

das Zustimmungsverfahren, für Grundbucheintragen sowie für Beurkundungen und Beglaubigungen werden keine Gebühren erhoben; Grunderwerbssteuer ist nicht zu zahlen (§§ 13 Abs. 6, 16 der DB). Besondere Vergünstigungen werden weiter gewährt bei der Berechnung der Vermögens- und Grundsteuer (§ 14 Abs. 5 der DB).

Bauen Betriebe Eigenheime für noch unbekanntes Eigentümers, erhalten sie Kredite zu gleichen Bedingungen wie der besonders geförderte Personenkreis. In den Kreditvertrag treten die zukünftigen Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten ein (§ 10 Abs. 5 der DB). Sie übernehmen damit alle Verpflichtungen aus dem bisherigen Kreditvertrag zwischen dem Betrieb und dem Kreditinstitut. Gleichzeitig müssen die Kreditbedingungen in bestimmten Fällen konkretisiert werden. Der zinslose Kredit wird erhöht, wenn zum Haushalt des Bürgers mehr als vier Personen gehören. Außerdem erhalten die Bürger weitere Vergünstigungen, die sich auf die Kreditbeziehungen auswirken, z. B. den staatlichen Tilgungszuschuß in Höhe von 10 Prozent der Eigenleistungen (§ 10 Abs. 5 der DB).

Die Genossenschaften, kooperativen Einrichtungen und volkseigenen Betriebe haben ihre Verträge mit den Bau- und Versorgungsbetrieben so auszugestalten, daß dem Bürger beim Eintritt in den Vertrag die Rechte aus dem ZGB zustehen und Garantieansprüche für fertiggestellte Leistungen auf den Bürger übergehen. Auch für die vom Betrieb selbst erbrachten Leistungen ist dem Bürger gemäß § 196 ZGB Garantie zu gewähren (§ 4 der DB). Nach § 196 ZGB beträgt die Garantiezeit für neu errichtete Bauwerke fünf Jahre, für andere Bauleistungen zwei Jahre. Der Bürger kann das Eigentumsrecht am Gebäude erwerben, nachdem ihm das Nutzungsrecht an der Bodenfläche verliehen bzw. zugewiesen wurde (§§ 287 ff., 291 ff. ZGB).

Aufgaben bei der Bereitstellung von Boden

Die Hauptformen der Unterstützung der Eigenheimerbauer bei der Bereitstellung von Boden sind:

- Durch Standort- bzw. Bebauungskonzeptionen sind geeignete Standorte für den Eigenheimbau auszuweisen. Damit werden günstige Voraussetzungen für die langfristige Planung der Bodennutzung und Bodenbereitstellung geschaffen. Zugleich wird gesichert, daß eine richtige Einordnung der Eigenheime in die bauliche Gestaltung der Dörfer und Städte erfolgt.
- Bauwillige Bürger können das notwendige Bauland rechtsgeschäftlich erwerben. Die örtlichen Organe, die Staatlichen Notariate und die Organe des Liegenschaftsdienstes haben dabei Unterstützung zu gewähren. Sie sollen die Bürger umfassend beraten und ihnen Grundstücke bezeichnen, die für die Bebauung vorgesehen und geeignet sind. Wollen Bürger diese kaufen, sind sie umfassend über die inhaltliche Ausgestaltung des Kaufvertrags und über die Kreditgewährung zu informieren.
- Die wichtigste Rechtsform zur Bereitstellung der Bodenflächen ist die Verleihung des Nutzungsrechts an volkseigenen Grundstücken. Mit der Ausgestaltung des Rechtsinstituts der Verleihung des Nutzungsrechts gemäß §§ 278 ff. ZGB werden günstige Bedingungen für bauwillige Bürger geschaffen. Die Nutzung ist unbefristet und unentgeltlich. Die auf dem volkseigenen Grundstück errichteten Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen sind persönliches Eigentum des Nutzungsberechtigten.
- Nunmehr können Flächen des von den Genossenschaften genutzten Bodens nicht nur für die Genossenschaftsbauern und die Arbeiter der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, sondern mit Zustimmung des zuständigen örtlichen Rates auch für andere auf dem Lande wohnende Bürger für den Eigenheimbau bereitgestellt werden. Die Nutzung wird durch Zuweisung auf der Grundlage des Beschlusses des Vorstands be-

gründet (Ziff. 28 Abs. 2 bzw. Ziff. 26 Abs. 2 MSt, §§ 291 ff. ZGB).

- Stehen an den vorgesehenen Standorten keine volkseigenen Bodenflächen zur Verfügung und scheitern auch die Bemühungen um einen rechtsgeschäftlichen Erwerb, dann können die Flächen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen in Anspruch genommen werden. Mit der Inanspruchnahme entsteht Volkseigentum an diesen Flächen, die danach an die bauwilligen Bürger gemäß §§ 287 ff. ZGB zur Nutzung verliehen werden. Von der Ausübung des staatlichen Vorerwerbsrechts wird für den Eigenheimbau kein Gebrauch gemacht.

Mit diesen Regelungen besteht ein umfassendes System von Rechtsvorschriften für die Bereitstellung von Bodenflächen für den Eigenheimbau. Das jeweilige Grundstück soll nicht größer als 500 m² sein. Erschlossenes Bauland ist nur in begrenztem Umfang vorhanden, seine sparsame Verwendung ist dringend notwendig. Versuchen zur Erweiterung der vorgegebenen Grundstücksgröße ist entgegenzutreten.

Die Bauberatung

Im Interesse der zügigen und richtigen Baudurchführung, des Schutzes von Leben und Gesundheit der am Bau Beteiligten und des rationellen Umgangs mit Baumaterialien sind Bauberater einzusetzen. Die bisherigen Regelungen über die Bauberater beim Eigenheimbau haben sich in der Praxis bewährt.³ Ihre Grundsätze wurden daher in die neue Regelung übernommen. Durch § 13 der VO wurde für den Neubau von Eigenheimen der Einsatz eines Bauberaters generell zur Pflicht erhoben. Nur wenn der das Eigenheim errichtende Bürger eine dem Bauberater entsprechende fachliche Qualifikation nachweisen kann oder die Leistungen von Baubetrieben ausgeführt werden, besteht diese Pflicht nicht. Neu ist, daß bei der Modernisierung von Eigenheimen der Vorsitzende des örtlichen Rates entscheidet, ob hierfür ein Bauberater einzusetzen ist. Bei Instandsetzungen kann auf Wunsch des Bürgers ebenfalls ein Bauberater eingesetzt werden (§ 18 Abs. 1 der DB).

Die Tätigkeit des Bauberaters entbindet den Bürger, der ein Eigenheim errichtet, modernisiert oder instandsetzt, nicht von seiner Verantwortung als Bauausführender dafür, daß keine Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Menschen und keine Schäden entstehen. Für ihn gilt weiterhin die in § 12 Abs. 1 der VO über die Staatliche Bauaufsicht vom 22. März 1972 (GBl. II Nr. 26 S. 285) festgelegte Pflicht zur Gewährleistung der Bausicherheit (§ 25 der DB). Der Bauberater seinerseits ist verpflichtet, auf Mängel des Gesundheits-, Arbeits- und Brandschutzes sowie der fach- und projektgerechten Ausführung hinzuweisen. Der Bauberater ist für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten verantwortlich (§ 12 Abs. 5 der BauaufsichtsVO). § 25 der DB zur VO präzisiert diese Festlegung dahingehend, daß sich die Verantwortlichkeit des Bauberaters auf Verletzung des Bauberater-Vertrags erstreckt. Dieser Vertrag ist zwischen dem Bauberater und dem Eigenheimerbauer schriftlich abzuschließen. Der ausdrückliche Hinweis auf die §§ 197 bis 203 ZGB in § 23 der DB zur VO stellt klar, daß es sich hierbei um einen Vertrag über eine persönliche Dienstleistung nach den Vorschriften der §§ 197 ff. ZGB handelt, die durch die VO konkretisiert wurden.

Als typische Pflichtverletzungen werden mangelnde oder unterlassene Beratung genannt. Aus seiner Stellung als Berater des Bürgers sind auch wichtige Anhaltspunkte dafür gegeben, in welchem Maße der Bauberater Verantwortlicher im Bauwesen i. S. des § 195 StGB (Gefährdung der Bausicherheit) ist, d. h. inwieweit er als eine mit der Leitung oder Beaufsichtigung beauftragte Person gilt.

Für Schadensfälle, die der Bauberater während seiner Anwesenheit auf der Baustelle verursacht, hat er — wie bisher — eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, deren