

Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken

ELISABETH KÖHLER,

Sektorenleiter im Ministerium der Finanzen
Dr. HANS-PETER BERGER und Dr. HANS TARNICK,
wiss. Mitarbeiter in der Rechtsabteilung
im Sekretariat des Ministerrats der DDR

Am 1. Juli 1983 traten die VO über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7. April 1983 (GBl. I Nr. 12 S. 129)¹ und die 1. DB zu dieser VO vom gleichen Tage (GBl. I Nr. 12 S. 130) in Kraft.

Mit dieser VO werden die rechtlichen Regelungen zum Schutz des Volkseigentums vervollkommen, und es wird eine einheitliche Verfahrensweise zur Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken eingeführt. Die VO dient der Durchführung der Bestimmungen des § 459 Abs. 1 bis 3 ZGB. Diese Bestimmungen des ZGB zur Sicherung des sozialistischen Eigentums wurden in die VO übernommen:

— Die von volkseigenen Betrieben, staatlichen O inanen oder Einrichtungen auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken errichteten Gebäude sind unabhängig vom Eigentum am Boden Volkseigentum.

— Für die bei bedeutenden Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen durch Betriebe, staatliche Organe und Einrichtungen erzielte Werterhöhung eines nichtvolkseigenen Grundstücks entsteht ein volkseigener Miteigentumsanteil.

Die VO ist somit auf die Durchsetzung der Prinzipien des unverzichtbaren Schutzes des Volkseigentums gerichtet, das als gesamtgesellschaftliches Eigentum Grundlage der sozialistischen Produktionsverhältnisse und als solches unteilbar und unantastbar ist.

Geltungsbereich

Der personelle Geltungsbereich der VO bezieht sich auf die möglichen Vertragspartner bei vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken. Das sind einmal die Rechtsträger von Volkseigentum in Gestalt der volkseigenen Kombinate und Betriebe, staatlichen und wirtschaftsleitenden Organe und der staatlichen und volkseigenen Einrichtungen (nachfolgend Betriebe genannt). Zum anderen gilt die VO für die Eigentümer nichtvolkseigener Grundstücke. In der Mehrzahl der Fälle wird es sich hier um Bürger handeln. Es sind aber auch die Fälle eingeschlossen, in denen sozialistische Genossenschaften und gesellschaftliche Organisationen Grundstücke oder Teile davon an Rechtsträger von Volkseigentum zur Nutzung übertragen haben. Auch hier genießt das Volkseigentum als höchste Form des sozialistischen Eigentums besonderen Schutz.

Der sachliche Geltungsbereich richtet sich auf die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken. Nicht erfaßt von der VO ist die in § 459 Abs. 4 ZGB geregelte Sicherung des Eigentums sozialistischer Genossenschaften und gesellschaftlicher Organisationen.³

Für landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften gelten ohnehin gemäß § 459 Abs. 5 ZGB die genossenschaftsrechtlichen Bestimmungen, d. h. daß gemäß § 27 LPG-G für die von LPGs auf nichteigenen Grundstücken errichteten Bauwerke genossenschaftliches Eigentum entsteht.³

Die VO gilt nicht für Baumaßnahmen, die volkseigene Kombinate, Betriebe und Einrichtungen der Land- und Forstwirtschaft auf nichtvolkseigenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken durchführen. Die Sicherung des Volkseigentums erfolgt in diesen Fällen entsprechend den speziellen Rechtsvorschriften über den Schutz und die Nutzung des land- und forstwirtschaftlichen Bodenfonds.⁴

Für Baumaßnahmen, die volkseigene Kombinate, Betriebe und Einrichtungen der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft im Rahmen ihrer Beteiligung an der zwischenbetrieblichen Kooperation auf nichtvolkseigenen Grundstücken durchführen, gelten die Rechtsvorschriften über die Kooperation in der Landwirtschaft.⁵

Die VO gilt weiterhin nicht, soweit auf Grund bestehender anderer Rechtsvorschriften⁶ ein Recht zur Mitbenutzung nichtvolkseigener Grundstücke besteht.

Besonders bedeutsam für den Inhalt des sachlichen Gel-

tungsbereichs der VO ist die Definition des Begriffs „Baumaßnahmen“ (§ 2). Zu den Baumaßnahmen gehören sowohl die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen als auch Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen an vorhandenen, dem Eigentümer des nichtvolkseigenen Grundstücks gehörenden Gebäuden und baulichen Anlagen. Bei den Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen wurde eine Wertgrenze in Höhe von 30 000 M eingeführt. Mit Hilfe dieser Wertgrenze wird nunmehr bestimmt, was unter dem in § 459 Abs. 1 ZGB verwendeten Begriff „bedeutende Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen“ zu verstehen ist.

Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen unter 30 000 M werden ebenfalls vom Geltungsbereich der VO erfaßt. Insofern geht der Geltungsbereich der VO über den des § 459 ZGB hinaus. Die Rechtsvorschrift war somit nicht als Durchführungsverordnung zum ZGB zu erlassen.

In § 1 der DB zur VO wird der Begriff „Baumaßnahmen“ genauer definiert. Zu den Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen im Sinne der VO zählen danach An-, Um- und Ausbauten sowie Instandsetzungen, Modernisierungen und Rekonstruktionen in nichtvolkseigenen Gebäuden und baulichen Anlagen. Auch für den Begriff „bauliche Anlagen“ gilt eine spezifische Definition: Es sind unbewegliche, mit dem Grund und Boden fest verbundene Grundmittel, deren normale Nutzungsdauer fünf Jahre überschreitet und deren Bruttowert mindestens 15 000 M beträgt (§ 1 Abs. 3 der DB). Bauliche Anlagen, die eine geringere Lebensdauer als fünf Jahre oder einen geringeren Wert als 15 000 M haben, unterliegen damit nicht dem Geltungsbereich dieser VO.

Vereinbarung über die Baumaßnahmen

Die VO setzt voraus, daß die Nutzung des nichtvolkseigenen Grundstücks entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zwischen dem Betrieb und dem Eigentümer des nichtvolkseigenen Grundstücks vereinbart wurde. Grundlage der Nutzung können sowohl Mietverträge über Gewerberäume gemäß § 131 ZGB i. V. m. §§ 101 ff. ZGB oder Nutzungsverträge über Grundstücke gemäß § 286 Abs. 4 ZGB i. V. m. §§ 312 ff. ZGB sein, soweit ein Bürger Eigentümer des Grundstücks ist. Handelt es sich bei dem Eigentümer um eine sozialistische Genossenschaft oder eine gesellschaftliche Organisation, ist für die Nutzung von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen ein Nutzungsvertrag nach §§ 71 f. Vertragsgesetz abzuschließen.

Unabhängig davon, welcher Vertrag zur Anwendung kommt, bedürfen Baumaßnahmen auf dem nichtvolkseigenen Grundstück des Einverständnisses des Eigentümers. Hieran anknüpfend legt § 4 fest, daß die Betriebe die Rechte und Pflichten bei der Durchführung von Baumaßnahmen mit dem Eigentümer des nichtvolkseigenen Grundstücks zu vereinbaren haben. Soweit nicht bereits beim Vertragsabschluß Baumaßnahmen vereinbart wurden, ist die Vereinbarung spätestens vor Baubeginn durch einen Nachtrag zum Miet- oder Nutzungsvertrag nachzuholen. Die VO orientiert darauf, daß die Vereinbarung Festlegungen enthalten soll, wie der Betrieb und der Grundstückseigentümer bei der Vorbereitung und Durchführung von Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen Zusammenwirken.

Zustimmungspflicht

Für Baumaßnahmen eines Betriebes auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken ist eine gesonderte Zustimmung des Rates des Kreises, Abt. Finanzen, erforderlich (§ 5). Die Zustimmung muß der Betrieb einholen. Da es sich bei den Baumaßnahmen in der Regel um Investitionen handelt, ist in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 3 der VO über die Vorbereitung von Investitionen vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 251) festgelegt worden, daß die Zustimmung zu den Baumaßnahmen vor der Grundsatzentscheidung einzuholen ist.

In § 2 Abs. 2 der DB sind die Aufgaben der Abteilung Finanzen bei der Prüfung der Anträge auf Zustimmung festgelegt. Damit soll den Betrieben Anleitung und Unterstützung über die zweckmäßigste Form der Sicherung des Volkseigentums gegeben werden. Soweit es erforderlich ist, kann die Zustimmung Auflagen zum Schutz des Volkseigentums enthalten. Die Auflagen sind für den Betrieb verbindlich, und er ist für ihre Durchsetzung verantwortlich.

Mit dem Antrag auf Zustimmung hat der Betrieb neben dem Miet- oder Nutzungsvertrag und der Vereinbarung über die Baumaßnahmen solche Unterlagen einzureichen, die es ermöglichen, die Baumaßnahmen und den finanziellen Aufwand im Verhältnis zum derzeitigen Wert des Grundstücks zu