

Zur Diskussion

Die Regelung der Rechtsträgerschaft am volkseigenen Boden in Neubaugebieten während des Baugeschehens

Dr. MARLIES FRAUEN DORF und
Dr. sc. WOLFGANG SCHNEIDER,
Sektion Rechtswissenschaft
der Karl-Marx-Universität Leipzig

Zur Verwirklichung des von der Partei der Arbeiterklasse beschlossenen Wohnungsbauprogramms werden in der DDR Jahr für Jahr mehr als 100 000 Neubauwohnungen errichtet! In den zurückliegenden Jahren dominierte im komplexen Wohnungsbau die Errichtung von Wohngebäuden auf größeren Standorten, d. h. die Schaffung von Neubaugebieten, wie z. B. in Berlin-Marzahn und Leipzig-Grünau. Auf der

4. Tagung des Zentralkomitees der SED wurde der auf dem vorangegangenen Plenum geäußerte Gedanke, das Verhältnis von Neubau, Modernisierung und Erhaltung der Bausubstanz günstiger zu gestalten, weiter präzisiert, indem darauf hingewiesen wurde, daß der — als Einheit von Neubau, Modernisierung und Werterhaltung zu begreifende — Wohnungsbau durch qualitativ neue Züge bestimmt wird.² Das Neue auf dem Gebiet des Neubaus von Wohnungen besteht darin, „mehr als bisher Wohnungen auf bereits erschlossenen Standorten in Stadtzentren und im innerstädtischen Bereich zu errichten“³ Die gesellschaftliche Notwendigkeit, Neubau, Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung der baulichen Substanz, insbesondere bei der Umgestaltung innerstädtischer Wohngebiete, stärker miteinander zu verflechten, wurde schließlich auch auf der 5. Tagung des Zentralkomitees der SED ausdrücklich hervorgehoben.⁴

Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß sowohl bei der Anlegung neuer als auch bei der Umgestaltung bereits vorhandener Wohngebiete (einschließlich der Lückenbebauung) unmittelbar die Rechtsverhältnisse am Grund und Boden betroffen sind, müssen bei vielen Maßnahmen des komplexen Wohnungsbaus die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse am Boden beachtet oder verändert (neu gestaltet) werden.

• Soweit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus neue Wohngebäude und gesellschaftliche Einrichtungen (z. B. Schulen, Kinderkombinationen, Kaufhallen) errichtet werden, müssen die bestehenden Bodenrechtsverhältnisse auf jeden Fall geändert werden, weil die mit staatlichen Mitteln geschaffenen Bauwerke auf volkseigenem Grund und Boden entstehen müssen (erforderlich ist die Begründung von Volkseigentum an den betreffenden Baustandorten, sofern sie noch nicht dem Staat zu Eigentum gehören) und in der Regel die derzeitigen Nutzer (sozialistische Organisationen, Bürger) ihre Nutzungsberechtigung aufgeben müssen, wozu eine Neugestaltung der Nutzungsrechtsverhältnisse, darunter der Rechtsträgerschaftsverhältnisse, erforderlich ist.

Um die gesellschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse an den zu bebauenden Flächen (den Baustandorten) richtig gestalten zu können, müssen bei der Leitung, Planung und Durchführung der Investitionen die mit den Besonderheiten des komplexen Wohnungsbaus zusammenhängenden spezifischen Erfordernisse bekannt sein und entsprechend beachtet werden.

Die auf den Standorten des komplexen Wohnungsbaus gegebene Situation unterscheidet sich in mancherlei Hinsicht von derjenigen, die auf betrieblichen Bauplätzen (gemeint sind hier solche, die von VEBs und anderen staatlichen Organisationen vor Baubeginn in deren rechtliche Verantwortung übernommen werden) anzutreffen ist.⁵ Die tatsächlichen Verhältnisse unterscheiden sich vor allem dadurch, daß hinsichtlich der Standorte des komplexen Wohnungsbaus

— die einzelnen, bislang verschiedenen Organisationen (Rechtsträgern) zugeordneten volkseigenen Grundstücke de facto Bestandteil einer Gesamtfläche (des Komplexstand-

orts) werden, also nicht in ihrer bisherigen Form (Lage, Größe) fortbestehen,

- die Investitionsauftraggeber (IAG) vor Beginn der Bauarbeiten nicht an der realen Nutzung der betreffenden Bodenflächen und daher auch nicht an der Übertragung der Rechtsträgerschaft auf sich interessiert sind,
- beträchtliche Teile des für das Neubaugebiet vorgesehenen volkseigenen Grund und Bodens nicht mit Bauten, insbesondere nicht mit Gebäuden, versehen werden und deshalb diese Freiflächen bei der späteren Aufteilung in Nutzungseinheiten besonders berücksichtigt werden müssen.

Aus diesen spezifischen, auf Standorten des komplexen Wohnungsbaus herrschenden Bedingungen ergeben sich einige Probleme, auf die im folgenden eingegangen werden soll.

Die wichtigsten Fragen aus bodenrechtlicher Sicht sind die, ob während des Baugeschehens der volkseigene Grund und Boden von einer Rechtsträgerschaft erfaßt sein muß und, wenn ja, wer dieser Rechtsträger sein sollte.

Zum Prinzip der einheitlichen Rechtsträgerschaft während des Baugeschehens

Die in § 3 Abs. 4 der RechtsträgerschaftsAO enthaltene Regelung ist u. E. nicht so zu interpretieren, daß lediglich Klarheit über die „spätere Rechtsträgerschaft“ (ab Übernahme des Grundstücks durch den IAG) herbeizuführen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, daß sämtliche volkseigenen Grundstücke Objekte von Rechtsträgerschaften sein müssen, so daß auch für jede volkseigene Bodenfläche stets ein Rechtsträger i. S. des § 2 der RechtsträgerschaftsAO vorhanden sein muß.

Daß in der Zeit, in der ein Wohngebiet entsteht, Betriebe tätig werden, deren gesellschaftliche Aufgabe die Errichtung von Bauwerken ist und die sich deshalb nur zeitlich beschränkt auf diesem Boden aufhalten, rechtfertigt es nicht, während der Bauphase auf einen Rechtsträger zu verzichten.⁶ Eine solche — interimistischen Charakter tragende — Rechtsträgerschaft zeichnet sich dadurch aus, daß ihr Träger nicht selbst der Grundstücksnutzer ist, weshalb die mit der Rechtsträgerschaft verbundenen Rechte und Pflichten in modifizierter Form wahrgenommen bzw. durchgesetzt werden müssen.⁷

Sucht man nach einer rechtlich gesicherten Antwort auf die Frage, welches staatliche Organ in der Phase der Bau- durchführung Rechtsträger sein sollte, dann läßt sich zunächst mit Sicherheit sagen, wer dies in dem Fall, in dem die Verantwortung für die Vorbereitung und Durchführung der Investitionen von einem Hauptauftraggeber (HAG) wahrgenommen wird, nicht sein soll, nämlich der oder die mehreren IAG. Der Grund für diese, sich aus § 3 Abs. 4 der RechtsträgerschaftsAO direkt ergebende Position dürfte wohl darin zu sehen sein, daß die Rechtsträgerschaft(en) in einer Hand konzentriert sein soll(en).

Daraus folgt u. E., daß § 3 Abs. 4 der RechtsträgerschaftsAO die rechtliche Basis für das „Prinzip der einheitlichen Rechtsträgerschaft während des Baugeschehens“ bildet. Dieser Rechtsgrundsatz muß ohne jede Einschränkung für die Gestaltung der Rechtsträgerschaftsbeziehungen in allen im Aufbau befindlichen Wohngebieten gelten. Er ist die bodenrechtliche Konsequenz aus der Notwendigkeit, die Errichtung von Wohn- und Gesellschaftsbauten einheitlich zu planen und zu leiten. Hinzu kommt, daß während des Baugeschehens der Verlauf der — später neu zu bildenden — Nutzungseinheiten (der neuen Flurstücke bzw. Grundstücke) noch nicht markiert werden kann und sich demzufolge die Rechtsträgerschaft auf das „Großgrundstück“ beziehen muß.

Die Forderung nach einer durchgängigen Anwendung des Grundsatzes der einheitlichen Rechtsträgerschaft schließt auch aus, daß neben dem HAG Komplexer Wohnungsbau bzw. einer anderen staatlichen Organisation (z. B. dem Rat des Kreises) die in manchen Städten noch existierenden Hauptplanträger zum Rechtsträger bestimmter Teile des Neubaugebietes erklärt werden.⁸