

Behandlung der Rechte am Grundstück⁴ den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes entsprechen müssen, muß die Schlußfolgerung gezogen werden, daß der Verkäufer des Grundstücks, der die Grundsätze des § 7 akzeptiert, auch in den Genuß der oben genannten unmittelbaren Vergünstigungen kommt. Anderenfalls würde das Ergebnis eintreten, daß der Verkäufer, der die Bedingungen des § 7 der 2. DB anerkennt und damit unmittelbar zur Durchsetzung der ökonomischen Gesetze in der sozialistischen Wirtschaft beiträgt, der also durch seine freiwillige Entscheidung die Anwendung der sonst im staatlichen Inanspruchnahme- und Entschädigungsverfahren festgesetzten Grundsätze bejaht, eine ungünstigere Stellung einnimmt als der Eigentümer, der einen Verkauf ablehnt und dessen Grundstück dann bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen in Anspruch genommen wird.

4. Im Falle des Naturalersatzes von Eigenheimen, Grundstücken mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen kann ein Tausch nach den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes über die Naturalentschädigung erfolgen⁵.

Die Rolle der Banken beim Grundstückserwerb

Zur wirksamen Sicherung einer einheitlichen Anwendung der neuen Grundsätze in allen Grundstückskaufverträgen, an denen volkseigene Investitionsträger als Erwerber beteiligt sind, wurde den Banken die wichtige Aufgabe übertragen, die Kaufverhandlungen zu führen und den Abschluß eines Kaufvertrages im Auftrage des volkseigenen Investitionsträgers vorzunehmen.

Die Hauptaufgabe der Kreditinstitute⁶ auf diesem Gebiet besteht darin,

- a) in Ausübung ihrer Kontrollbefugnis zu überprüfen, ob der Erwerb des Grundstücks unter Beachtung der dargelegten Prinzipien notwendig ist und ob die Höhe des Kaufpreises, das Auszahlungsverfahren und die Behandlungen der Rechte am Grundstück den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes entsprechen, und
- b) nach entsprechenden Vorbereitungen durch den Investitionsträger in seinem Auftrage und mit seiner Vollmacht die endgültigen Kaufverhandlungen zu führen, den Kaufvertrag abzuschließen und die Auszahlung des Kaufpreises zu veranlassen.

Mit dieser Aufgabenstellung wird deutlich, daß die Arbeit der Banken auf dem Gebiet des Grundstückserwerbs unmittelbarer Bestandteil der Finanzierung und Kontrolle des Investitionsplanes ist. Sie zeigt aber auch zugleich, daß Voraussetzungen für ihre Realisierung eine enge Zusammenarbeit mit anderen staatlichen Organen und eine entsprechende Vorbereitung durch den Investitionsträger sind. Dem Investitionsträger obliegt es, bereits vor Auftragserteilung an das volkseigene Kreditinstitut Aussprachen mit den Grundstückseigentümern über den beabsichtigten Kauf und die Kaufbedingungen zu führen und das Einverständnis des Verkäufers zu dem Kauf zu gewinnen; bei grundsätzlicher Ablehnung des Kaufangebots durch den Eigentümer entfällt von vornherein ein entsprechender Auftrag an das Kreditinstitut. Des weiteren muß der Investitionsträger mit der Auftragserteilung die zum Kauf erforderlichen Unterlagen an das Kreditinstitut

⁵ Auf die damit verbundenen Probleme kann in diesem Beitrag nicht eingegangen werden.

⁶ Das sind: die Deutsche Investitionsbank für Investvorhaben der volkseigenen Wirtschaft, der staatlichen Organe und deren Einrichtungen; die Landwirtschaftsbank (früher: Deutsche Bauern-Bank) für Investvorhaben der volkseigenen Land- und Forstwirtschaft; die Kreis- und Stadtparkassen für den volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbau.

übergeben, wie z. B. Grundbuchauszug, Vorbescheid über die Kaufpreisermittlung, Angabe des Zeitpunktes für den Erwerb usw.

Die Vorbereitungen seitens des Investitionsträgers müssen nach Möglichkeit so weit gediehen sein, daß die Bedingungen für die Ausarbeitung eines Vertragsentwurfs vorhanden sind. Derartige Vorbereitungshandlungen sind Aufgabe des Investitionsträgers. Er hat im Vergleich zu den Bankinstituten in der Regel eine umfassendere und konkretere Kenntnis der örtlichen Verhältnisse, einen geringeren Abstand vom Kaufobjekt, zur Zeit auch noch bessere Erfahrungen und günstigere Möglichkeiten, mit dem Eigentümer sachkundig vorbereitende Gespräche zu führen. Die Übertragung dieser Vorbereitungsverhandlungen in den Verantwortungsbereich der Banken würde ihrer Aufgabenstellung widersprechen und den Erfolg der ihr beim Grundstückserwerb obliegenden Funktion gefährden.

Zusammenarbeit mit den Staatlichen Notariaten

Auch die Zusammenarbeit mit den Staatlichen Notaren ist von großer Bedeutung. Die Notare können viel zur Durchsetzung der Neuregelung beitragen. Sie sind bei Beurkundungen der Verträge verpflichtet, die strikte Einhaltung der genannten Grundsätze zu prüfen; anderenfalls darf eine Beurkundung nicht erfolgen und muß der Vertrag zurückgegeben werden mit der Aufforderung, neue Verhandlungen mit dem Ziel zu führen, den Anforderungen des § 7 der 2. DB gerecht zu werden. In welchem Umfang eine Rückgabe erforderlich sein wird, hängt wiederum entscheidend von einer ständigen Zusammenarbeit zwischen Investitionsträger, Kreditinstitut, anderen Finanzorganen und den Staatlichen Notariaten ab. Des weiteren kann der Notar auch durch Beratungen und Aussprachen mit den Grundstückseigentümern' helfen, zu einem schnellen Vertragsabschluß auf der Grundlage der dargelegten Grundsätze zu kommen.

Verfahren beim Scheitern der Kauf Verhandlungen

Mit diesen Grundsätzen sind auch bereits die Gründe für ein Scheitern der Kaufverhandlungen festgelegt. Die Kaufverhandlungen sind zu beenden, wenn sich ein Kauf als nicht möglich erweist. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn

- a) die am Grundstück Berechtigten (Eigentümer oder Gläubiger dinglich gesicherter Rechte) trotz Unterstützung durch die staatlichen Organe nicht bis zu dem für die Durchführung des Investitionsverfahrens erforderlichen Zeitpunkt für den Grundstückserwerb zu ermitteln sind und der Abschluß eines Kaufvertrages aus diesem Grunde nicht zustande kommt;
- b) der Eigentümer der Höhe des Kaufpreises bzw. der Höhe der Raten oder dem Beginn ihrer Zahlung nicht zustimmt;
- c) zwischen dem Eigentümer und den Gläubigern dinglich gesicherter Rechte keine rechtzeitige Einigung über die Höhe ihrer einzelnen Ansprüche am Kaufpreis zustande kommt;
- d) die Gläubiger dinglich gesicherter Rechte dem Eigentümer gegenüber einer Löschung ihrer Rechte im Grundbuch oder einer Ratenzahlung oder der Höhe der Raten ihre Zustimmung versagen.

In diesen Fällen muß das volkseigene Kreditinstitut die entsprechenden Unterlagen an den Investitionsträger zurücksenden und begründen, weshalb ein Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist. Dem Investitionsträger obliegt es nun, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme des Grundstücks vor-