Rights of Occupancy* übertragen, Sect. 17 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.2.3 *Subsidiäre Geltung autochthonen Rechts*

Bei einer Regelungslücke des Village Land Act, No. 5 of 1999 scheidet eine analoge Anwendung von Bestimmungen des englischen Rechts über die sog. *Reception Clause* der Judicature and Application of Laws Ordinance, Cap. 453 aus, Sect. 20 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Statt dessen ist für die Bestimmung der Rechte und Pflichten

- einer Person, Personengruppe oder einer *Non-Village Organisation* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999, die Land aufgrund eines *customary Right of Occupancy* besitzt,
- einer Person bei einer Streitigkeit mit dem Inhaber eines *customary Right of Occupancy*,
- einer Person, die einen Erbenspruch oder ein sonstiges Recht auf Inbesitznahme des Grundstücks aufgrund des Todes oder der Geschäftsunfähigkeit des Inhabers eines *customary Right of Occupancy* geltend macht, sowie
- von Dorfbewohnern in Hinblick auf Land, für das ein *customary Right of Occupancy* besteht,

das im Dorf zur Anwendung gelangenden autochthone Recht heranzuziehen, Sect. 20 (1), (4) (a) Village Land Act, No. 5 of 1999. Davon ausgenommen sind Bestimmungen, die einer Frau allein wegen ihres Geschlechts den Erwerb - sei es aufgrund einer Verfügung von Todeswegen, einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Verfügung unter Lebenden - Besitz, Handel oder die Übertragung von Land versagen. Diese sind gemäß Sect. 20 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999 unwirksam und dürfen von keinem Träger öffentlicher Gewalt zur Anwendung gebracht werden.

Wurden in einem Dorf autochthone Landrechte mit einer Verordnung auf der Grundlage von Sect. 5 (1) (h) Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973 aufgehoben,⁵⁹⁵ ist das autochthone Recht maßgeblich, das dort unmittelbar vor Inkrafttreten der jeweiligen Verordnung galt, Sect. 20 (4) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3 *Customary Right of Occupancy*

Der Gesetzgeber erkennt mit Inkrafttreten des Village Land Act, No. 5 of 1999 bestehende autochthone Landrechte sowie seit Beginn der *Operation Vijiji* erfolgte Landzuteilungen in Entwicklungsdörfern als *customary Rights of Occupancy* an.⁵⁹⁶ Nach diesem Zeitpunkt ist ein Neuerwerb ausschließlich über einen Verleihungsakt der örtlich zuständigen Dorfbewohner möglich. Die Verleihung beantragen können Bewerber um ein Grundstück des Reservelandes, aber auch Inhaber autochthoner Landrechte, die für ihr Grundstück eine Besitzrechtsurkunde erwerben wollen, vgl. Sect. 12 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Die gesetzliche Regelung weist starke Ähnlichkeiten mit dem Recht des *granted Right of Occupancy* auf: Auch das *customary Right of Occupancy* verleiht nur ein auflagengebundenes Nutzungsrecht. Hervorzuheben ist jedoch, dass es dem Dorfbewohner durch seine grundsätzlich unbefristete Erteilung und die Beschränkung des Widerrufsrechts auf Extremfälle der bestimmungswidrigen Nutzung eine stärkere Rechtsposition verleiht und damit auch eine gewisse Parallele zum bisherigen Umgang des staatlichen Grundeigentümers mit autochthonen Landrechten besteht.

5.3.1 *Verfügbarkeit des Grundstücks*

Die Verleihung von *customary Rights of Occupancy* ist erst dann zulässig, wenn die Grundstücksgrenzen und Rechtsverhältnisse des für die Zuteilung vorgesehenen Gebietes geklärt sind, Sect. 48 Hs. 2 Village Land Act, No. 5 of 1999.

Der Dorfrat kann bzw. hat auf Antrag von mindestens 50 Dorfbewohnern der Dorfversammlung die Durchführung eines Feststellungsverfahrens iSv Sect. 49 ff.

⁵⁹⁵ Vgl. hierzu Teil II, 2.3.3.3.

⁵⁹⁶ Vgl. zu den Einzelheiten Teil III, 4.1.3.

Village Land Act, No. 5 of 1999⁵⁹⁷ anzutragen, Sect. 51 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Empfehlung hat das vorgesehene Gebiet zu bezeichnen, die Gründe sowie das einzuhaltende Verfahren knapp darzulegen. Sie ist in Kopie dem *Commissioner of Lands* zu übersenden, ferner an einem öffentlichen Platz anzubringen und zu erläutern, so dass die Mitglieder der Dorfversammlung mindestens 14 Tage vor der Sitzung, in der über den Antrag entschieden wird, Kenntnis erlangen, Sect. 51 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Für die Durchführung ist vom Dorfrat ein Gremium einzusetzen, dessen Mitglieder für eine Amtszeit von 3 Jahren von der Dorfversammlung zu wählen sind, Sect. 53 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. 3 der mindestens 6, maximal 9 Mitglieder müssen weiblichen Geschlechts sein, Sect. 53 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Alternativ kann die Dorfversammlung den örtlich zuständigen Distriktrat um die Durchführung ersuchen, Sect. 56 (1) Hs. 2 Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Distriktrat kann zudem ein bereits in Gang befindliches Verfahren an sich ziehen, wenn mindestens 20 an dem Gebiet berechnigte Personen begründet Beschwerde über die Rechtmäßigkeit oder Billigkeit des Verfahrens erhoben haben, vgl. Sect. 56 (1) Hs. 1 iVm Sect. 50 (4), (5) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Auch ohne Durchführung eines Feststellungsverfahrens ist die Rechtsverleihung zulässig, wenn die Grenzen des Grundstückes und daran bestehende Ansprüche aufgrund einer Übereinkunft aller berechtigten Personen oder einer nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgten Registrierung unstrittig sind. Ferner kann der

⁵⁹⁷ Die Rechtswirkungen eines Feststellungsverfahrens iSv Sect. 49 ff. Village Land Act, No. 5 of 1999 beschränken sich nicht auf die Klärung bestehender Ansprüche, vgl. Sect. 53 (3) (a), (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Es hat im Ergebnis auch die rechtliche Anerkennung bestehender Besitz- und Nutzungsverhältnisse und damit den Schutz der Grundbesitzer zur Folge: Der Vorsitzende des Durchführungsgremiums hat alle an dem fraglichen Gebiet berechtigten Personen öffentlich aufzufordern, ihre Ansprüche in der bestimmten Sitzung des Durchführungsgremiums darzulegen. In der an exponierter Stelle des Dorfes anzubringenden Mitteilung sind ferner alle Grundbesitzer aufzufordern, die Grenzen ihrer Grundstücke innerhalb der angegebenen Frist zu markieren, Sect. 54 (2) (b), (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Das Gremium kann für die Überprüfung geltend gemachter Ansprüche selbständig Beweis erheben, insbesondere die Beibringung von Unterlagen anordnen, Zeugen laden und vereidigen, Sect. 53 (10) Village Land Act, No. 5 of 1999. Grundbesitzern, denen bzw. deren Rechtsvorgängern das Land während der *Operation Vijiji* zugeteilt wurde oder die bzw. deren Rechtsvorgänger das Land seit mindestens 12 Jahren ununterbrochen, unbestritten und offenkundig nutzen, ist ein Anspruch auf ein *customary Right of Occupancy* einzuräumen, Sect. 57 (1) (a), (b), Village Land Act, No. 5 of 1999. Personengruppen haben einen entsprechenden Anspruch nur hinsichtlich Weideland, das sie während der *Operation Vijiji* zugeteilt bekamen oder seit mindestens 12 Jahren ununterbrochen, unbestritten und offenkundig nutzen, Sect. 57 (1) (c), (d) Village Land Act, No. 5 of 1999. Selbst wenn Besitz- und Nutzungsverhältnisse ein *customary Right of Occupancy* nicht rechtfertigen, sind den Grundbesitzern entsprechend Art und Umfang des Besitzverhältnisses Rechte für die Fortführung der Nutzung einzuräumen, vgl. Sect. 57 (1) (e) - (g) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Ergebnisse sind in einem vorläufigen Bericht an exponierter Stelle des Dorfes zu veröffentlichen. Die Feststellungen erwachsen 30 Tage nach ihrer Bekanntgabe in Bestandskraft, wenn nicht von einer beschwerten Person Rechtsmittel gemäß Sect. 55 Village Land Act, No. 5 of 1999 eingelegt wurde, Sect. 54 (7) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Bewerber um ein *customary Right of Occupancy* ein auf das gewünschte Grundstück beschränktes Feststellungsverfahren beantragen, vgl. Sect. 49, 51 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.2 Originärer Erwerb

Für die Verleihung eines *customary Right of Occupancy* kommen grundsätzlich nur Dorfbewohner, die die tansanische Staatsangehörigkeit besitzen, in Betracht. Mögliche Antragsteller sind Einzelpersonen, Familien, nach autochthonem Recht anerkannte Vereinigungen, Erzeugergenossenschaften sowie sonstige Gesellschaften des staatlichen Rechts, Sect. 22 (1) Hs. 1 Village Land Act, No. 5 of 1999.⁵⁹⁸

Das Gesetz macht von dem Erfordernis der dauerhaften Wohnsitznahme vier Ausnahmen: Offensichtlich in Hinblick auf semi-nomadische Teile der Dorfbewölkerung lässt es die Anerkennung des Bewerbers als Dorfbewohner durch den Dorfrat genügen, vgl. Sect. 2 Hs. 48 Village Land Act, No. 5 of 1999. Auch Personen und Personengruppen, die nicht Mitglied der Dorfgemeinschaft sind, können sich um ein *customary Right of Occupancy* bewerben. Sie haben jedoch entweder bei der Antragstellung schriftlich zu erklären, dass sie beabsichtigen, innerhalb von 3 Monaten nach dem Rechtserwerb ihren Hauptwohnsitz in das Dorf zu verlegen, Sect. 22 (2), (3) (f) Village Land Act, No. 5 of 1999. Oder es muss sich um eine Person handeln, die seit weniger als 2 Jahren von ihrem Ehepartner geschieden ist oder getrennt lebt und vor ihrer Eheschließung Bewohner des Dorfes war, vgl. Sect. 22 (1) Hs. 2 Village Land Act, No. 5 of 1999. Schließlich können sich auch *Non-Village-Organisations* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999⁵⁹⁹ um ein *customary Right of Occupancy* bewerben, vgl. Sect. 23 (2) (b), (d) Village Land Act, No. 4 of 1999.

Der Antrag ist auf dem vom MLHUD vorgesehenen Formular beim Dorfrat zustellen und von dem Antragsteller oder einem ordnungsgemäß Bevollmächtigten zu unterzeichnen, Sect. 22 (3) (a), (b) (i), (vi), (g) Village Land Act, No. 5 of 1999. Handelt

⁵⁹⁸ Personen, die nicht für die Verleihung eines *customary Right of Occupancy* in Betracht kommen, kann der Dorfrat vertragliche Nutzungsrechte einräumen, Sect. 32 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Einräumung eines vom Gesetz mißverständlich als *derivative Right* bezeichneten Anspruchs bedarf der Zustimmung der Dorfversammlung, wenn die Grundstücksgröße 5 Hektar und die Nutzungsdauer 5 Jahre überschreitet, Sect. 32 (5) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ab 30 Hektar und einer mehr als 10-jährigen Nutzungsdauer ist zusätzlich die Stellungnahme des *Commissioner of Lands* einzuholen. Dessen ablehnende Haltung berechtigt den Dorfrat zur Abweisung des Antrages, selbst wenn das Vorhaben von der Dorfversammlung befürwortet wird, Sect. 32 (5) (c), (6) (c) (vi) Village Land Act, No. 5 of 1999.

es sich bei dem Antragsteller um eine Familie, ist die Unterschrift von mindestens 2 ihrer Mitglieder erforderlich. Bei einer Vereinigung des autochthonen Rechts fordert das Gesetz die Unterschrift von mindestens 2 Anführern oder Ältesten, bei einer Vereinigung des staatlichen Rechts von mindestens 2 Vertretungsberechtigten, Sect. 22 (3) (b) (ii), (iii), (iv) Village Land Act, No. 5 of 1999. Dem Antrag beizufügen sind die Antragsgebühren, eine Erklärung über den aktuellen Landbesitz in Tansania sowie Angaben und Unterlagen, die vom Dorfrat oder einer Ausführungsverordnung des MLHUD verlangt werden, Sect. 22 (3) (c), (d), (e) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Antrag einer nicht ortsansässigen Person bzw. Personengruppe ist von mindestens 5 Dorfbewohnern, die nicht mit ihr verwandt sind, zu unterzeichnen, Sect. 22 (3) (b) (v) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.2.1 *Kausalgeschäft*

Der Dorfrat hat einen Antrag innerhalb von 90 Tagen und ohne Ansehen des Geschlechts zu verbescheiden, Sect. 23 (1), (2) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Neben allgemeinverbindlichen Vorgaben des MLHUD⁶⁰⁰ hat der Dorfrat zu prüfen, ob der Bewerber über die Kenntnisse und Fertigkeiten für eine produktive und ordnungsgemäße Grundstücksnutzung verfügt bzw. ob er sich diese aneignen kann. Ferner, ob der Bewerber in der Vergangenheit Dorfland bestimmungsgemäß genutzt hat und ob er mit dem Neuerwerb den maximal zulässigen Besitz von Dorfland überschreiten würde, Sect. 23 (2) (e) (i) - (iv) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ein weiteres Kriterium ist, ob mit dem Land Vorsorge für Angehörige getroffen werden soll, vgl. Sect. 23 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Bei nicht ortsansässigen Antragstellern sind Empfehlungen der übergeordneten Kommunalbehörde sowie wahrscheinliche Auswirkungen der beabsichtigten Landnutzung auf die nationale Ökonomie oder die Lebensbedingungen der Bevölkerung zu berücksichtigen, Sect. 23 (2) (f) (iii) Village Land Act, No. 5 of 1999. Handelt es sich um eine *Non-Village-Organisation* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 ist zusätzlich in Rechnung zu stellen, ob die Bewerberin in der Vergangenheit Beiträge zu der Gemeinschaft oder öffentlichen Einrichtungen des Dorfes geleistet hat und ob von Lage und Größe der beantragten Fläche Störungen der Landnutzung von Dorfbewohnern zu erwarten sind.

⁵⁹⁹ Vgl. zur Definition der *Non-Village-Organisation* Teil III, 5.2.2.

⁶⁰⁰ Vgl. Sect. 23 (2) (d) (v), (e) (v), (f) (iv) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Soweit es an Vorgaben des *Commissioner of Lands* fehlt, kann die übergeordnete Kommunalbehörde Empfehlungen für die Behandlung des Antrages aussprechen, vgl. Sect. 23 (2) (b), (d) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Der Antragsteller kann ein ihm übermitteltes Angebot auf Rechtsverleihung nur innerhalb von 90 Tagen nach Erhalt der Mitteilung schriftlich annehmen, Sect. 24 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Das Angebot ist vom Vorsitzenden und Geschäftsführer des Dorfrates zu unterschreiben und hat alle gesetzlich vorgeschriebenen sowie im Einzelfall von *Commissioner of Lands* oder Dorfrat festgesetzten Auflagen zu enthalten, Sect. 24 (1) iVm Sect. 23 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Annahmeerklärung wird erst dann wirksam, wenn sämtliche Abgaben, Gebühren und Abschläge auf eine eventuelle Zuteilungsprämie und Jahrespacht entrichtet worden sind, Sect. 24 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.2.2 *Verfügungsgeschäft*

Innerhalb von 90 Tagen nach der form- und fristgerechten Annahmeerklärung ist dem Bewerber mit der Ausstellung des *Certificate of customary Right of Occupancy* das Nutzungsrecht zu übertragen, Sect. 25 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Urkunde ist von dem Vorsitzenden, dem Geschäftsführer des Dorfrates und dem für Land zuständigen Distriktbeamten zu unterzeichnen sowie von letzterem zu besiegeln. Der Erwerber hat jede Seite der Urkunde mit seiner Unterschrift oder einem sonstigen persönlichen Zeichen zu versehen und dadurch sein Einverständnis mit den in der Urkunde bestimmten Auflagen der Grundstücksnutzung zu erklären, Sect. 25 (2) iVm Sect. 29 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.3 *Rechtsinhalt*

Auch bei dem Rechtsinstitut des *customary Right of Occupancy* beschränkt sich der Gesetzgeber auf die Regelung der wesentypischen Merkmale und überlässt der zuständigen Dorfgemeinschaft die Festsetzung der Nutzungsbedingungen. Eine weitgehende Regelungsautonomie besteht allerdings nur bei Antragstellern, die der Dorfgemeinschaft angehören. Die Landnutzung von nicht ortsansässigen Bewerbern und *Non-Village-Organisations* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999, die auch ein *customary Right of Occupancy* nur gegen Entgelt und zeitlich befristet erwerben können, unterliegt weitgehend der Kontrolle des MLHUD:

5.3.3.1 *Geltungsdauer*

Handelt es sich bei dem Bewerber um eine natürliche Person bzw. Personengruppe, ist ein *customary Right of Occupancy* grundsätzlich auf unbegrenzte Zeit zu erteilen, Sect. 27 (1) (a) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die maximal zulässige Gesamtlaufzeit bei einer *Non-Village-Organisation* ist kraft Gesetzes auf 99 Jahre beschränkt, Sect. 27 (1) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Bei einem befristeten Nutzungsrecht ist die Vereinbarung einer oder mehrerer Verlängerungsoptionen möglich. Die Ausübung durch eine *Non-Village-Organisation* darf jedoch nicht zur Überschreitung der gesetzlich zulässigen Gesamtlaufzeit führen, Sect. 27 (1) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Wurde eine Laufzeit von bis zu 1 Jahr vereinbart, verlängert sich das *customary Right of Occupancy* automatisch, wenn nicht der Dorfrat mit einer der Laufzeit entsprechenden Frist die Kündigung ausgesprochen hat, Sect. 27 (1) (d) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.3.2 *Zuteilungsprämie*

Der Dorfrat kann eine Zuteilungsprämie nur von einem nicht ortsansässigen Bewerber oder einer *Non-Village-Organisation* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 erheben, Sect. 26 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Bei der Bemessung der Prämienhöhe hat der Dorfrat Empfehlungen des *Commissioner of Lands* zu beachten, die sich an den in Sect. 31 (3) Land Act, No. 4 of 1999 bestimmten Bemessungsgrundsätzen⁶⁰¹ zu orientieren haben, Sect. 26 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Abhängig von dem vereinbarten Erfüllungsmodus knüpft das Gesetz unterschiedliche Rechtsfolgen an einen Zahlungsverzug: Bei einer Nichterfüllung entfalten weder das Kausalgeschäft noch das *Certificate of customary Right of Occupancy* Rechtswirkungen, Sect. 26 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999. Nur wenn im Kausalgeschäft eine Zahlung in Raten zugelassen wurde, berührt ein Verzug nicht die Wirksamkeit der Rechtsübertragung. Dieser ist wie ein Auflagenverstoß zu behandeln und begründet ein Widerrufsrecht des Dorfrates, Sect. 26 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁶⁰¹ Vgl. hierzu Teil III, 4.3.2.4.

5.3.3.3 Pachtzins

Pachtzinsen können ebenfalls nur von nicht ortsansässigen Bewerbern und *Non-Village-Organisations* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 erhoben werden, Sect. 28 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Pacht ist für den Zeitraum von 1 Jahr zu bemessen und in den im *Certificate of customary Right of Occupancy* bestimmten Intervallen an den Dorfrat zu entrichten, Sect. 28 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Dorfrat hat von einer Erhebung abzusehen, wenn das Grundstück ausschließlich als Ort der Religionsausübung oder Begräbnisstätte genutzt werden darf, Sect. 28 (6) Village Land Act, No. 5 of 1999. Dient das Grundstück einzig der Tätigkeit einer gemeinnützigen Organisation kann der Dorfrat den Pachtzins auf einen nominellen Wert beschränken, Sect. 28 (7) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Die Festsetzung der Pachtsumme hat in Übereinstimmung mit Anordnungen des *Commissioner of Lands* über die Pachthöhe, bei der Bemessung zu berücksichtigende Faktoren und anzuwendende Methoden zu erfolgen, Sect. 28 (4) (a), (b) (i) Village Land Act, No. 5 of 1999. Fehlt es daran, hat der Dorfrat neben Empfehlungen des *Commissioner of Lands* den beabsichtigten Nutzungszweck, die Höhe einer Zuteilungsprämie sowie den Grundstückswert zugrunde zu legen. Der Wert eines Grundstücks ist anhand privatrechtlicher Verfügungen in der Umgebung oder einer professionellen Schätzung zu ermitteln, Sect. 28 (4) (b) (iii), (iv) Village Land Act, No. 5 of 1999. Soweit im *Certificate of customary Right of Occupancy* nicht ein anderes bestimmt ist, kann der Dorfrat mit Genehmigung des *Commissioner of Lands* frühestens alle 5 Jahre eine Neufestsetzung vornehmen. Diese hat in Einklang mit den in Sect. 28 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmten Grundsätzen zu erfolgen, Sect. 28 (5) Village Land Act, No 5 of 1999.

5.3.3.4 Auflagen

Der Dorfrat kann nach eigenem Ermessen die Nutzungsberechtigung an Auflagen binden, vgl. Sect. 18 (1) (e) Village Land Act, No. 5 of 1999. Lediglich, wenn es sich bei dem Antragsteller um eine *Non-Village-Organisation* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 handelt, kann der *Commissioner of Lands* vom Dorfrat die Festsetzung bestimmter Auflagen verlangen, Sect. 23 (3) (a) (ii) Village Land Act, No. 5 of 1999. Konkludenter Bestandteil eines jeden *customary Right of Occupancy* sind die in Sect. 29 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999 bestimmten Pflichten des Rechtsinhabers:

Sect. 29. - (2) Every grant of a customary right of occupancy shall contain the implied conditions that -

(a) the occupier will use and will take steps to ensure that those persons occupying and working the land with him or occupying and working the land with his permission will -

(i) keep and maintain the land in good state; and

(ii) in the case of land to be used for farming, farm the land in accordance with the practise of good husbandry customarily used in the area; and

(iii) in the case of land to be used for pastoral purposes, use the land in a sustainable manner in accordance with the highest and best customary principles of pastoralism practised in the area;

(b) any permissions that are required to be obtained before any buildings are erected will be obtained and no building will be erected until those permissions have been so obtained;

(c) the occupier will pay any rent, fees, charges, taxes and other required payments due in respect of his occupation of the land as and when such imposts fall due;

(d) the occupier will comply with all rules, including all rules of customary law and all by-laws applicable to the land and all lawful orders and directions given to him by the village council or any person acting with the authority of the village council relating to his use and occupation of the land or any orders of any local or other authority having jurisdiction over land in the area where the land is situate⁶⁰² or any orders of any officer exercising powers under any Act;

(e) the occupier will retain and keep safe all boundary marks, whether natural or otherwise on or at the boundaries to the land;

(f) the occupier will remain residing in the village but where he is to be temporarily absent, will make all proper arrangements for the land to be managed and used in accordance with the conditions set out in this subsection.

Weitere Nutzungsmodalitäten können vom Minister für Landangelegenheiten allgemeinverbindlich festgesetzt werden, Sect. 18 (1) (e), 23 (3) (a) (iii), 29 (1) Hs. 2, 65 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁶⁰² Die Neuregelung des Bodenrechts berührt nicht die Ermächtigung von Distrikträten, Fragen der Landnutzung allgemeinverbindlich zu regeln, vgl. Sect. 118 (1) (d), (2) Local Government Act, No. 7 of 1982.

5.3.3.5 *Verletzung von Nutzungsauflagen*

Die Dorfgemeinschaft hat keine Handhabe, wenn eine *Non-Village-Organisation* iSv Sect. 17 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 oder ein nicht ortsansässiger Bewerber seinen Zahlungsverpflichtungen oder Nutzungsauflagen nicht nachkommt. Einzig der *Commissioner of Lands* kann analog der in Sect. 46, 47 Land Act, No. 4 of 1999 bestimmten Voraussetzungen⁶⁰³ ein Widerrufsverfahren einleiten, Sect. 44 Village Land Act, No. 5 of 1999.

Der Dorfrat verfügt zwar bei einer ordnungswidrigen Landnutzung eines Dorfbewohners über eigene Sanktionsbefugnisse, wobei aber gilt, dass außer bei einer Grundstücksaufgabe ein auch nur vorübergehender Entzug der Nutzungsberechtigung nur mit Genehmigung des *Commissioner of Lands* bzw. des zuständigen Gerichts möglich ist. Vor der Verhängung einer Maßnahme hat der Dorfrat stets unter Berücksichtigung der Umstände des Rechtsinhabers zu prüfen, ob angesichts Art und Schwere des Verstoßes von Sanktionen abgesehen werden kann bzw. ob eine Heilung in Betracht kommt, Sect. 38 (6) Village Land Act, No. 5 of 1999. Vor dem Erlass einer Anordnung ist der Rechtsinhaber unter Hinweis auf die für eine Heilung gebotene Handlung abzumahnern, Sect. 38 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999:

5.3.3.5.1 SANKTIONEN DES AUTOCHTHONEN RECHTS

Handelt es sich bei der verletzten Auflage um eine gewohnheitsrechtliche Nutzungsbedingung, kann der Dorfrat Sanktionen nach dem im Dorf zur Anwendung gelangenden autochthonen Recht verhängen. Mit der Abmahnung sind dem Verursacher eine Frist von mindestens 14 Tagen für eine Stellungnahme, eine weitere Frist von mindestens 21 Tagen für die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes zu setzen und die Rechtsfolgen im Falle einer unterbliebenen Heilung zu erläutern, Sect. 39 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Maßnahmen, die einen vorübergehenden oder dauerhaften Landverlust zur Folge haben, können nur mit schriftlicher Genehmigung des *Commissioner of Lands* angeordnet werden, Sect. 39 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ein entsprechender Antrag ist vom Dorfrat unter Angabe der Gründe und sämtlicher ihm vorliegender Informationen zu stellen und vom *Commissioner of Lands* innerhalb von 30 Tagen schriftlich zu entscheiden, Sect. 39 (3), (5) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.3.5.2 GELDBUßE

Vor der Verhängung einer Geldbuße ist der Rechtsinhaber schriftlich zu einer Stellungnahme binnen der gesetzten Frist aufzufordern, Sect. 40 (1), (2), (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Liegen keine weiteren Verstöße vor, kann die Geldstrafe zwei Jahre zur Bewährung ausgesetzt werden, Sect. 40 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999. Dauert der Verstoß trotz Zahlung des Bußgeldes an oder wird er erneut begangen, kann der Dorfrat Maßnahmen nach Sect. 39, 41, 43 Village Land Act, No. 5 of 1999 (s. u.) verhängen. Dem Rechtsinhaber ist erneut eine Möglichkeit zur Stellungnahme einzuräumen, Sect. 40 (7) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Minister für Landangelegenheiten kann einen für alle Dörfer verbindlichen Bußgeldkatalog aufstellen, Sect. 40 (4), 65 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.3.5.3 HERSTELLUNG DES GESCHULDETEN ZUSTANDES

Ist ein Verstoß nach Überzeugung der Dorfgemeinschaft vom Rechtsinhaber innerhalb angemessener Zeit heilbar, kann sie diesen unter Fristsetzung zur Vornahme der gebotenen Handlung auffordern, Sect. 41 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Zusätzlich kann sie eine Ausführungsaufsicht durch einen ihrer Verwaltungsbeamten anordnen, wenn davon auszugehen ist, dass der Rechtsinhaber nicht willens oder nicht in der Lage ist, der Anordnung Folge zu leisten, Sect. 42 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Das ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Rechtsinhaber einer Anordnung iSv Sect. 41 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 nicht genau nachgekommen ist, der Verstoß andauert oder von neuem begangen wurde, Sect. 41 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ist nicht davon auszugehen, dass der Rechtsinhaber Weisungen eines Dorfbeamten Folge leistet, kann der Dorfrat eine andere Kommunal- oder Landesbehörde um die Überwachung ersuchen. Das gleiche gilt bei Verstößen, deren Heilung aufgrund ihrer Schwere oder technischen Natur von einer dieser Stellen überwacht werden sollte, Sect. 42 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Dauert der Verstoß nach Fristablauf an oder wird er von neuem begangen, kann die Dorfgemeinschaft die Aufsicht verlängern, erneut anordnen oder einen vorübergehenden Entzug der Nutzungsberechtigung nach Sect. 43 Village Land Act, No. 5 of 1999 verfügen, Sect. 42 (9) Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁶⁰³ Vgl. hierzu Teil III, 4.3.4.2.1.

5.3.3.5.4 VORÜBERGEHENDE ÜBERTRAGUNG DER NUTZUNGSBERECHTIGUNG

Ein vorübergehender Entzug des Nutzungsrechts ist als letztes Mittel nur dann statthaft, wenn der Verstoß trotz Maßnahmen nach Sect. 39 - 42 Village Land Act, No. 5 of 1999 wegen der Verweigerung oder Nachlässigkeit des Rechtsinhabers andauert. Gleiches gilt, wenn weiterhin die Ertragskraft des Grundstücks nachhaltig bedroht ist oder ein Nachbargrundstück ernsthaft geschädigt wird, Sect. 43 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine Anordnung setzt die Genehmigung des *Commissioner of Lands* voraus, der einen entsprechenden Antrag iSv Sect. 43 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999 innerhalb von 40 Tagen zu verbescheiden hat, Sect. 43 (3) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999. Dem Rechtsinhaber sind die Dauer der Übertragung, der Erwerber sowie seine Rechte und Pflichten im Verhältnis zum Erwerber schriftlich mitzuteilen. Der Bescheid hat zudem bekanntzugeben, wann der Dorfrat die gerichtliche Bestätigung als Wirksamkeitsvoraussetzung der Übertragung beantragen wird. Diese ist frühestens 60 Tage nach der Zustellung statthaft, Sect. 43 (8) (d), (13) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ferner ist dem Rechtsinhaber die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb einer vom Dorfrat bestimmten Frist einzuräumen, Sect. 43 (5), (6), (7) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Das Nutzungsrecht kann nur Personen, die im weitesten Sinn der Familie des Rechtsinhabers angehören, zur treuhänderischen Verwaltung übertragen werden: An erster Stelle ist dem bzw. den Ehegatten, die mit dem Rechtsinhaber in häuslicher Gemeinschaft leben und das Land bewirtschaften, das Grundstück anzubieten. Ist der Rechtsinhaber nicht verheiratet oder lehnen die Ehepartner eine Übernahme ab, ist das Angebot an die erwachsenen Kinder, die mit dem Rechtsinhaber in häuslicher Gemeinschaft leben und das Land bewirtschaften, zu richten. Sind auch diese nicht interessiert, kann das Land von maximal 2 Geschwistern oder Halbgeschwistern des Rechtsinhabers in unteilbarer Rechtsgemeinschaft übernommen werden. Als letzte Möglichkeit kommt die Übertragung an 2, maximal 4 Personen, die dem Clan des Rechtsinhabers angehören und deren Benennung durch den Dorfrat vom *Commissioner of Lands* bestätigt wurde, in Betracht, vgl. Sect. 43 (9) Village Land Act, No. 5 of 1999. Von einem erzielten Überschuss sind fällige Abgaben, die auf dem Grundstück liegen, zu begleichen, Grundstücksschäden, die von dem ehemals Berechtigten verursacht wurden, zu beseitigen und schließlich Ansprüche seiner Familie zu befriedigen. Der

verbleibende Rest ist an den ehemals Berechtigten auszubezahlen, vgl. Sect. 43 (14) (d) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Die Übertragung hat mindestens für die Dauer von 1 Jahr zu erfolgen, darf aber nicht über den Tod des ehemals Berechtigten hinaus andauern, Sect. 43 (8) (a) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Dorfgemeinschaft hat diesem auf Wunsch ein Wohnrecht an dem Grundstück einzuräumen und die erforderlichen Mittel für die Befriedigung seiner Grundbedürfnisse bereitzustellen, Sect. 43 (14) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.3.5.5 DAUERHAFTER ENTZUG DER NUTZUNGSBERECHTIGUNG

Der Dorfrat kann ein *customary Right of Occupancy* nur entziehen, indem er das Grundstück für aufgegeben erklärt, Sect. 45 (9) (a) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine Aufgabe ist gemäß Sect. 45 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 anzunehmen, wenn

- der Rechtsinhaber seit mindestens 5 Jahren das Grundstück zu keinem örtlich zulässigen Zweck, einschließlich Brache, genutzt hat,
- der Rechtsinhaber - es sei denn, es handelt sich um einen Dorfbewohner, dessen Haupteinnahmequelle Land- oder Viehwirtschaft ist - seit mindestens 2 Jahren mit Pachtzinsen, Steuern oder sonstigen auf dem Grundstück liegenden Abgaben in Verzug ist oder
- der Rechtsinhaber Tansania verlassen hat, ohne eine Person mit der Verantwortung für das Grundstück betraut, Vorkehrungen für eine ordnungsgemäße Erfüllung der Auflagen getroffen und den Dorfrat entsprechend in Kenntnis gesetzt zu haben.

Unabhängig einer Ermächtigung durch den Rechtsinhaber widerlegt die Vermutung eine Bewirtschaftung durch einen Ehepartner oder Angehörigen, Sect. 45 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Dorfrat hat bei der Bewertung einer unterbliebenen Nutzung oder Säumnis mit Zahlungsverpflichtungen iSv Sect. 45 (1) (a), (b) Village Land Act, No. 5 of 1999 die persönlichen Umstände des Rechtsinhabers, einschließlich Alter und körperliche Verfassung, die örtlichen Wetterverhältnisse der letzten 3 Jahre, traditionelle Praktiken insbesondere von Viehhaltern, die Ursache für die Nichtnutzung innerhalb der letzten 3 Jahre sein können, zu berücksichtigen, Sect. 45 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Allen Personen, die ein Interesse an dem Grundstück haben, ist die Möglichkeit einzuräumen, gegen eine Aufgabe sprechende Gründe vorzubringen. Eine entsprechende Aufforderung ist mindestens 30 Tage vor der Sitzung des Dorfrates bekanntzumachen, Sect. 45 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999. Stellt der Dorfrat die Aufgabe des Grundstücks fest, erlangt der Beschluss 90 Tage nach seiner Bekanntgabe Bestandskraft, wenn nicht ein Betroffener Rechtsmittel am zuständigen Gericht eingelegt hat, Sect. 45 (8) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Beschluss ist im Dorfgrundbuch einzutragen, Sect. 45 (11) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine wirksame Bekanntgabe setzt voraus, dass die Verfügung im Büro des Dorfrates, an einer sichtbaren Stelle des betroffenen Grundstücks ausgehängt und dem *Commissioner of Lands* in Kopie zugesandt wird, Sect. 45 (4) Hs. 1, (5), (7) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der ehemalige Rechtsinhaber muss innerhalb von 60 Tagen nach Bestandskraft der Verfügung Entschädigungsansprüche für die von ihm veranlassten Verbesserungen des Grundstücks⁶⁰⁴ geltend machen. Der Dorfrat hat unter Berücksichtigung des Alters, der körperlichen Verfassung und der Verhältnisse des Antragstellers mit dem Anspruch sämtliche Verfahrenskosten, Wiederherstellungskosten des Grundstücks bzw. dort errichteter Gebäude sowie fällige Pachtzinsen, Steuern und sonstige Abgaben zu verrechnen, Sect. 45 (10) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.4 Verfügungen

Privatrechtliche Verfügungen über ein *customary Right of Occupancy* bestimmen sich nach dem im Dorf zur Anwendung gelangenden autochthonen Recht, vgl. Sect. 18 (1) (d) (i), (h) Village Land Act, No. 5 of 1999. Einzig bei der Belastung eines Grundstücks können die Parteien die Anwendung der Teile 8 und 9 des Land Act, No. 4 of 1999 sowie sonstiger einschlägiger Bestimmungen des staatlichen Rechts vereinbaren und dadurch die Geltung des autochthonen Bodenrechts ausschließen, Sect. 20 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999. Kontrollrechte der Dorfgemeinschaft bestehen nur bei Verfügungen unter Lebenden iSv Sect. 2 Hs. 16 Village Land Act, No. 5 of 1999:

Sect. 2. ... "disposition" means, in relation to a right of occupancy, any sale, mortgage, transfer, grant, partition, exchange, lease, assignment, surrender, or

⁶⁰⁴ Die Definition der *unexhausted Improvements* in Sect. 2 Hs. 46 Village Land Act, No. 5 of 1999 deckt sich im wesentlichen mit der Definition in Sect. 2 Hs. 82 Land Act, No. 4 of 1999. Vgl. hierzu und zu dem Wortlaut der Definition Teil III, 4.3.4.2.2. Nicht entschädigungsfähig sind jedoch Aufwendungen im Zusammenhang mit einer ordentlichen Bewirtschaftung.

disclaimer and includes the creation of an easement, a usufructuary right, or other servitude or any other interest in a right of occupancy and any other act by an occupier of a right of occupancy whereby his rights over that right of occupancy are affected but does not include an agreement to undertake any of the dispositions so defined;

5.3.4.1 Übertragung

Eine Übertragung des *customary Right of Occupancy* bedarf nur dann der Genehmigung des Dorfrates, wenn es sich bei dem Erwerber nicht um einen Dorfbewohner bzw. eine Gruppe von Dorfbewohnern handelt, Sect. 30 (2) (a) Village Land Act, No. 5 of 1999. Zusätzlich hat der Erwerber gegenüber dem Dorfrat zu erklären, dass er seinen Hauptwohnsitz oder -erwerbort in das Dorf verlegt oder mit der Errichtung eines dafür bestimmten Wohngebäudes beginnt, Sect. 30 (2) (d) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ausreichend ist auch eine Erklärung, Wirtschaftsgebäude errichten oder landwirtschaftliche, touristische oder bergbauliche Aktivitäten aufnehmen zu wollen, die voraussichtlich für das Dorf oder seine Bewohner von Nutzen sind. Die Frist für den Beginn der Tätigkeiten beträgt jeweils 6 Monate ab Abgabe der Erklärung, Sect. 30 (2) (d), (e), (f) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Die Vertragsparteien haben die Verfügung mindestens 60 Tage vor dem beabsichtigten Vollzug dem Dorfrat anzuzeigen, Sect. 30 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine Übertragung, die Ansprüche einer Frau auf Nutzung oder Erwerb des Grundstücks vereiteln würde, ist zu untersagen Sect. 30 (4) (b) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ferner, wenn sie für den Veräußerer oder seine Familie den Verlust der Lebensgrundlage bedeuten würde, Sect. 30 (4) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Ein Veräußerungsverbot auf Seiten des Erwerbers begründen die Überschreitung des maximal zulässigen Besitzes an Dorfland, ein mindestens 6 Monate andauernder Auflagenverstoß gegen ein ihm zustehendes *customary Right of Occupancy* sowie eine nicht oder nur zum Schein abgegebene Erklärung iSv Sect. 30 (2) (d), (e), (f) Village Land Act, No. 5 of 1999, Sect. 30 (4) (a), (d), (e) Village Land Act, No. 5 of 1999. Der Dorfrat hat die Untersagung den Vertragsparteien innerhalb von 60 Tagen nach Erhalt der Anzeige mitzuteilen, Sect. 30 (5) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Anzeige sowie eine Untersagung sind dem *Commissioner of Lands* in Kopie zu übermitteln, die Übertragung bzw. deren Untersagung im Dorfgrundbuch einzutragen, Sect. 30 (7) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.4.2 Belastung

Belastungen eines *customary Right of Occupancy* bedürfen grundsätzlich der Genehmigung des Dorfrates, Sect. 31 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Davon ausgenommen sind gemäß Sect. 31 (4) Village Land Act, No. 5 of 1999:

Sect. 31. - (4) (a) The grant of a lease, a licence, a usufruct or an equivalent interest in customary law from year to year or for a lesser period to a person ordinarily residing in the village from a person ordinarily residing in the village; and
(b) The creation of -
(i) a small mortgage; or
(ii) a mortgage for an amount equal to or less than the amount for which a small mortgage may be created; or
(iii) a mortgage, reasonable sale or pledge under and in accordance with customary law in favour of a person ordinarily residing in the village from a person ordinarily residing in the village for a sum not greater than the sum which may be obtained by a loan through a small mortgage;
(iv) a lease for not more than ten years by a lender exercising the powers of leasing contained in section 128 of the Land Act, 1999 relating to the lender's power of leasing;
shall not require the approval of the village council.

Bei der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag sind der Flächennutzungsplan des Dorfes, auch wenn er sich erst in Aufstellung befindet, mögliche Vorteile des Dorfes aus dem Rechtsgeschäft sowie Empfehlungen von Regierungsstellen, sonstigen Personen und Einrichtungen, die um eine Stellungnahme ersucht wurden, in Rechnung zu stellen, Sect. 33 (1) (a), (b), (f), (g) Village Land Act, No. 5 of 1999. Weitere Kriterien sind, ob ausreichend Reserveland für private und öffentliche Zwecke der Dorfbewohner erhalten bleibt, der spezifische Landbedarf von Frauen sowie die besonderen Bedürfnisse von behinderten und landlosen Dorfbewohnern auch in Zukunft befriedigt werden können, Sect. 33 (1) (c), (d), (e) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine Genehmigung gilt zeitlich unbefristet und ist nicht übertragbar, Sect. 31 (8) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Die Belastung eines *customary Right of Occupancy* ist nicht eintragungspflichtig. Erfolgt dennoch eine Grundbucheintragung, begründet sie den Vorrang gegenüber nicht

eingetragenen Belastungen des Grundstücks, Sect. 31 (12) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.5 *Rechtsverlust*

Neben einer Enteignung kommt ein Entzug des *customary Right of Occupancy* nur bei einer Grundstücksaufgabe iSv Sect. 45 Village Land Act, No. 5 of 1999⁶⁰⁵ als Extremfall der bestimmungswidrigen Nutzung in Betracht. Hat der Dorfrat selbst bei der Vereinbarung einer unbefristeten Laufzeit kein Kündigungsrecht, so kann der Rechtsinhaber das Rechtsverhältnis jederzeit einseitig beenden:

5.3.5.1 *Rechtsverzicht*

Ein Verzicht ist jederzeit und ohne Angabe von Gründen zulässig, Sect. 35 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine entsprechende Erklärung ist gegenüber dem Dorfrat auf dem vorgesehenen Formular und vom Rechtsinhaber unterschrieben abzugeben, Sect. 35 (7) (a), (b), (e) Village Land Act, No. 5 of 1999. Die Erklärung hat sämtliche Angaben zu enthalten, die von einer Verordnung des MLHUD iSv Sect. 65 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999 verlangt werden, Sect. 35 (7) (d) Village Land Act, No. 5 of 1999. Zudem hat der Rechtsinhaber in der vorgeschriebenen Form nachzuweisen, dass seine Unterhaltsberechtigten dem Verzicht zugestimmt haben und die Inhaber von *derivative Rights* entsprechend informiert wurden, Sect. 35 (7) (c) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine Verzichtserklärung entfaltet keine Rechtswirkungen, wenn sie zum Ziel oder zum Ergebnis hat, den Besitzanspruch einer Frau zu vernichten oder dessen Durchsetzung zu erschweren, Sect. 35 (2) Village Land Act, No. 5 of 1999. Gleiches gilt, wenn mit dem Verzicht eine sachlich nicht zu rechtfertigende, treuwidrige oder betrügerische Vereitelung eines *derivative Right* bewirkt oder beabsichtigt wird, Sect. 35 (3) Village Land Act, No. 5 of 1999. Eine Zustimmung des Dorfrates ist nicht erforderlich. Dieser hat lediglich eine entsprechende Berichtigung des Grundbuchs zu veranlassen, Sect. 35 (8) Village Land Act, No. 5 of 1999.

Von dem Verzicht bleiben fällige Pachtzinsen, Steuern und Abgaben sowie Ansprüche aus einer bestimmungswidrigen Grundstücksnutzung unberührt, Sect. 35 (4), (5) Village Land Act, No. 5 of 1999. Beruht der Verzicht auf Armut, Arbeitsunfähigkeit oder einem ähnlichen Unvermögen des Rechtsinhabers, kann der Dorfrat

⁶⁰⁵ Vgl. hierzu Teil III, 5.3.3.5.5.

Verbindlichkeiten ablösen, Sect. 35 (6) Village Land Act, No. 5 of 1999. Belastungen erlöschen nicht mit dem Verzicht, sondern richten sich nunmehr gegen den Dorfrat, Sect. 35 (9) Village Land Act, No. 5 of 1999.

5.3.5.2 *Enteignung*

Bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses kann der Staatspräsident auch einzelne Dorfgrundstücke, an denen *customary Rights of Occupancy* bestehen, enteignen und mittels einer Umwidmung in *General Land* der unmittelbaren Verfügungsgewalt des MLHUD unterstellen, Sect. 18 (1) (i) Village Land Act, No. 5 of 1999. Insbesondere kann eine Enteignung auch in Zukunft auf die Verwirklichung eines privatwirtschaftlichen Investitionsvorhabens gestützt werden, Sect. 3, 4 (1) Land Acquisition Act, No. 47 of 1967. Der Entschädigungsanspruch des ehemals Berechtigten für von ihm veranlasste nachhaltige Verbesserungen des Grundstücks erstreckt sich weiterhin nicht auf Aufwendungen für eine ordentliche Bewirtschaftung und auf in traditioneller Bauweise errichtete Gehöfte.⁶⁰⁶

5.3.6 *Rechtsmittel*

Nur von einer Dorfgemeinschaft angeordnete Sanktionen wegen der Verletzung von Nutzungsaufgaben können unmittelbar vor dem zuständigen Gericht angegriffen werden, Sect. 46 (1) Village Land Act, No. 5 of 1999. Hat die Dorfgemeinschaft einen Antrag auf Rechtsverleihung abgelehnt, eine Verfügung untersagt oder nur unter Auflagen genehmigt, kann der Antragsteller erst dann Klage erheben, wenn eine Beschwerde zum zuständigen Distriktrat und darauffolgend zum *Commissioner of Lands* erfolglos geblieben ist, Sect. 47 Village Land Act, No. 5 of 1999.

6. **Abschließende Bewertung**

Auslöser der umfassenden Reform des Bodenrechts waren seit Anfang der 80er Jahre stetig zunehmende Konflikte um kleinbäuerlich genutztes Land, deren juristische Ursachen in einer von der ehemaligen Kolonialmacht übernommenen Bodenordnung zu suchen sind. Dient die Land Ordinance, Cap. 113 vordergründig dem Schutz der traditionellen Landnutzer, verleiht sie de facto dem staatlichen Grundeigentümer eine starke Übermacht und ermöglicht eine Steuerung der privaten Landnutzung im staatlichen Interesse. Der post-koloniale Staat verstand sich als Garant der nationalen

⁶⁰⁶ Vgl. zur Kritik des geltenden Entschädigungsrechts Teil I, 2.3.6.

Entwicklung, die über direkte Interventionen in den landwirtschaftlichen Sektor angestrebt wurde. Neben der Gründung von Staatsfarmen sollten vor allem vermeintlich rückständige kleinbäuerliche Wirtschaftsweisen überkommen werden. Die Entwicklungsstrategie mündete schließlich mit *Operation Vijiji* und *Operation Tanzania* in die umfassende Reorganisation bäuerlicher Siedlungsweisen in sog. Entwicklungsdörfer, einschließlich der Ansiedlung in Streusiedlungen lebender Bevölkerungsteile. Traditionelle Strukturen, die auf Abstammungs-, Allianz- und Gefolgschaftsbeziehungen beruhen, wurden durch die ethnische Heterogenität vieler Dörfer einem Verdrängungsprozess ausgesetzt. Mit der Einführung einer landesweit einheitlichen und egalitären Dorfverfassung wurden nicht nur pluralistische Sozialordnungen, nach Alter, Geschlecht, politischer und religiöser Macht hierarchisch gegliedert, weiter geschwächt, sondern auch die staatliche Kontrolle der landwirtschaftlichen Erzeugung, vom Anbau bis hin zur Vermarktung, etabliert.

Das Konzept der Entwicklungsdörfer scheiterte nicht nur wirtschaftlich, sondern entzog auch in weiten Teilen der kleinbäuerlichen Landnutzung ihre Rechtsgrundlage: Die umfassende Reorganisation der ländlichen Wirtschafts- und Sozialstrukturen war nicht nur ohne Beteiligung der bäuerlichen Bevölkerung, sondern auch unter Missachtung des ebenfalls als entwicklungshemmend betrachteten autochthonen Bodenrechts erfolgt. Im Vertrauen auf vermeintlich unbeschränkte Verfügungsbefugnisse hatte der staatliche Grundeigentümer bei der Landreform auf Enteignungen verzichtet. Seit der Anfang der 80er Jahre einsetzenden politischen und wirtschaftlichen Liberalisierung machen ehemalige Grundbesitzer - zumindest dem Grunde nach erfolgreich - Restitutionsansprüche vor den Gerichten geltend. Im Zuge eines wachsenden Landhungers privater Investoren und städtischer Zentren zeigte sich aber auch, dass der Grundbesitz der Entwicklungsdörfer rechtlich nicht gesichert ist. Die Dorfgliederung iSd Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982 fungiert weder hinsichtlich traditionell im "Gemein"eigentum stehender Flächen als Rechtsnachfolger der ehemals landkontrollierenden Institutionen, noch ist sie in der Lage, gegenüber dem staatlichen Grundeigentümer wirkende Landrechte einzuräumen. Nach der gesetzlichen Definition des *deemed Right of Occupancy* ist sie zur Begründung autochthoner Landrechte nicht befähigt, der bloße Akt der Landzuteilung genügt bereits nicht den formalen Anforderungen an die Verleihung eines *granted Right of Occupancy*.

Für die Wiederherstellung von Rechtssicherheit kommt es damit nicht nur darauf an, dass der Einzelne über Rechte verfügt, die er im Konfliktfall wirksam verteidigen kann. Entscheidend ist auch, dass in Zukunft ein substantieller Landverlust oder gar eine Verdrängung von Dörfern zugunsten staatlich favorisierter Nutzungsformen ausgeschlossen ist. Damit geht die Reform des Bodenrechts über die bloße Gestaltung der Landnutzung in Entwicklungsdörfern und die künftige Bedeutung des autochthonen Bodenrechts hinaus und betrifft zugleich die Frage der Entwicklungsstrategie und die damit verbundene Rolle des Staates. Wie bereits die Arusha-Erklärung 1967 propagierte die Shivji-Kommission eine "Entwicklung aus eigener Kraft", die von dem kleinbäuerlichen Sektor getragen wird. Wenngleich auch sie sich gegen eine Privatisierung des Bodens aussprach, basieren ihre Empfehlungen auf dem Bild einer mündigen Bauernschaft, die zur eigenverantwortlichen Regelung der Landfrage willens und in der Lage ist. Hinzu kommt ein aus den Erfahrungen der Vergangenheit genährtes Misstrauen gegen den Staat. Ihr Konzept einer dörflichen Selbstverwaltung in Landangelegenheiten impliziert die Übertragung des Grundeigentums auf die basisdemokratische Dorfversammlung und plurale Dorflandordnungen, die aus der Adaption des autochthonen Bodenrechts an die örtlichen Bedingungen hervorgehen. Im Gegensatz dazu steht eine pateranalistische Entwicklungsphilosophie des MLHUD, die dem Staat und nicht dem Einzelnen die Entscheidung über die optimale Art der Landnutzung überträgt und die Unverletzlichkeit der Dorfgrenzen dem Landbedarf von Projekten, die sich nach staatlicher Lesart entwicklungsfördernd auswirken, unterwirft.

Der Gesetzgeber hat sich mit der Verabschiedung des Land Act, No. 4 of 1999 und des Village Land Act, No. 5 of 1999 für die Konzeption des MLHUD und damit für eine Bodenordnung, die Verteilung und Nutzung von Land staatlicher Kontrolle unterwirft, entschieden. Das neue Recht basiert mit dem Grundsatz des *Public Land* und dem Dualismus der Rechtssysteme auf den gleichen Prinzipien wie die Land Ordinance, Cap. 113. Faktisch wird jedoch das staatlich verliehene *Right of Occupancy* zur wichtigsten Form der privaten Landnutzung, da sich die staatliche Anerkennung autochthoner Landrechte auf Ansprüche, die bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung begründet wurden, beschränkt. Gerade im kleinbäuerlichen Bereich bleiben Widerruf und Enteignung für den Staat mit geringen finanziellen Risiken verbunden, da Entschädigung weder für den Wert des Grundstücks noch für Aufwendungen des ehemals Berechtigten, die nicht zu einer dauerhaften Wertsteigerung geführt haben, zu

leisten ist. Die bedeutendste Änderung im Recht des *granted Right of Occupancy* ist eine starke Reduzierung der staatlichen Kontrolle über privatrechtliche Verfügungen: Eine Genehmigung des MLHUD ist nur noch innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Rechtsverleihung erforderlich. Danach beschränken sich die Steuerungsmöglichkeiten auf die Begrenzung des maximal zulässigen Grundbesitzes und die Blockade anfechtbarer Rechtsgeschäfte. Verfügungen über ein *customary Right of Occupancy*, der Rechtsform der dörflichen Landnutzung, sind vergleichbar mit der bisherigen Rechtslage genehmigungspflichtig, wenn der Erwerber nicht der örtlichen Gemeinschaft angehört.

Die gesetzliche Regelung der dörflichen Landnutzung räumt dem autochthonen Bodenrecht nur noch eine marginale Funktion ein: Mit Ausnahme privatrechtlicher Verfügungen, aber auch hier kann die Anwendung staatlichen Rechts vereinbart werden, bestimmen sich die Rechtsverhältnisse ausschließlich anhand des Village Land Act, No. 5 of 1999. Ein originärer Landerwerb ist nur noch über die Verleihung eines *Right of Occupancy*, sei es durch eine Dorfgemeinschaft oder das MLHUD, möglich. Allein der Ermessensspielraum der Dorfgemeinschaft bei der Regelung der örtlichen Landangelegenheiten lässt die Beibehaltung einzelner Regelungen des Gewohnheitsrechts zu. Die damit bewerkstelligte Rechtsvereinheitlichung, die Einführung schriftlich fixierter Rechtstitel und Grundbücher sind wichtige Bedingungen für eine stärkere Kommerzialisierung der kleinbäuerlichen Landnutzung, wie sie seit der Unabhängigkeit von der Regierung angestrebt wird. Zudem ermöglichen letztere zumindest in der Theorie die Kreditaufnahme bei Institutionen des formellen Sektors. Die traditionell benachteiligte Stellung der Frau wird durch einen gleichberechtigten Zugang zu Grund und Boden abgebaut,⁶⁰⁷ Maßnahmen eines Rechtsinhabers, die den Interessen seiner Familie zuwiderlaufen, ein gesetzlicher Riegel vorgeschoben. Fraglich ist auch, welche Rolle dem autochthonen Recht in der Praxis tatsächlich noch zukommt. Tansania ist als einem der wenigen Staaten des südlichen

⁶⁰⁷ Angesichts einer mangelnden sozialen Akzeptanz von Frauen als Grundbesitzerinnen ist fraglich, ob sich die Ansprüche in der Praxis durchsetzen lassen werden. Hinzukommt, daß die Neuregelung des Bodenrechts nicht mit einer Reform des Erbrechts, das Frauen in wesentlichen Bereichen von der Erbfolge an Grund und Boden ausschließt, verbunden ist. Allgemein gilt, daß während des gesamten Reformprozesses frauenspezifische Problemkreise keine gesonderte Berücksichtigung erfahren haben. Die offiziellen Stellen haben vielmehr darauf vertraut, daß Traditionen dem Wandel der Zeit unterliegen und sich auf allgemeine Bekenntnisse zur Gleichheit von Mann und Frau beschränkt. Die Shivji-Kommission kritisierte zwar die fehlende Gleichberechtigung der Frau bei der Verteilung und Kontrolle von Land. Unter Hinweis auf den engen zeitlichen und inhaltlichen Rahmen ihres Untersuchungsauftrages verwies sie jedoch für eine weitere Behandlung auf die Law Reform Commission der Regierung. Vgl. URT, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I, S. 249 ff.

Afrika gelungen, aus der willkürlichen Zusammenfassung von Stammesgebieten durch die ehemalige Kolonialmacht einen Nationalstaat zu schaffen und ethnische Barrieren zu überwinden. Wie bereits anfangs gezeigt, haben die Bedingungen des autochthonen Rechts einen grundlegenden Wandel erfahren. Neben dem Einfluss anderer Kulturen und Mischehen, die ehemals geschlossene afrikanische Gesellschaften zusehends heterogen machen, führte gerade die Dorfbildungspolitik der 70er Jahre zur Einbindung von Subsistenzwirtschaften in Wirtschaftskreisläufe. Die Ansiedlung von Mitgliedern unterschiedlicher Volksgruppen in den Entwicklungsdörfern macht die Identifizierung des vor Ort geltenden Rechts zunehmend schwieriger. Die zweite grundlegende Neuerung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage ist die Eingliederung der kleinbäuerlichen Landnutzung, nach der Land Ordinance, Cap. 113 im wesentlichen eine Angelegenheit der örtlichen Selbstverwaltung, in die zentralstaatliche Bodenverwaltung: Mit der Dorfgregierung wurde die Bodenverwaltung zwar einer Institution, die seit mehr als 25 Jahren mit der Regelung örtlicher Angelegenheiten betraut ist und die demokratische Legitimation der Dorfbevölkerung besitzt, übertragen. De facto nimmt sie aber eine staatliche Aufgabe wahr, die ihr bei einer nicht ordnungsgemäßen Erfüllung durch das MLHUD entzogen werden kann. Auch weniger einschneidende Maßnahmen können nur durch das MLHUD angeordnet werden, die Kontrollmöglichkeiten der Dorfversammlung beschränken sich auf die Anzeige von Pflichtverletzungen. Am Beispiel des *customary Right of Occupancy* einer *Non-Village-Organisation* zeigt sich besonders deutlich, dass die Dorfgregierung letztlich als Agent des staatlichen Grundeigentümers tätig wird: Das MLHUD kann von ihr die Festsetzung bestimmter Auflagen verlangen und Vorgaben für die Bemessung von Zuteilungsprämien und Pachtzinsen machen. Bei einer bestimmungswidrigen Grundstücksnutzung können Verstöße ausschließlich durch das MLHUD geahndet werden. Aber auch wenn es sich bei dem Rechtsinhaber um einen Dorfbewohner handelt, bedarf die Dorfgregierung für Sanktionen, die einen zumindest vorübergehenden Besitzverlust zur Folge haben, der Zustimmung des MLHUD. Mithin hängt die Durchsetzbarkeit der Reform maßgeblich von zwei Komponenten ab: Zum einen, ob sie auf Akzeptanz bei der ländlichen Bevölkerung, die traditionell als konservativ und gegenüber Neuerungen wenig aufgeschlossenen gilt, stößt. Hinzu kommt die Frage der Finanzierbarkeit: Die Neuerungen begründen einen intensiven Aufklärungsbedarf nicht nur für die implementierenden Stellen, sondern auch auf Seiten der Landnutzer. Zwar besitzt Tansania im Vergleich zu anderen Staaten des

südlichen Afrika eine relativ hohe Alphabetisierungsrate. Dennoch haben weite Teile der ländlichen Bevölkerung kaum Zugang zu Massenmedien. Umfangreiche Informations- und Genehmigungsrechte einhergehend mit Regelungsverpflichtungen des MLHUD begründen eine starke Bürokratisierung der Bodenverwaltung, was auch unter dem Aspekt der Effizienz problematisch erscheint.

Auf den ersten Blick verspricht das Village Land Act, No. 5 of 1999 für das Dorf wie für die einzelnen Landnutzer einen soliden Schutz gegen einen ungezügelter Landhunger Dritter: Auch wenn ein Rechtserwerb der Dorfgemeinschaft an Gemeinde- und Reserveland nicht mehr vorgesehen ist, ermöglicht das *Certificate of Village Land* mit der Beurkundung der Dorfgrenzen einen eindeutigen Nachweis ihrer Verwaltungshoheit. Die Verleihung eines *customary Right of Occupancy* setzt die vorherige Feststellung der Grenzen und Rechtsverhältnisse des Grundstücks voraus. Der individuelle Anspruch ist zu beurkunden und, wie sonstige Verfügungen über Dorfland,⁶⁰⁸ im Grundbuch zur Eintragung zu bringen. Ein Rechtserwerb von Personen, die nicht der Dorfgemeinschaft angehören, ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Zusätzlichen Schutz liefert die seit 1988 verbürgte Garantie des Privateigentums in Art. 24 der Verfassung. Der Court of Appeal erkannte in der für das Verhältnis von privatem Landnutzer und staatlichem Grundeigentümer richtungsweisenden Entscheidung *Attorney General v. Lobay Akenonaay and another*⁶⁰⁹ *deemed* und *granted Rights of Occupancy* als von der Verfassung geschützte eigentumsähnliche Rechte an. Bei Zugrundelegen der Bewertungsmaßstäbe kann auch das Rechtsinstitut des *customary Right of Occupancy* nicht anders beurteilt werden: Der Court of Appeal fordert für die Qualifikation eines Anspruchs als absolutes Recht, dass der Berechtigte zumindest die Befugnis zur Nutzung, Übertragung und zum Ausschluss Dritter vom Gegenstand des Rechts besitzt. Konnte in dem fraglichen Verfahren die Beklagte bereits nicht mit dem Einwand, das staatliche Grundeigentum stehe der Annahme der Ausschlussfunktion entgegen, durchdringen,⁶¹⁰ so muss dies mit der ausdrücklichen Beschränkung der präsidialen Verfügungsbefugnisse in Sect. 4 (1) Land Act, No. 4 of 1999 auf eine Treuhand zugunsten der tansanischen Staatsbürger um so mehr gelten.

⁶⁰⁸ Davon ausgenommen sind lediglich Belastungen eines *customary Right of Occupancy*, vgl. Sect. 31 (12) Village Land Act, No. 5 of 1999.

⁶⁰⁹ Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported.

⁶¹⁰ Zur Argumentation des Gerichts vgl. Teil II, 2.3.4.

Hatte der Court of Appeal den staatlichen Genehmigungsvorbehalt bei Verfügungen über ein *deemed Right of Occupancy* zugunsten einer Person nicht-afrikanischer Abstammung⁶¹¹ als unschädlich erachtet, so handelt es sich auch bei den analogen Kontrollrechten der Dorfgemeinschaft um Schutzbestimmungen, die einen Ausverkauf und eine Übervorteilung der kleinbäuerlichen Bevölkerung verhindern sollen und die freie Übertragbarkeit innerhalb der Gemeinschaft nicht beeinträchtigen.

Dennoch darf nicht übersehen werden, dass dem Staat weitreichende Zugriffsbefugnisse eingeräumt werden, die sich zwar exakt an die verfassungsrechtlichen Grenzen halten,⁶¹² aber die Gewährleistung effektiver Rechtssicherheit weiterhin von der Einstellung des Staates gegenüber der dörflichen Landnutzung abhängig machen: Der unmittelbaren Verfügungsgewalt des MLHUD unterfällt bereits ungenutztes Dorfland, das dem *General Land* zugerechnet wird. Das Gesetz lässt offen, welche Sachverhalte die Annahme einer Nichtnutzung begründen. Das Bestehen eines ebenfalls nicht definierten öffentlichen Interesses rechtfertigt eine Umwidmung von Dorfland in *General* bzw. *Reserved Land* durch den Staatspräsidenten. Ein Vetorecht der Dorfverwaltung besteht nur bei Umwidmungen kleineren bis mittleren Ausmaßes, ab einer Fläche von 500 Morgen kann die erforderliche Zustimmung ausschließlich von der Nationalversammlung verweigert werden. Ein Verlust von Gemeinde- und Reserveland ist entschädigungslos hinzunehmen, da das Dorf gerade nicht über Rechte an diesen ehemals traditionell im Gemeineigentum stehenden Gebieten verfügt. Ebenso rechtfertigt der bloße Landbedarf von Behörden, Körperschaften des öffentlichen Rechts, staatseigenen Betrieben sowie Gesellschaften des privaten Rechts, die mehrheitlich nicht im Eigentum von Dorfbewohnern stehen, ein Hinwegsetzen über die örtliche Verwaltungshoheit: Das MLHUD kann einer sog.

⁶¹¹ Vgl. Sect. 11 Land (Law of Property and Conveyancing) Ordinance, Cap. 114 sowie Teil I, 2.3.5.1.

⁶¹² In anderen Bereichen wurde indes den Anforderungen der Eigentumsgarantie nicht hinreichend Genüge getan: Entgegen der vom Court of Appeal aufgestellten *Nyerere Doctrin of Land Value* wird ein Entschädigungsanspruch für Aufwendungen, die zwar nicht die Schwelle zu einer *unexhausted Improvement* iSd Entschädigungsrechts überschreiten, aber eine Grundstücksnutzung überhaupt erst ermöglichen, einzig beim Widerruf eines *Right of Occupancy* gewährt. Bei der Regelung der Altlastenproblematik in Entwicklungsdörfern entschied sich der Gesetzgeber in Fortführung der bisherigen Politik zur rechtlichen Anerkennung der faktischen Besitzverhältnisse. Entgegenstehende Altberechtigungen von Personen, denen der Grundbesitz im Zuge der *Operation Vijiji* entzogen wurde, werden für erloschen erklärt. Vor dem Hintergrund einer drohenden Umkehrung von Teilen der landesweiten Bodenreform und der damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Folgen ist die gesetzgeberische Ermessensentscheidung nicht zu beanstanden. In der Entscheidung *Attorney General v. Lobay Akononay and another*, Civil Appeal No. 31 of 1994, unreported stellte der Court of Appeal jedoch bereits in Hinblick auf die vergleichbaren Bestimmungen in Sect. 3, 4 Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992 fest, daß das Fehlen eines Entschädigungsanspruchs mit der Eigentumsgarantie unvereinbar ist.

Non-Village-Organisation ein *granted Right of Occupancy* verleihen, was insbesondere dann in Betracht kommt, wenn ein entsprechender Antrag auf Verleihung eines *customary Right of Occupancy* seitens der Dorfgemeinschaft abgelehnt wurde. Das Gesetz verpflichtet zwar das MLHUD zur Anhörung der betroffenen Dorfgemeinschaft, räumt dieser aber kein Vetorecht ein. Die Auslegungsbedürftigkeit zentraler Tatbestandsmerkmale macht eine effektive richterliche Kontrolle des Verwaltungshandelns erforderlich. Das MLHUD hatte in seiner vorläufigen Stellungnahme zum Bericht der Shivji-Kommission die vorgeschlagene Trennung von staatlicher Gewalt und Grundeigentum u. a. mit der Begründung abgelehnt, dass aus der Monopolstellung resultierende Missbrauchsgefahren durch geeignete Verwaltungsvorschriften begegnet werden können.⁶¹³ Doch konnten bereits die Führungsgrundsätze des Ujamaa-Sozialismus bürokratische Exzesse bei der Umsetzung der Dorfbildungsprogramme nicht verhindern. Entgegen der Empfehlungen der Shivji-Kommission verzichtete der Gesetzgeber allerdings auch auf eine Justizreform, die eine stärkere Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten gewährleistet. In der Vergangenheit erschwerten bereits unzureichende Verkehrsanbindungen und das niedrige Einkommensniveau der ländlichen Bevölkerung die Anrufung der Gerichte. Hinzu kommt ein allgemeiner Vertrauensverlust in das staatliche Justizwesen, nicht zuletzt wegen unverhältnismäßig lang dauernder Verfahren und der Auslegung autochthoner Bestimmungen im Licht zentralstaatlicher Zielvorstellungen.⁶¹⁴

⁶¹³ Vgl. URT, The MLHUD, Government Position on the Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, S. 7.

⁶¹⁴ Vgl. Sawyer, Customary Land Rights in the High Court of Tanzania.

Gesetzesübersicht

1. Gesetzgebung der Vereinigten Republik Tansania

Village Land Act, No. 5 of 1999

Land Act, No. 4 of 1999

Tanzania Investment Act, No. 7 of 1997

Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, No. 22 of 1992

Local Government (Amendment Act), No. 8 of 1992

The Constitution (Consequential, Transitorial and Temporary Provisions) Act, No. 16 of 1984

5th Amendment to the Constitution of the United Republic of Tanzania Act, No. 15 of 1984

National Land Use Planning Commission Act, 1984

Local Government (District Authorities) Act, No. 7 of 1982

Constitution of the United Republic of Tanzania, Act No. 1 of 1977

Villages and Ujamaa Villages (Registration, Designation and Administration) Act, No. 21 of 1975

Wildlife Conservation Act, No. 12 of 1974

Specified Coffee Estates (Acquisition and Regrant) Act, No. 31 of 1973

Rural Lands (Planning and Utilization) Act, No. 14 of 1973

Decentralisation of Government Administration (Interim Provisions) Act, No. 27 of 1972

Fisheries Act, No. 1970

Government Leaseholds (Conversion to Rights of Occupancy) Act, No. 44 of 1969

Ward Development Committee Act, No. 6 of 1969

Customary Leaseholds (Enfranchisement) Act, No. 47 of 1968

Tanzania Sisal Corporation (Establishment and Vesting of Interests) Act, No. 39 of 1968

Co-operative Societies Act, No. 27 of 1968

Urban Leaseholds (Acquisition and Regrant) Act, No. 22 of 1968

Land Acquisition Act, No. 47 of 1967

Civil Procedure Code, No. 49 of 1966

Local Government Election (Rural Areas) Act, No. 47 of 1966

Rural Farmlands (Acquisition and Regrant) Act, No. 8 of 1966

Land Tenure (Village Settlements) Act, No. 27 of 1965

Government Rent (Summary Recovery) Act, No. 4 of 1965

Nyarubanja Enfranchisement Act, No. 1 of 1965

Range Development and Management Act, No. 51 of 1964

Rural Settlement Commission Act, Cap. 541

Land (Settlement of Disputes) Act, No. 25 of 1963

Rights of Occupancy (Development Conditions) Act, No. 18 of 1963

African Chiefs Ordinance (Repeal) Act, No. 13 of 1963

Freehold Titles (Conversion) and Government Leases Act, No. 2 of 1963

Rights of Occupancy (Development Conditions) Act, Cap. 518

Judicature and Application Ordinance, Cap. 453

Ngorongoro Conservation Area Ordinance, Cap. 413

Forest Ordinance, Cap. 389

Town and Country Planning Ordinance, Cap. 378

Rights of Occupancy (Date of Payment of Rent) Ordinance, Cap. 377

Public Land (Preserved Areas) Ordinance, Cap. 338

Land Registration Ordinance, Cap. 334

Local Government Ordinance, Cap. 333

Registration of Documents Ordinance, Cap. 117

Land (Law of Property and Conveyancing) Ordinance, Cap. 114

Land Ordinance, Cap. 113

Administration (Small Estates) Ordinance, Cap. 30

Untergesetzliche Bestimmungen

Customary Land Rights (Amendment) Order, G. N. No. 260 of 1989

Specified Areas (Extinction of Customary Land Rights) Order, G. N. No. 338 of 1988

Extinction of Customary Land Rights Order, G. N. No. 88 of 13/02/1987

Land Development (Specified Areas) Regulations, G. N. No. 659 of 12/12/1986

G. N. No. 102 of 15/10/1985

Tanzania Court of Appeal Rules, G.N. No. 102 of 1979

Declaration of Customary Law (No. 4), G. N. No. 436 of 1963, 2nd Schedule: Rules of Inheritance

Transfer of Powers and Duties (Consolidation) Order, G. N. No. 478 of 1962

2. Gesetzgebung der britischen Mandatsmacht

Town and Country Planning Ordinance, No. 42 of 1956

Tanganyika Agricultural Corporation Ordinance, No. 15 of 1954

Local Government Ordinance, No. 35 of 1953

Land (Amendment) Ordinance, No. 5 of 1950

African Agricultural Products (Control and Marketing) Ordinance, No. 57 of 1949

Land Regulations 1948, G. N. No. 232 of 1948

Sisal Industry Ordinance, No. 15 of 1945

Crops (Increased Production) Ordinance 1944, No. 1 of 1944

Tobacco (Non-Natives Industry) Ordinance 1941, No. 17 of 1941

Native Tobacco (Control and Marketing) Ordinance, No. 39 of 1940

Pyrethrum Industry Ordinance, No. 21 of 1939

Native Coffee (Control and Marketing) Ordinance, No. 26 of 1937

Land Ordinance (Amendment) Ordinance, No. 7 of 1928

Native Authorities Ordinance, No. 18 of 1926

Land Registry Ordinance, No. 15 of 1923

Land Tenure Ordinance, No. 3 of 1923

Tanganyika Order in Council, 1920

Enemy Property (Disposal) Proclamation, No. 3 of 1920

The Land (Delegation to Administrative Officers) Authorisation Order, G. N. No. 266 of 1959

3. Gesetzgebung der Deutschen Kolonialmacht

Allerhöchste Verordnung über die Schaffung, Besitzergreifung und Veräußerung von Kronland und über den Erwerb und die Veräußerung von Kronland und über den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken in Deutsch-Ostafrika im Allgemeinen vom 26.11.1895

4. Internationale Abkommen

Trusteeship Agreement for the Territory of Tanganyika, in: Laws of Tanganyika, 1947, Vol. V

British Mandate for East Africa, in: Laws of Tanganyika, 1928, Vol. III

Literaturverzeichnis

- Abrahams, R. G., *The Peoples of Greater Unyamwezi, Tanzania (Nyamwezi, Sukuma, Sumbwa, Kimbu, Konongo)*, London, 1967;
- Adams, Dale W., *The Economics of Land Reform*, in: Food Research Institute (Hrsg.), *Studies in Agricultural Economics, Trade and Development*, Stanford 12 (1973) 2, S. 133 - 138;
- Ahene, R. A./Greenwood, D. W./Bloch, P., *Technical Report on National Land Policy*, Tropical Research and Development, Inc., Gainesville, Florida, U.S.A., 1994;
- Ajayi, J. F. A., *The Continuity of African Institutions under Colonialism*, in: Ranger, T. O. (Hrsg.), *Emerging Themes of African History*, Nairobi, 1968;
- Allen, Thomas, *Commonwealth Constitutions and the Right not to be deprived of Property*, *International and Comparative Law Quarterly*, Vol. 42, No. 3, 1993, S. 523 - 552;
- Allot, Anthony N., *African Laws in the 1980s*, in: Arkhust, Frederick S. (Hrsg.), *Africa in the Seventies and Eighties. Issues in Development*, New York, 1970, S. 163 - 175;
- Allot, Anthony N., *Modern Changes in African Land Tenure*, in: Cotran, E./Rubin, N. N., (Hrsg.), *Readings in Africa*, Vol. 1, London, 1970, S. 236 ff.;
- Allot, Anthony N., *Customary Law in East Africa*, *Afrika Spektrum*, 3 (1969), S. 12 - 22;
- Allot, Anthony N., *Towards a Definition of absolute Ownership*, *Journal of African Law*, Vol. 5, No. 2, 1961, S. 99 - 102;
- Austen, R. P., *Northwest Tanzania under German and British Rule*, New Haven, 1968;
- Barrows, Richard/Roth, Michael: *Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence*, *The Journal of Modern African Studies*, Vol. 28, No. 2, 1990, S. 265 - 297;
- Baumhögger, Goswin/Dargel, Jörn/Führung, Gisela/Hofmeier, Rolf/Rißmann Frank/Schieß, Manfred, *Ostafrika*, Frankfurt am Main, 1994;

Bernstein, H., *Notes on State and Peasantry: The Tanzanian Case*, Review of African Political Economy, Vol. 21, 1981, S. 44 - 62;

Bernstein, H., *Policy and Practice of Rural Development in Tanzania - A critical Review*, Dacca, 1979;

Bernstorff, Christoph Graf von, *Einführung in das englische Recht*, München 1996;

Biermann, Werner, *Der überfällige Neuanfang: Wirtschaftsreformen in Tansania*, Internationales Afrikaforum 2 /89, S. 183 - 190;

Boesen, J./Madsen, B. S./Moody, T., *Ujamaa - Socialism from Above*, Uppsala, Scandinavian Institute of African Studies, 1977;

Bruce, John W., *Individualization, Titling and Registration of Rights and National Land Policy*, Tropical Research and Development, Inc., Gainesville, Florida, U.S.A., 1994;

Bryceson, Deborah Fahey, *Tanzania Land Tenure at the Cross-roads*, in: Government of the United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1992;

Buchmann/Oppen (Hrsg.), *Bodenrecht und ländliche Entwicklung in anglophonen Staaten Schwarzafrikas*, Bericht eines Expertengesprächs über "Bodenrecht und Entwicklungsplanung", DSE, Berlin, 1981;

Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, *Land Policy - Tenure Rights in Development Cooperation, Challenges and Opportunities*, BMZ Spezial No. 002, Bonn, 1999;

Busse, Joseph, *Die Nyakusa, Wirtschaft und Gesellschaft*, München, Hamburg, 1995;

Chachage, C. S. L., *People were forced out of their Lands in Favour of Tourism*, The Democrat, Dar es Salaam, May 26 - June 1, 1998, S. 13;

Chachage, C. S. L., *Land Policy and the Tenure in National Parks, Game and Forest Reserves*, The Democrat, Dar es Salaam, May 19 - 25, 1998, S. 13;

Chalingha, A., *Towards Multi-Party Politics in Tanzania*, Dar es Salaam, 1992;

Chama cha Mapinduzi, (?)*ramu ya Chama cha Mapinduzi 1987 hadi 2002*, Dodoma, 1987;

Channock, M., *A Peculiar Sharpness: An Essay on Property in the History of Customary Law in Colonial Africa*, Journal of African History, Vol. 32, No. 3, S. 65 - 88;

Chidzero, Bernard T. G., *Tanganyika and International Trusteeship*, London/New York/Toronto, 1961;

Civille, J., *Tanzania and Nyerere: A Study of Ujamaa and Nationhood*, New York, 1976;

Cliffe, L./Saul, J. S. (Hrsg.), *Socialism in Tanzania*, Vol. 2: Policies, East African Publishing House, Dar es Salaam, 1973;

Coldham, *Land Tenure Reform in Tanzania: Legal Problems and Perspectives*, Journal of African Law, 33 (1995) 2, S. 227 - 242;

Cole, John S. R./Denison, William N., *Tanganyika: The Development of its Laws and Constitution*, London, 1964;

Cory, Hans/Hartnoll, M.M., *Customary Law of the Haya Tribe, Tanganyika Territory*, London, 1971;

Cory, H., *Sukuma Law and Custom*, London, 1953;

Cory, H., *Land Tenure in Bukuria*, Tanganyika Notes and Records, No. 23, 1947, S. 70 - 79;

Coulson, Andrew, *Tanzania. A Political Economy*, Oxford, 1983;

Coulson, Andrew (Hrsg.), *African Socialism in Practice: the Tanzanian Experience*, Nottingham, 1979;

Coulson, Andrew, *Agricultural Policies in Mainland Tanzania*, Review of African Political Economy, Vol. 10, 1977, S. 74 - 100;

Dean, E./McHenry, Jr., *Tanzania's Ujamaa Villages. The Implementation of a Rural Development Strategy*, Berkley, 1979;

Denison, W., *Tanganyika: The Development of its Laws and Constitutions*, London, 1964;

Dobson, E. B., *Comparative Land Tenure of Ten Tanganyika Tribes*, Journal of African Administration, Vol. 6, No. 2, 1954, S. 80 - 107;

Dobson, E. B., *Land Tenure of the Wasambaa*, Tanganyika Notes and Records, No. 10, 1940, S. 1 - 27;

Drydden, Stanley, *Local Administration in Tanzania*, East African Publishing House, 1968;

East Africa Royal Commission, *Report of the East Africa Royal Commission 1953 - 1955*, London: HMSO, 1955;

Amani, H. K. R./Eisenhauer, Janet M./Gondwe, Z. S./Kironde, Lusugga J. M./Mghonu, Goodluck/Mundeme, Sultani/Musoke, Issa Kaboko/Rwejuna, C. S./Sikana, E. M., *Land Markets Special Study: Land Market and Related Land Policy Issues*, Tropical Research and Development, Inc., Gainesville, Florida, U.S.A., 1994;

FAO World Land Reform Conference/MIFSUD, Frank M., *Customary Land Law in Africa with Reference to the Legislation aimed at adjusting customary Tenures to the Needs of Development*, FAO Background Paper, Rome, 1966;

Fimbo, G. M., *Essays in Land Law Tanzania*, Dar es Salaam, 1992;

Fimbo, G. M., *The Court of Appeal. A Decade of Land Law Development*, Eastern Africa Law Review, Vol. 16, No. 2, 1983, S. 101 - 145;

Fimbo, G. M., *The Right of Occupancy in Tanzania: The political Economy of an African Land Tenure System*, in: Eastern Africa Law Review, Vol. 7, No. 2, 1974, S. 1 - 53;

Fimbo, G. M., *Land, Socialism and Law in Tanzania*, in: Ruhumbika, H., *Towards Ujamaa. Twenty Years of TANU Leadership*, East African Literature Bureau, Kampala, Nairobi, Dar es Salaam, 1974, S. 230 - 274;

Fimbo, G. M., *Planned Urban Development versus Customary Law in Tanzania*, Paper presented at the Commonwealth Association of Planners - Africa Regional Conference on Urbanization, State Strategies for SADCC Countries, held at the Ardhi Institute, Dar es Salaam, 16th - 21th May, 1988;

Finucare, James R., *Rural Development and Bureaucracy in Tanzania, The Case of Mwanza Region*, The Scandinavian Institute of African Studies, Uppsala, 1974;

Friis-Hansen, Esbern, *Changes in Land Tenure and Land Use since Villagization and their Impact on peasant agricultural Production in Tanzania, the Case of the Southern Highlands*, CDR Research Report No. 11, Copenhagen, 1987;

Ghai, D. (Hrsg.), *Agrarian Systems and Rural Development*, London, 1979;

Gondwe, Zebron Steven, *Land Policy Development, Review of existing Land Laws*, Report to the Ministry of Lands, Housing and Urban Development, Dar es Salaam, 1995;

Gondwe, Zebron Steven, *Land Rights in Rural Areas*, in: Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Reports from Researchers and Consultants, Vol. XXV, Dar es Salaam, 1992;

Gondwe, Zebron Steven, *Planned Development in Tanzania - The Twilight Zone*, Lesotho Law Journal, Vol. 7, No. 2, 1991, S. 187 - 205;

Griffiths, J. E. S., *Notes on Land Tenure and Land Rights among the Sonjo of Tanganyika Territory*, Tanganyika Notes and Records, No. 9, 1940, S. 15 - 19;

Gulliver, P. H., *Land Tenure and Social Changes among the Nyakusa*, East African Institute of Social Research: Kampala, 1958;

Hall, R. de Z./Cory, H., *A Study of Land Tenure in Bugufi, 1925 - 1944*, Tanganyika Notes and Records, No. 24, 1947, S. 28 - 45;

Hartley, B. J., *Land Tenure in Usukuma*, Tanganyika Notes and Records, No. 5, 1938, S. 17 - 24;

Hardin, G., *The Tragedy of the Commons*, Science No. 162, 1968, S. 1243 - 1248;

Heyer, Judith/Williams, Gavin: *Oxfam Submission to Tanzanian Land Commission: Agricultural Issues*, 1998, unveröffentlicht;

Hill/Moffett: *Tanganyika: A Review of its Resources and their Development*, Norwich, 1955;

Hodd, M. (Hrsg.), *Tanzania after Nyerere*, London, 1988;

Hofmeier, Rolf: *Länderartikel Tansania*, in: Nohlen/Nuscheler (Hrsg.): *Handbuch der Dritten Welt*, Band 5: Ostafrika und Südafrika, Hamburg, 1982, S. 162 - 185;

Hutschinson, Thomas W. (Hrsg.), *Africa and Law. Developing Legal Systems in Africa*, Commonwealth Nations, University of Wisconsin Press u. a., 1968;

Hyden, Goran, *Beyond Ujamaa in Tanzania: Underdevelopment and an uncaptured Peasantry*, Berkley, 1981;

Ibrahim, Juma, *Land Ownership needs urgent Solution*, The Democrat, Dar es Salaam, May 12 - 18, 1998, S. 13;

Ibrahim, Juma, *The National Land Policy ignores Problems facing the People*, The Democrat, Dar es Salaam, May 5 - 11, 1998, S. 13;

Ibrahim, Juma, *Will the proposed new Land Policy serve all Sector?* The Democrat, Dar es Salaam, April 28 - May 4, 1998, S. 13;

Ilfle, John, *Tanganyika under German Rule, 1905 - 1912*, Cambridge, 1969;

Ilfle, John, *Agricultural Change in modern Tanzania*, Historical Association of Tanzania, Paper No. 10, Dar es Salaam, 1971, S. 21;

Ilfle, John, *Geschichte Afrikas*, München, 2000;

International Bank for Reconstruction and Development, *Empowering Villages to manage their natural Resources: Rural Land Policy in Tanzania*, A World Bank White Cover Paper, 1992;

International Bank for Reconstruction and Development, *The economic Development of Tanganyika*, John Hopkins University Press, Baltimore, 1961;

Jacobson, *Afrikanischer Sozialismus und Bodenrecht am Beispiel Tansanias*, Afrika Spektrum, 1974, S. 173 - 189;

James, R. W., *Land Tenure and Policy in Tanzania*, East African Literature Bureau, Dar es Salaam, Nairobi, Kampala, 1971;

James, R. W./Fimbo, G. M., *Customary Land Law of Tanzania. A Source Book*, East African Literature Bureau, Dar es Salaam, Nairobi, Kampala, 1973;

James, R. W./Kassam, F. M. (Hrsg.), *Law and its Administration in a One Party State - Selected Speeches of Telford Georges*, East African Literature Bureau, 1973;

James, R. W., *Land Tenure Reform in developing Countries: From Westernization to Indigenisation*, Eastern Africa Law Review, Vol. 9, No. 2, 1976, S. 1 - 26;

James, R. W., *An Appraisal of Post Independence Tanzanian Land Reforms*, in: Obol-Ochola, James (Hrsg.), *Land Law Reform in East Africa*, Milton Obote Foundation, 1966;

Japhet, Kirilo/Seaton, Earle E., *The Meru Land Case*, Nairobi, 1967;

Johnson, O. E. G., *Economic Analysis, the legal Framework and Land Tenure System*, Journal of Law and Economics, Vol. 15, No. 1, 1972, S. 259 - 276;

Johnston, P. H., *Some Notes on Land Tenure on Kilimanjaro and the Vihamba of the Wachagga*, Tanganyika Notes and Records, No. 21, 1946, S. 1 - 20;

Kabudi, P. J., *The Judiciary and Human Rights in Tanzania: Domestic Application of International Human Rights Norms*, *Verfassung und Recht in Übersee*, 1991/24, S. 271 - 281;

Kaniki, Abdulrahman, *Land Allocation: Transparent Procedures needed*, in: *The Guardian*, May 4, 1998, S. 7;

Kanywanyi, J. L., *The Harmonisation of Land Systems in East Africa*, in: Obol-Ochola, James (Hrsg.), *Land Law Reform in East Africa*, Milton Obote Foundation, 1966;

Kasanga, Matilda, *Bill to provide equal Land Distribution*, *East Africa News*, November 26, 1997;

Kauzeni, A. S., *The Origin and Implementation of Operation Vijiji*, in: Government of the United Republic of Tanzania, *Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*, Vol. XXIV, 1992;

King, David I., *Land Reform and Participation of the rural Poor in the Development Process of African Countries*, University of Wisconsin, Land Tenure Center, (LTC 101), Madison / Wisconsin, 1974;

Kingsnorth, G., *An Introduction to the History of East Africa*, Cambridge, 1961;

Land Tenure Study Group, *Land Policy in Tanzania: Issues for Policy Consideration*, Paper prepared for the National Conference on Land Policy organized by the Ministry of Lands, Housing and Urban Development, Arusha, January 16 - 19, 1995, University of Dar es Salaam;

Lane, Charles, *Pastures Lost. Barabaig Economy, Resource Tenure and the Alienation of their Land in Tanzania*, Nairobi, 1996;

Lane, C./Moorehead, R., *Who should own the Range? New Thinking on pastoral Resource Tenure in Drylands Africa*, Pastoral Land Tenure Series, No. 3, International Institute of Environment and Development (IIED), London, 1994;

Lane, Charles, *The State strikes back. Extinguishing customary Rights to Land in Tanzania*, in: Veber, Hanne / Dahl, Jens / Wilson, Fiona / Waehle, Espen (Hrsg.), "... Never drink from the same Cup", *Proceedings of the Conference on Indigenous Peoples in Africa*, Copenhagen, 1993, S. 59 - 73;

Lane, Charles, *The Barabaig Case: Implications for Land Policy in Pastoral Areas of Tanzania*, London, IIED Drylands Programme, 1991;

Lane, Charles, *Alienation of Barabaig Pasture Land: Policy Implications for Pastoral Developments in Tanzania*, D. Phil. Thesis, University of Sussex, London, 1991;

Legislative Council of Tanganyika, *Review of Land Tenure Policy*, Part I, Government Paper No. 6, Government Printer, Dar es Salaam, 1958;

Lerise, Fred, *Ideas and Realities: Land Use Planning in Chekereni Village Tanzania*, Mimeo, Dar es Salaam, 1995;

Le Roy, Etienne, *The Peasant and Land Law Issues of Integrated Rural Development in Africa by the Year 2000*, in: FAO Land Reform, No. 1/2, 1985, S. 13 - 42;

Lofchie, M., *Agrarian Crisis and Economic Liberalisation in Tanzania*, Journal of Modern African Studies, Vol. 16, No. 3, 1978, S. 451 - 475;

Lugakingira, K. S. K., *Response to a Letter of Prof. Shiyji*, in: Government of the United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1992;

Lyll, Andrew B., *Land Law and Policy in Tanganyika*, LLM Dissertation, University of Dar es Salaam, 1973;

Lyll, Andrew B., *The Foundation of Land Law and Policy in Colonial Tanganyika*, History Research Seminar, University of Dar es Salaam, Faculty of Law, mimeo, 1973;

Lyll, Andrew B., *Consent to Disposition of Land in Tanzania: Socialism or the Extension of Private Property?* Eastern Africa Law Review, Vol. 4, No. 3, 1971, S. 247 - 275;

Lyll, Andrew B., *The Nature of Rights of Occupancy*, Journal of Denning Law Society, 1967, Vol. 2, No. 1, S. 134 ff.;

MacAuslan, P., *A Draft of a Bill for the Land Act*, Dar es Salaam, Ministry of Lands, Housing and Urban Development, 1996;

MacAuslan, P., *Making Law work: Restructuring Land Relations in Africa*, Paper presented at the third Alistair Berkeley Memorial Lecture, London School of Economics, 1996;

MacAuslan, P., *Control of Land and Agricultural Development in Kenya and Tanzania*, in: Sawyer, Law and Social Change in East Africa;

Maini, Krishan M., *Land Law in East Africa*, Oxford University Press: Nairobi, Addis Ababa, Lusaka, 1967;

Makaramba, Robert V., *A new constitutional Order for Tanzania?*, Dar es Salaam, 1997;

Manji, Ambreena S., *The AIDS Epidemic and Women's Land Rights in Tanzania*, Recht in Africa, No. 1, 1999, S. 31 - 50;

Mapolu, Henry, *The State and the Peasantry*, in: Shivji, Issa G. (Hrsg.), *The State and the working People in Tanzania*, Dakar, 1985, S. 107 - ;

Marealle, T. L. M. Chief, *The Wachagga of Kilimanjaro*, Tanganyika Notes and Records, No. 32, 1952, S. 57 - 64;

Masatu, *Plight of Land Holders under customary Law in Urban Areas*, in: The Democrat, Dar es Salaam, April 21 - 27, 1998, S. 18;

Massaka, H. H. N., *Towards a National Land Policy, Advice to the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*, in: Government of the United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1992;

McHenry, D. E., *Tanzania's Ujamaa Villages: The Implementation of a Rural Development Strategy*, Berkeley, University of California, Institute of International Studies, 1979;

Meek, C. K., *A Note on Crown Lands in the Colonies*, Journal of Comparative Legislation and International Law, Vol. 28, No. 1, 1946, S. 87 - 91;

Meek, C. K., *Land Law and Custom in the Colonies*, Oxford, 1964;

Meek, C. K., *Readings in African Law*, Vol. 1, 1963;

Meliczek, Hans, *Financing Land Reform: Compensation to Landowners and Payment by Beneficiaries*, FAO Land Reform, No. 2, Rom, 1971, S. 36 - 51;

Mifsud, Frank M., *Some legal Aspects of African Land Reform*, in: Woodruff, Archibald M. / Brown, James R. / Lin, Sein (Hrsg.), *International Seminar on Land Taxation, Land Tenure and Land Reform in Developing Countries*, University Hartford, 1967, S. 413 - 438;

Mifsud, Frank M., *Customary Land Law in Africa, with Reference to Legislation aimed at adjusting customary Tenures to the needs of Development*, FAO Legislative Series, No. 7, Rome, 1967;

Migot-Adhalla, *Indigenous Land Right Systems in sub-sabaran Africa: A Constraint on Productivity*, World Bank Economic Review, 1991, Vol. 15, No. 1, S. 155 - 175;

Mohoddin, A., *African Socialism in Two Countries*, London, 1981;

Moore, Sally Falk, *Social Facts and Fabrications: "Customary Law" on Kilimanjaro, 1880 - 1980*, Cambridge, 1986;

Mosley, P., *The Settler Economy*, Cambridge, 1983;

Msweka, P., *Towards Party Supremacy*, Arusha, 1977;

Münkner, Hans-H. (Hrsg.), *Entwicklungsrelevante Fragen der Agrarverfassung und des Bodenrechts in Afrika südlich der Sahara, Institut für Kooperation in Entwicklungsländern*, Studien und Berichte Nr. 17, Marburg / Lahn, 1984;

Munuo, E. N., *Issues relating to Land Matters*, in: Government of the United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1992;

Munziger-Archiv, *Internationales Handbuch - Länder aktuell, Tansania*, Ravensburg, 17/95;

Mushi, S. S., *Popular Participation and Regional Development Planning: The Politics of decentralised Administration*, Tanzania Notes and Records, No. 90, 1983, S. 63 - 97;

Mvungi, Sengendo/Mwakyembe, Harrison George, *Populism and invented Traditions: The new Land Tenure Act of 1992 and its Implications on customary Land Rights in Tanzania*, Afrika Spektrum 29 (1994) 9, S. 327 - 338;

Mwakyembe, Harrison George, *Tanzania's Eighth Constitutional Amendment and its Implications on Constitutionalism, Democracy and Union Questions*, Hamburg, 1995;

Mwaikusa, J. T., *Community Rights and State Control in Tanzania*, in: Veber, Hanne/Dahl, Jens/Wilson, Fiona/Waehle, Espen (Hrsg.), "... Never drink from the same Cup", Proceedings of the Conference on Indigenous Peoples in Africa, Copenhagen, 1993, S. 23 - 38;

Mwaikusa, J. T., *Government Powers and Human Rights in Africa: Some Observations from the Tanzanian Experience*, Lesotho Law Journal, Vol. 6, No. 5, 1990, S. 75 ff.;

Mwalusanya, James L. Justice, *Written Memorandum to the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters*, in: Government of the United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1992;

Mwapachu, J. V., *Operation planned Villages in Rural Tanzania: A revolutionary Strategy for Development*, The African Review, Vol. 6, No. 1, S. 1 - 16;

Ndagala, D. K., *Land Disputes and Problems of Tenure*, in: Government of the United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1992;

Nyerere, Julius K., *The Arusha Declaration ten Years after*, Dar es Salaam, 1977;

Nyerere, Julius K., *Socialism and Rural Development in Ujamaa*, Papers on Socialism, Dar es Salaam, 1974;

Nyerere, Julius K., *Decentralization*, Government Printer, Dar es Salaam, 1972;

Nyerere, Julius K., *Ujamaa, Essays on Socialism*, Dar es Salaam, 1968;

Nyerere, Julius K., *Freedom and Unity: A Selection from Writings and Speeches 1952 - 1965*, Dar es Salaam, 1966;

Obol-Ochola, James, *"Ownership" of Land in African Customary Tenure*, in Obol-Ochola, James (Hrsg.), *Land Law Reform in East Africa*, Milton Obote Foundation, Kampala, 1966;

Okoth-Ogendo, Hastings W. O., *Final Report on Reform of Land Tenure and Land Use Legislation in Tanzania*, Report to the National Land-Use Planning Commission under FAO Contract, Rome, 1995;

Okoth-Ogendo, Hastings W. O., *Property Theory and Land-Use Analysis - An Essay in the political Economy of Ideas*, Institute of Development Studies - Discussion Paper No. 209, Nairobi, 1974;

Okoth-Ogendo, Hastings W. O., *Land Tenure and Agricultural Development in Kenya and Tanzania*, Journal of Denning Law Society, Vol. 2, 1969, S. 30 - 72;

Oldacker, A. A., *Tribal Customary Land Tenure in Tanganyika*, Tanganyika Notes and Records, No. 46, 1957, S. 117 - 144;

Oloka-Onyango, J. et al. (Hrsg.), *Law - The struggle for Democracy in East Africa*, Nairobi, 1996;

Oppen, Achim von, *Bauern, Boden und Bäume. Landkonflikte und ihre ökologischen Wirkungen in tansanischen Dörfern nach Ujamaa*, Afrika Spektrum, 28 (1993), S. 227 - 254;

Oppen, Achim von, *Land Rights and their Impact on individual and communal Forms of Land Use in the Project Area of the Handeni integrated Agroforestry Project Tanzania*, Consultancy Study for the German Agency for Technical Cooperation (GTZ), 1992;

Pauw, E. De, *Development of Land Use Planning and Land Tenure in Tanzania*, Consultancy Report for the FAO, Technical Support Services Project, 1994;

Penner, R. G., *Financing Local Government in Tanzania*, East African Publishing House, Nairobi, 1970;

Peter, Chris Maina, *Human Rights in Tanzania. Selected Cases and Material*, Köln, 1997;

Peter, Chris Maina, *Five Years of the Bill of Rights in Tanzania: Drawing a Balance Sheet*, African Journal of International and Comparative Law, Vol. 4, No. 1, 1992, S. 131 - 167;

Peter, Chris Maina, *Respect for Fundamental Rights and Freedoms: A New Bill of Rights for Tanzania*, Revue de Droit International (The International Law Review), Vol. 67, No. 4, 1989, S. 255 - 299;

Pitbaldo, Roger J., *A Review of Agricultural Land Use and Land Tenure in Tanzania*, Dar es Salaam, University College, Bureau of Resource Assessment and Land Use Planning, 1970;

Plant, Roger, *Land Rights in Rural Development Policy*, in: Government of the United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1992;

Raid, J., *Ujamaa, Problems of Implementation, Experiences from West Lake*, University College, Research Report No. 10, Dar es Salaam, 1971;

Richter, Roland E., *Landnutzungskonflikte in den Weidegebieten Tansanias: Die Geschichte der fortschreitenden Entrechtung der Maasai seit Beginn der Kolonialzeit*, Afrika Spektrum, 29 (1994) 3, S. 265 - 284;

Riddell, James C., *Dynamics of Land Tenure and spontaneous Change in African Agrarian Systems*, FAO Land Reform, No. 1 / 2, Rome, 1988, S. 39 - 52;

Riddell/Pollak, *Recht und Entwicklung*, München, 1986;

Rose, Laurel, *Pastoral Land Use and Common Property Regimes*, Tropical Research and Development, Inc., Gainesville, Florida, U.S.A., 1994;

Sanders, A. J. G. M., *How customary is customary African Law?* The Comparative and International Journal of Law and the Family, 2 (1988), S. 1 - 26;

Sawyerr, Akilagpa, J. F., *Customary Land Rights in the High Court of Tanzania*, Eastern Africa Law Review, Vol. 6, No. 3, 1977, S. 265 - 282;

Sawyerr, Akilagpa, J. F., *Reflections on the internal Conflict of Laws in Tanzania*, Afrika Spektrum 3 (1969), S. 23 - 36;

Scheffler, W., *Tobacco Schemes in the Central Region: Production under close supervision*, in: Ruthenberg, H. (Hrsg.), *Smallholder Farming and smallholder Development in Tanzania*, München, Weltforum, 1968, S. 275 - 306;

Schüler, Uwe, *Rural Development Strategies and Land Use and Settlement Planning in Tanzania*, Dar es Salaam, 1984;

Seidmann, Robert B., *Land and economic Development in independent English-speaking, sub-saharan Africa*, Africa and Law, Legal Systems in African Commonwealth Nations, Madison, University of Wisconsin Press, 1968, S. 3 - 74;

Shao, Ibrahim Fokas, *The Political Economy of Land Reform in Zanzibar: Before and after the Revolution*, Dar es Salaam, 1992;

Shao, John, *The Villagization Program and the Disruption of the Ecological Balance in Tanzania*, Canadian Journal of African Studies, Vol. 20, No. 2, 1986, S. 219 - 239;

Shivji, Issa G., *Not yet Democracy. Reforming Land Tenure in Tanzania*, IIED, Drylands Programme, HAKIARDHI - Land Rights Research and Resources Institute, Dar es Salaam, 1998;

Shivji, Issa G./Kapinga, Wilbert B., *Maasai Rights in Ngorongoro*, Tanzania, IIED, Drylands Programme, HAKIARDHI - Land Rights Research and Resources Institute, Dar es Salaam, 1998;

Shivji, Issa G., *The National Land Policy and its Implications*, The Democrat, April 14 - 20, 1998, S. 10;

Shivji, Issa G., *Contradictory Perspectives on Rights and Justice in the Context of Land Tenure Reform in Tanzania*, Paper presented at the University of Dar es Salaam, 1997;

Shivji, Issa G., *Constructing a New Rights Regime: Promises, Problems and Prospects*, Utafiki 3, No. 1, 1996, S. 1 - 46;

Shivji, Issa G., *A Legal Quagmire: Tanzania's Regulation of Land Tenure (Establishment of Villages) Act, 1992*, Pastoral Land Tenure Series, No. 5, IIED, London, 1994;

Shivji, Issa G., *State Coercion and Freedom in Tanzania*, Human and Peoples' Right Monographs Series No. 8, Lesotho, 1990;

Shivji, Issa G., *The legal Foundations of the Union in Tanzania's Union and Zanzibar Constitutions*, University of Dar es Salaam professional inaugural Lecture, Dar es Salaam, 1990;

Shivji, Issa G., *The State and the working People in Tanzania*, Dakar, 1985;

Sippel, Harald, *Die Bedeutung afrikanischen Gewohnheitsrechts im Nationalstaat: Entwicklungen in Tansania und Südafrika*, Afrika Spektrum 33 (1998) 1, S. 39 - 56;

Sippel, Harald, *Afrikanische Rechtssysteme im Entwicklungsprozeß: Die Stellung der Frau im Erb- und Familienrecht im östlichen und südlichen Afrika*, Afrika Spektrum 32 (1997) 3, S. 255 - 280;

Shorter, A., *Chieftainship in Tanzania*, Oxford, 1972;

Spreen, Gerd, *Elements on East African Law*, Afrika Spektrum 3 (1969), S. 5 - 11;

Tanzania Media Women's Association (TAMWA), *Special Supplement for Gender Task Force on Land Bills (1998)*, Sunday News, January 31, 1999;

Temu, P., *The Ujamaa Experiment*, in: Kwan, S. Kim / Mabele, Robert / Schultheis, Michael J. (Hrsg.), *Papers on the Political Economy of Tanzania*, Nairobi, 1979, S. 197 - 201;

Tenga, Ringo Willy, *"Monstrous" Land Bill to make most Tanzanians landless*, in: Kibwana, Kivuthu / Peter; Chris Maina / Olaka-Onyango, Joseph, (Hrsg.), *In Search for Freedom and Prosperity*, Nairobi, 1996, S. 95 - 101;

Tenga, Ringo/Kakoti, George, *The Barabaig Land Case*, in: Veber, Hanne/Dahl, Jens/Wilson, Fiona/Waehle, Espen (Hrsg.), *"...Never drink from the same Cup"*, Proceedings of the Conference on Indigenous Peoples in Africa, Copenhagen 1993, S. 39 - 58;

Tenga, Ringo Willy, *Pastoral Land Rights in Tanzania: A Review*, London: IIED Drylands Programme: Pastoral Land Tenure Series, 1992;

Tenga, Ringo Willy, *Custom and Law with Reference to the Tanganyika Legal System*, PH. D. Thesis, Cornell, 1985;

The Republic of Tanganyika, *Tanganyika Five-Year-Plan for Economic and Social Development*, 1st July, 1964 to 30th June, 1969, Dar es Salaam, 1964;

Thiele, Graham, *The Tanzanian Villagization Programme: Its Impact on Household Production in Dodoma*, Canadian Journal of African Studies, Vol. 20, No. 2, 1986, S. 243 - 258;

Thompson, I., *Population Density*, in: Berry Leonard (Hrsg.), *Tanzania in Maps: Graphic Perspectives of a Developing Country*, New York, 1971, S. 114 - 128;

Tibaijuka, Anna K./Kaijage, Fred/Fimbo, Mongo/Nshala, Albert, *The Implications of the "Regulation of Land Tenure (Established Villages) Act, 1992" for Peasant Land Tenure Security and Natural Resource Management and Conservation in Tanzania*, Land Tenure Study Group, 2nd draft, University of Dar es Salaam, 1993, unveröffentlicht,

Twaib, Fauz, *Land Law and the Growth of Human Settlement in Tanzania. A Research Report*, Recht in Afrika, Vol. 1, 2000, S. 71 - 90;

United Republic of Tanzania, Ministry of Lands, Housing and Urban Development, *A Draft of a Bill for the Land Act*, prepared for the MLHUD, URT under an ODA Contract, Dar es Salaam, 1996;

United Republic of Tanzania, The Law Reform Commission of Tanzania, *Executive Summary on designated Legislation in the Nyalali Commission Report*, Dar es Salaam, 1996;

United Republic of Tanzania, Ministry of Lands, Housing and Urban Development, *National Land Policy*, Dar es Salaam 1995;

United Republic of Tanzania, *Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. I - Land Policy and Land Tenure Structure*, Dar es Salaam, Uppsala, 1994;

United Republic of Tanzania, *Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. II - Selected Land Disputes and Recommendations*, Dar es Salaam, 1993;

United Republic of Tanzania, Ministry of Lands, Housing and Urban Development, *National Land Policy (Draft)*, Dar es Salaam, May 1993;

United Republic of Tanzania, Ministry of Lands, Housing and Urban Development, *Tentative Government Position on the Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Land Policy and Land Tenure Structure*, Dar es Salaam, 1993;

United Republic of Tanzania, Ministry of Lands, Housing and Urban Development, *Government Position on the Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters (Draft)*, Dar es Salaam, January 1993;

United Republic of Tanzania, Ministry of Lands, Housing and Urban Development, *Inquiry into Land and Submission of Written Memorandum*, in: United Republic of Tanzania, Report of the Presidential Commission of Inquiry into Land Matters, Vol. XXIV, Dar es Salaam, 1993;

United Republic of Tanzania, *Report of the Presidential Commission on political System of One Party or Multi Party Democracy in Tanzania*, Vol. 1, Dar es Salaam, 1992;

United Republic of Tanzania, Ministry of Lands, Housing and Urban Development (Hrsg.), *Proceedings of the Arusha Workshop on Land Policy, held at Arusha International Conference Center, August 27 - 29, 1991*, Dar es Salaam, 1991;

United Republic of Tanzania, Ministry of Agriculture and Livestock, *Agricultural Policy of Tanzania*, Dar es Salaam, 1983;

United Republic of Tanzania, Ministry of Agriculture and Livestock, *The Tanzania National Agricultural Policy (Final Report)*, Task Force on a National Agricultural Policy, Dar es Salaam, 1982;

United Republic of Tanzania, *The first Five-Year-Plan for Economic and Social Development*, 1st July, 1969 to 30th June, 1974, Vol. I, Dar es Salaam, 1969;

Williams, David, *Law and Socialist Rural Development*, Eastern Africa Law Review, A Journal on Law and Development, Vol. 6, No. 3 of 1973, S. 193 - 213;

Wilson, Godfrey, *The Land Rights of Individuals among the Nyakyua*, The Rhodes-Livinstone Papers, 1938, No. 1;

Wright, Ian Michael, *The Meru Land Case*, Tanzania Notes and Records, No. 66, 1966, S. 137 - 146;

Young, R. A. / Fosbrooke, *Land and Politics among the Luguru of Tanganyika*, London, 1960.

Lebenslauf der Autorin

Berufstätigkeit

seit 03/2001	Justitiarin der Scholz & Friends Hamburg GmbH
16/03–30/04/2001	Organisatorische Betreuung des Afrika Wirtschaftsforums Afrika Verein, Hamburg
07/1998–10/2001	Dissertation „Reform des Bodenrechts in Tansania“ Universität Hamburg
03/1996–05/1998	Landesbeauftragte der Konrad-Adenauer-Stiftung in Tansania (Büro- u. Projektleitung in den Bereichen Demokratie-, Rechtsstaats- und Frauenförderung)
06/1994–01/1996	Wissenschaftliche Mitarbeiterin Lehrstuhl für Internationales Privatrecht, Uni. Bayreuth

Ausbildung

SS 1995	Seminare „Evaluierung von Entwicklungsprojekten“ und „Entwicklungstheorie“, Uni. Bayreuth in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau
15/02/1994	2. Staatsexamen
05–08/1993	Wahlstation: Rechtsabteilung Deutsch-Indische Außenhandelskammer, Mumbai (Indien)
1991–1994	Referendariat, OLG Bamberg
14/02/1991	1. Staatsexamen
WS 1985–SS 1990	Studium der Rechtswissenschaften, Wirtschaftswissenschaftliche Zusatzausbildung, Uni. Bayreuth
1976–985	Humanistisches Theodor-Heuss-Gymnasium, Heilbronn
1972–1976	Grundschule, Heilbronn

Weitere Tätigkeiten

05/1999	„Anforderungen der WTO an die Gesetzgebung ihrer Mitgliedsstaaten am Beispiel des indischen Patentrechts“ Seminarvortrag, Uni. Hamburg
06/1999	"Traditionelles und modernes Recht in Afrika" Vortrag im Rahmen der Ringvorlesung "Politischer und Sozialer Wandel in Afrika Sub-Sahara", Uni. Rostock
09–10/1987	Praktikum Rechtsabteilung FIAT AG Deutschland
07–09/1988	Praktikum Anwaltskanzlei
08–10/1986	Praktikum American Sunroof Corporation, Detroit (USA)

