

Wurde von den zuständigen staatlichen Organen vor Beginn der Bauarbeiten definitiv geklärt, wer bis zur Fertigstellung des Neubauwohngebiets Rechtsträger des Bodens ist, dann kann diesem staatlichen Organ auch die alleinige Verantwortung für den käuflichen Erwerb nichtvolkseigener Grundstücke und die vertragliche Übernahme der Rechtsträgerschaft der schon im Eigentum des Volkes befindlichen Grundstücke übertragen werden. Werden Grundstücke für den Staat durch Rechtsgeschäft von einem anderen staatlichen Organ als dem Rat des Kreises bzw. dem Rat der Stadt erworben⁹ muß das als Erwerber auftretende Organ beim zuständigen Rat (des Kreises, der Stadt) beantragen, es als ersten Rechtsträger einzusetzen (gemäß § 14 Abs. 1 der RechtsträgerschaftsAO). Der durch den Abschluß eines Kaufvertrags mit dem Eigentümer und die Grundbucheintragung nach §§ 26 Abs. 2 und 297 Abs. 2 Satz 1 ZGB bewirkte Übergang des Eigentumsrechts am jeweiligen Grundstück auf den Staat erzeugt also für die erwerbende Organisation nicht automatisch das subjektive Recht der Rechtsträgerschaft am Boden. Da es sich um zwei zwar miteinander zusammenhängende, aber doch relativ selbständige rechtliche Vorgänge handelt, ist es durchaus möglich, eine staatliche Organisation als Rechtsträger des gesamten Neubaugebiets fungieren zu lassen, obwohl auch andere staatliche Organisationen am Erwerb von Grundstücken für den Staat beteiligt waren.

Unabhängig davon, welcher Organisation in der Bauphase die (einheitliche) Rechtsträgerschaft für das Neubaugebiet übertragen wird, ist auch zu klären, welche Organisation welche Flächenabschnitte auf welcher Rechtsgrundlage erhält, wenn die Gebäude, Straßen, Wege, Freiflächen usw. fertiggestellt sind. § 3 Abs. 4 der RechtsträgerschaftsAO sieht hier den Abschluß spezieller Vereinbarungen vor, deren Gegenstand die Regelung der „späteren Rechtsträgerschaft“ ist und deren Realisierung dazu führt, daß an die Stelle der einen Rechtsträgerschaft (der „Gesamt“-Rechtsträgerschaft) eine Anzahl von Einzel-Rechtsträgerschaften tritt. Die Träger dieser, bestimmte Teilflächen (Nutzungsseinheiten) erfassenden Rechtsträgerschaften können staatliche Organe bzw. nicht-staatliche Organisationen sein, die real die Bodennutzung ausüben und in der Regel mit den Investitionsauftraggebern identisch sind. Sie haben mit dem Interims-Rechtsträger (z. B. dem HAG) den Vertrag über die Übernahme der Rechtsträgerschaft nach Beendigung der Bauarbeiten zu schließen.

Vereinbarungen nach § 3 Abs. 4 der RechtsträgerschaftsAO sind bodenrechtlicher Natur und stellen eine Art Vertrag dar, mit dem der spätere Boden- bzw. Grundstücksnutzer verpflichtet wird, einen Rechtsträgerwechsel vorzunehmen. Untersuchungen in verschiedenen Bezirken der Republik ergaben, daß dieser Pflicht aus den verschiedensten Gründen nicht entsprochen wird. Anders ist das in Frankfurt (Oder), wo vor Baubeginn vertragliche Vereinbarungen über die spätere Rechtsträgerschaft gemäß § 3 Abs. 4 der RechtsträgerschaftsAO getroffen werden. Partner dieser vertraglichen Vereinbarungen sind der Rat der Stadt als derzeitiger Rechtsträger, der Generalauftraggeber und der jeweilige Investitionsauftraggeber (z. B. der HO-Betrieb).

Welche Organisation nach Abschluß der Bauarbeiten welche Flächenabschnitte in seine Rechtsträgerschaft übernimmt, wird in einer Reihe von Städten (z. B. in Leipzig) in einem sog. Rechtsträgerplan festgelegt. Dieser Plan wird in der Zeit, in der die Bebauungskonzeption erarbeitet wird, aufgestellt. Er ist Bestandteil der Dokumentation der vom örtlichen Rat beschlossenen Grundsatzentscheidung und wird mit den später als Rechtsträger fungierenden Organisationen verbindlich abgestimmt. Die Verbindlichkeit seiner Festlegungen wird dadurch gesichert, daß die betreffenden Organisationen durch ihre Unterschrift ihre Bereitschaft zur Übernahme bestimmter Bodenflächen und Bauwerke (Investitionsobjekte) erklären.

Für die Erarbeitung des Rechtsträgerplans ist der HAG Komplexer Wohnungsbau verantwortlich. Aus ihm ist ersichtlich, wie das für die Bebauung vorgesehene Gebiet gegliedert ist, auf welchen Flächenabschnitten welche Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden, welche Flächen als Grünflächen und welche in anderer Weise als Freiflächen vorgesehen sind, wie das Straßen- und Wegenetz beschaffen

ist und wer nach Fertigstellung des Wohngebiets die Rechtsträgerschaft ausübt.

Zur Festlegung der Rechtsträgerschaft bis zur Fertigstellung des Neubauwohngebiets

Hinsichtlich der Frage, wer während des Baugeschehens die Rechtsträgerschaft und die damit verbundenen Rechte und Pflichten übernimmt, gibt es in der Praxis unterschiedliche Lösungen.¹⁰ Es wurde die Auffassung vertreten, daß der HAG Komplexer Wohnungsbau dazu am besten geeignet sei.¹¹ In Berlin, Hauptstadt der DDR, hat z. B. beim Wohnungsbauvorhaben Berlin-Marzahn der HAG beim Magistrat die Rechtsträgerschaft übernommen. Ob das rechtlich möglich ist, soll im folgenden untersucht werden, wozu zunächst einmal die Stellung des HAG zu bestimmen ist.

Gemäß § 12 Abs. 1 der VO über die Vorbereitung von Investitionen vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 251) sind für die Koordinierung der vielgestaltigen Prozesse bezüglich der Planung, Vorbereitung und Durchführung der Wohnungsbaumaßnahmen und zur Sicherung einer hohen Effektivität HAGs zu bilden. Eine umfassende geschlossene rechtliche Regelung über ihre Stellung, Aufgaben, Rechte und Pflichten gibt es aber bislang noch nicht. Von der Leiteinrichtung der Hauptauftraggeber der Republik wurden jedoch ein Muster für ein HAG-Statut erarbeitet und Vorschläge für eine gesetzliche Regelung unterbreitet. Mit dem Erlaß einer einheitlichen, für alle HAGs bzw. die sie bildenden staatlichen Organe verbindlichen Regelung könnte erreicht werden, daß die gegenwärtigen Unterschiede im rechtlichen Status¹² und in der Bezeichnung (die HAGs sind teilweise als VEB und teilweise als Haushaltsorganisation organisiert und werden trotz gleicher Grundfunktionen „Generalauftraggeber“, „Generalinvestoren“, „Ingenieurbüros“ u. ä. genannt) überwunden werden. Ein weiteres Anliegen dieser zentralen rechtlichen Regelung müßte die einheitliche Bestimmung der den HAGs obliegenden Aufgaben sein.

Die HAGs Komplexer Wohnungsbau bzw. die ihnen funktionell gleichzustellenden Organe werden gegenwärtig auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften tätig:

- der VO über die volkseigenen Kombinate, Kombinatebetriebe und volkseigenen Betriebe vom 8. November 1979 (GBl. I Nr. 38 S. 355), insb. §§ 31 ff., wenn die HAGs als VEBs organisiert sind;
- der VO über die Vorbereitung von Investitionen vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 251), insb. § 12;
- der DB zur VO über die Vorbereitung von Investitionen — Vorbereitung der Investitionen des komplexen Wohnungsbau - vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 260), insb. § 9;
- der 2. DVO zum Vertragsgesetz — Wirtschaftsverträge über Investitionen und über die Instandsetzung von Grundmitteln - vom 25. März 1982 (GBl. I Nr. 16 S. 329), insb. §§ 19 bis 22.

Des weiteren ergeben sich die spezifischen Aufgaben, Rechte und Pflichten der HAGs Komplexer Wohnungsbau aus Beschlüssen der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte, aus dem Statut und anderen örtlichen Festlegungen.

Der HAG wird für die IAGs und den jeweiligen gesellschaftlichen Auftraggeber tätig.¹³ Die Beziehungen zwischen HAG und IHG werden nach den §§ 19 ff. der 2. DVO zum Vertragsgesetz vertraglich gestaltet. Die Tätigkeit des HAG als Beauftragter des gesellschaftlichen Auftraggebers (Planung, Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen des komplexen Wohnungsbau) richtet sich vor allem nach dem vom örtlichen Rat beschlossenen Statut. Nach diesen Statuten soll den HAGs durchgängig der Status einer juristischen Person zukommen, im übrigen sind sie entweder nachgeordnete Einrichtungen eines örtlichen Rates oder örtlich unterstellte Betriebe (VEB).

Aus diesen Darlegungen ergibt sich u. E., daß die HAGs Komplexer Wohnungsbau rechtlich die Voraussetzungen besitzen, um während des Baugeschehens die Rechtsträgerschaft an der gesamten Baufläche zu übernehmen.

Eine weitere Möglichkeit besteht u. E. darin, daß der jeweilige Rat der Stadt als Rechtsträger fundiert. Da er juristische Person ist, erfüllt er die Voraussetzung des § 2 Abs. 2