

Ihre Berechtigung verlieren derartige befristete Boden-nutzungsverhältnisse allerdings dann, wenn das gleiche Ergebnis auch im Rahmen des Hauptnutzungszwecks gewährleistet werden kann, so z. B. wenn VEGs oder LPGs Pflanzenproduktion anstelle der befristeten Nutzung sog. Rest- und Splitterflächen diese Flächen wieder in ihre Bodennutzung einbeziehen. Die Konsequenz daraus ist, daß bei Vorliegen der genannten Voraussetzung die befristete Bodennutzung durch andere zu beenden ist.

Befristete Bodennutzung durch Betriebe und Einrichtungen *11

Befristete Bodennutzungsverhältnisse zwischen Betrieben und Einrichtungen sind sowohl zur zeitweiligen Mitnutzung als auch zur zeitweiligen umfassenden Nutzung möglich. So können z. B. Betriebe oder Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Investitionen angrenzende Bodenflächen vorübergehend zur Lagerung von Baumaterial oder als Baustraße benötigen, oder es sollen auf den betreffenden Grundstücken bergbauliche Erkundungs- oder Gewinnungsarbeiten durchgeführt werden. Auch denkmalpflegerische, landeskulturelle und andere Maßnahmen können die zeitweilige Mitnutzung oder eine zeitweilige umfassende Nutzung von Grundstücken erfordern.

In den §§ 71, 72 VG sind für die im Zusammenhang mit der befristeten Bodennutzung zu gestaltenden Rechtsbeziehungen grundsätzliche Bestimmungen getroffen, wobei erstmals auch die Nutzung von Grundstücken als möglicher Gegenstand von Nutzungsverträgen genannt wird.

Bei der Anwendung der §§ 71, 72 VG auf Bodennutzungsverhältnisse sind jedoch auch künftig einige Besonderheiten im Vergleich zum Nutzungsvertrag über andere Objekte zu beachten. So darf aus der allgemeinen Regelung des § 71 Abs. 1 VG, daß sich durch den Nutzungsvertrag „der Überlasser (verpflichtet), Grundstücke ... dem Nutzer für die vereinbarte Zeit oder für einen unbegrenzten Zeitraum ... zur Nutzung zu überlassen“, nicht geschlossen werden, daß künftig die vertragliche Überlassung der Grundstücksnutzung als Rechtsform wahlweise neben dem Rechtsträgerwechsel möglich ist. Vielmehr gilt auch künftig der Grundsatz, daß bei unbefristeten Bodennutzungsverhältnissen volkseigene Grundstücke durch Rechtsträgerwechsel nach der AO über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken — RechtsträgerschaftsAO - vom 7. Juli 1969 (GBl. II Nr. 68 S. 433) i. d. F. der AO für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11. Oktober 1974 (GBl. I Nr. 53 S. 489) auf den künftigen Nutzer zu übertragen sind.

Mit diesem Grundsatz wird gewährleistet, daß umfassendes Nutzungsrecht und rechtliche Verantwortung für die Gewährleistung der volkswirtschaftlich effektiven Nutzung, die Erhaltung der Substanz und den Schutz des Volkseigentums (§ 2 Abs. 3 RechtsträgerschaftsAO) in einer Hand liegen. Damit ist Raum für Nutzungsverträge an (volkseigenen) Grundstücken nach den §§ 71, 72 VG nur bei befristeter Grundstücksnutzung oder bei zeitlich unbefristeter Mitnutzung. In die Mitnutzung eingeschlossen ist die **unbefristete** umfassende Nutzung von Teilen eines Grundstücks, da die Rechtsträgerschaft an einem Grundstück nicht teilbar ist, so daß bei Nutzung von Grundstücksteilen durch jeweils unterschiedliche Nutzer einer von ihnen die Gesamtverantwortung als Rechtsträger gegenüber dem sozialistischen Staat trägt (§ 2 Abs. 3 RechtsträgerschaftsAO).

Die Einengung der vertraglichen Nutzung auf die genannten Fälle und die Verwirklichung des Rechtsträgerwechsels immer dort, wo das Nutzungsrecht an volkseigenen Grundstücken unbefristet übertragen werden soll, macht es allerdings erforderlich, daß dem künftigen unbefristeten Nutzer ein durchsetzbarer Anspruch auf Rechts-

trägerwechsel zusteht. Das ist für die jeweiligen Anwendungsfälle noch nicht durchgängig rechtlich geregelt. Mit § 40 Abs. 1 Wassergesetz ist jedoch zu den bereits bestehenden Tatbeständen für bestimmte Anwendungsfälle² ein weiterer Tatbestand in diesem Sinne hinzugekommen, der zugleich einen wichtigen Hinweis zur weiteren Vervollkommnung anderer diesbezüglicher Rechtsvorschriften[^] darstellt.⁴

Damit dem tatsächlichen (vertraglichen) Nutzer die gleichen Rechtspflichten obliegen wie dem Rechtsträger gemäß § 2 Abs. 3 RechtsträgerschaftsAO, sind die für den Rechtsträger kraft Gesetzes bestehenden Rechtspflichten in Übereinstimmung mit § 71 Abs. 2 VG für den Nutzer vertraglich auszugestalten. Dabei werden neben den gesetzlichen Pflichten des Rechtsträgers stehende Rechtspflichten des Nutzers ausgestaltet; der Rechtsträger selbst¹ wird nicht von seiner rechtlichen Verantwortung gegenüber dem sozialistischen Staat entlastet. Eine exakte vertragliche Ausgestaltung der Pflichten, die der vertragliche Nutzer seinerseits zur Verwirklichung der dem Rechtsträger für das Grundstück insgesamt obliegenden rechtlichen Verantwortung zu erfüllen hat, ist daher von entscheidender praktischer Bedeutung.

Eine Besonderheit des befristeten vertraglichen **Bodennutzungsrechts** besteht darin, daß dieses Recht grundsätzlich unentgeltlich zu gewähren ist. Demgegenüber orientiert § 71 Abs. 2 VG im Regelfall auf die entgeltliche Überlassung der Objekte, die Gegenstand des Nutzungsvertrags sind.

Die Forderung, die Bodennutzung grundsätzlich unentgeltlich zu überlassen, ergibt sich daraus, daß gegenwärtig der Boden als Element der Produktionsbedingungen des Betriebes nicht ökonomisch bewertet wird und volkseigene unbebaute Grundstücke bei einem Rechtsträgerwechsel stets unentgeltlich übertragen werden. Was aber für die Übertragung des dauernden Nutzungsrechts gilt, muß erst recht für die befristete Überlassung der Nutzung Geltung haben. Es ist daher im allgemeinen rechtlich unzulässig, daß Betriebe für die zeitweilige Überlassung unbebauter Grundstücke ein Nutzungsentgelt vereinbaren. Gerechtfertigt kann ein solches nur insoweit sein, als mit ihm ein Teil der Kosten übernommen wird, die dem Grundstücksüberlasser im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung entstanden sind (Kosten für Umzäunung, Wegebefestigung u. ä.) bzw. ständig entstehen (Kosten für Elektroanschluß, Wasseranschluß u. ä.).

Soweit es sich um unbebaute Grundstücke handelt, ist bei der vertraglichen Grundstücksnutzung die spezifische Pflichtenlage ebenfalls anders als die im Vertragsgesetz allgemein für den Nutzungsvertrag geltende: Während nach § 72 Abs. 1 VG — sofern nicht anders vereinbart — der Überlasser verpflichtet ist, den Nutzungsgegenstand in dem gemäß § 71 Abs. 1 VG erforderlichen Zustand zu erhalten, obliegt bei Überlassung eines unbebauten Grundstücks wegen der Spezifik dieses Objekts diese Pflicht dem zeitweiligen Nutzer. Dabei kann es der zeitweilige Nutzungszweck auch erfordern, das Grundstück zu verändern, wozu dann im befristeten Nutzungsvertrag die erforderlichen Festlegungen zu treffen sind.

Genaue Festlegungen sind auch über die spätere Rückgabe des Grundstücks zu treffen.

Dabei geht es zunächst um die Vereinbarung des Zeitpunktes der Beendigung des befristeten Nutzungsrechts-Verhältnisses. Wir stimmen R. Klinker¹⁵ grundsätzlich darin zu, daß die Möglichkeit der Beendigung der vertraglichen Nutzung eines Grundstücks durch Kündigung eine diesbezügliche Vereinbarung voraussetzt und daß eine solche Vereinbarung nur für unbefristete Nutzungsrechtsverhältnisse in Betracht kommt. Allerdings muß u. E. — und nicht nur bei Grundstücken — die Beendigung des Nutzungsrechtsverhältnisses durch Kündigung seitens des Überlassers auch bei befristeten Nutzungsverhältnissen dann möglich sein, wenn der Nutzer seinen Rechtspflichten zur