

handen. Dadurch entwickelte sich bei den staatlichen Organen und den volkseigenen Betrieben eine sehr unterschiedliche Praxis beim Grundstückserwerb.

#### Grundsätze für den Grundstückserwerb

Diese Mängel machten eine Neuregelung des Erwerbs nichtvolkseigener Grundstücke durch volkseigene Investitionsträger erforderlich. Ziel dieser Neuregelung mußte es sein, auch in diesem Bereich so wichtige ökonomische Grundsätze wie die des rationellen Einsatzes der Investitionsmittel, für die Erweiterung der Produktion, der Sparsamkeit, des richtigen Verhältnisses von Kaufkraft und Warenfonds zur Wirkung zu bringen und ihre einheitliche Anwendung zu sichern. Dieser Schritt wurde insbesondere durch § 7 der 2. DB zur VO über die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Investitionen gemacht<sup>3</sup>.

Welche Grundsätze gelten nunmehr für den Grundstückserwerb durch volkseigene Investitionsträger?

1. Die anfangs begründete Notwendigkeit, Investitionsmittel in erster Linie für die Rekonstruktion vorhandener Grundmittel in bestehenden Betrieben einzusetzen, ist in §§ 2 und 3 der VO verbindlich geregelt worden. Danach darf eine Erweiterung bzw. ein Neubau von Betrieben und Einrichtungen nur erfolgen, wenn

- a) die vorhandenen Kapazitäten voll ausgenutzt sind,
- b) der Austausch von Kapazitäten innerhalb und zwischen den einzelnen Wirtschafts- und Industriezweigen erfolgt ist und
- c) die höhere Produktion bzw. die Erhöhung der Kapazitäten gesellschaftlicher Einrichtungen nicht mit besserem ökonomischem Ergebnis durch Rekonstruktionsmaßnahmen erreicht werden kann.

Dieser Grundsatz ist auch für den Erwerb von Grundstücken verbindlich. Damit wird festgelegt, daß ein Kauf nichtvolkseigener Grundstücke nur dann vorgenommen werden darf, wenn der damit verfolgte Zweck nicht durch eine optimale Ausnutzung vorhandener volkseigener bzw. durch eine Nutzung nichtvolkseigener Grundstücke auf vertraglicher Basis erreicht werden kann. Es ist daher vor jedem Kauf sorgfältig zu prüfen, ob eine solche Nutzung nicht durch eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Objekte, durch die Vornahme eines Rechtsträgerwechsels, durch die Fortsetzung einer schon bestehenden bzw. durch die Begründung einer vertraglichen Nutzung über ein in Privateigentum stehendes Grundstück erreicht werden kann.

Ein wichtiges Mittel zur Sicherung dieses Grundsatzes ist die genaue Festlegung der Finanzierungsquellen für den Grundstückserwerb, die in den Investitionsplan aufzunehmen ist (§ 3 Abs. 3 und 5 der 2. DB.):

Investvorhaben der volkseigenen Wirtschaft sind aus Amortisationsmitteln, planmäßigen Gewinnanteilen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Verwendung der Gewinne und aus Haushaltsmitteln zu finanzieren. Darüber hinaus können auch Mittel der Sonderfonds (z. B. Betriebsprämien-, Kultur- und Sozialfonds der volkseigenen Wirtschaft, NAW-Mittel) für die Finanzierung des Grundstückserwerbs verwendet werden — vorausgesetzt, daß die für die Verwendung der einzelnen Fonds geltenden gesetzlichen Bestimmungen einen Grundsückerwerb nicht verbieten. Aber auch in diesen Fällen darf ein Erwerb nur unter Be-

<sup>3</sup> Vgl. dazu die Anweisung Nr. 15/1963 des Ministers der Finanzen vom 25. Februar 1963 über den Erwerb nichtvolkseigener Grundstücke durch volkseigene Investitionsträger (Verfügungen und Mitteilungen des Volkswirtschaftsrates 1963, Nr. 4, S. 47 ff.). Neben einer ausführlichen Regelung der hier erörterten Problematik behandelt die Anweisung die Durchführung der Eigentumsübergänge, den Erlaß volkseigener Forderungen, Steuerfragen und Übergangsbestimmungen. In den Anlagen sind Muster für Tausch- und Kaufverträge abgedruckt.

achtung des § 7 der 2. DB und im Rahmen des Investitionsplans erfolgen.

2. Die zulässigen Höchstpreise werden bestimmt durch das Entschädigungsgesetz vom 25. April 1960 (GBl. I S. 257) und die dazu erlassenen 1. und 2. DB vom 30. April 1960 (GBl. I S. 336, 338), 3. DB vom 24. Januar 1961 (GBl. II S. 31) und Bewertungsrichtlinien. Darüber hinausgehende Preise dürfen nicht vereinbart werden. Damit werden die im Falle der Inanspruchnahme zu zahlenden und durch das Entschädigungsgesetz festgelegten Entschädigungssätze, die auf einem volkswirtschaftlich vertretbaren und für die Eigentümer annehmbaren Wert der Grundstücke beruhen<sup>11</sup>, zum Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung.

3. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt an die Berechtigten (Eigentümer und Gläubiger dinglich gesicherter Rechte) in Raten. Die Ratenzahlung sowie die Höhe der Raten dürfen nur nach den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes und der dazu ergangenen DB vereinbart werden.

Um zu verhindern, daß durch eine sofortige Auszahlung des vollen Kaufbetrages eine plötzliche Erhöhung der Kaufkraft eintritt und damit das Verhältnis der Geldeinnahmen der Bevölkerung zum Warenfonds in einem unverhältnismäßigen Umfang belastet wird, wurde im Entschädigungsgesetz der Weg der ratenweisen Auszahlung des Betrages auf der Grundlage der Begründung von Schuldbuchforderungen beschritten. Mit der Neuregelung der Investitionen wird nunmehr der Anwendungsbereich dieses Prinzips auf den Grundstückserwerb erweitert und damit ein so wichtiges ökonomisches Prinzip wie das des richtigen Verhältnisses von Kaufkraft und Warenfonds durchgesetzt.

Zur Ratenzahlung bedarf es der Zustimmung der Berechtigten: des Eigentümers und — wenn vorhanden — der Gläubiger dinglich gesicherter Rechte. Bei der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Grundstückseigentums in Volkseigentum obliegt es den Eigentümern, von den Gläubigern dinglich gesicherter Rechte die Zustimmung zur Löschung ihrer Rechte im Grundbuch und zur ratenweisen Zahlung des ihnen zustehenden Betrags bei Abschluß des Kaufvertrags zu erlangen. Während im Falle der Inanspruchnahme bereits durch Gesetz festgelegt wird, daß die dinglichen Rechte Dritter erlöschen und daß an die Stelle des in Anspruch genommenen Grundstücks bzw. Gebäudes der Entschädigungserlös tritt, daß Einzelschuldbuchforderungen und im Falle einer noch nicht erfolgten Auseinandersetzung Einzelschuldbuchforderungen mit besonderen Vermerken begründet werden und daß die Tilgung in Raten erfolgt, bedarf es im Falle des Verkaufs der Zustimmung der Eigentümer und der dinglich Berechtigten. Es ist Aufgabe des Investitionsträgers und der Banken, den Eigentümer von der volkswirtschaftlichen Notwendigkeit der Zahlung in Raten zu überzeugen und seine Einwilligung dazu zu erreichen. Dabei ist dem Eigentümer zu erläutern, daß mit seiner Zustimmung zu den dargelegten Grundsätzen eine Reihe von Vorteilen für ihn verbunden sind: Es besteht durch entsprechende Anwendung des § 7 der 1. DB zum Entschädigungsgesetz die Möglichkeit, dem Eigentümer die aus dem Kaufpreis nicht gedeckten volkseigenen Forderungen zu erlassen; des weiteren finden die in der 3. DB zum Entschädigungsgesetz enthaltenen Besteuerungssätze Anwendung, die für den Eigentümer weit aus günstiger sind als die sonst beim Verkauf anzuwendenden.

Aus der Aufgabenstellung des § 7 der 2. DB und der Festlegung, daß die Kaufvereinbarungen „bezüglich der Höhe und der Auszahlung des Kaufpreises sowie der

<sup>4</sup> Vgl. dazu Rohde, „Die Nutzung des städtischen Grund und Bodens“, im Sammelband „Bodenrecht“, Berlin 1961, S. 136 ff.