

beurteilen. Zweckmäßig ist hierzu eine vorherige Konsultation mit der Abteilung Finanzen, um den Aufwand an Unterlagen so gering wie möglich zu halten.

Ermittlung der Werterhöhung

Um die Erstattungsansprüche gemäß § 9 Abs. 1 und die volkseigenen Miteigentumsanteile, die bei bedeutenden Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen entstehen, feststellen zu können, muß die Werterhöhung ermittelt werden. Sie ist von einem staatlich zugelassenen Sachverständigen in einem Wertgutachten zu ermitteln, das der Bestätigung durch die Abteilung Preise des Rates des Kreises bedarf (§ 6). Grundlage sind die für die Bewertung nichtvolkseigener Grundstücke geltenden Preisbestimmungen. Die Betriebe können folglich bei der Ermittlung der Werterhöhung nicht ihre tatsächlichen Aufwendungen zugrunde legen. Sie haben vielmehr ein Wertgutachten in Auftrag zu geben und zu bezahlen (§ 3 der DB), mit dem die Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen auf einer Preisbasis bewertet werden, die mit dem Grundstücks- bzw. Gebäudewert vergleichbar ist, der vor Durchführung der Baumaßnahmen ermittelt wurde. Damit wird eine Benachteiligung der Bürger als Grundstückseigentümer bei der Feststellung der Werterhöhung vermieden. Eine Konsequenz dieser Bewertung ist aber auch, daß erst nach Bestätigung des Wertgutachtens verbindlich festgestellt werden kann, ob es sich um eine bedeutende Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahme i. S. von § 2 Ziff.-2 handelt oder nicht.

Festlegung der Miteigentumsanteile

Der volkseigene Miteigentumsanteil ergibt sich aus dem Verhältnis der im bestätigten Wertgutachten festgestellten Wert-erhöhung zum Wert des Grundstücks nach Beendigung der Baumaßnahmen. Um den Charakter des Miteigentums als Quoteneigentum zu unterstreichen, wird in § 7 Abs. 1 festgelegt, daß sich die Höhe des volkseigenen Anteils als Prozentsatz ergibt. Bei einem Wert eines Grundstücks von 150 000 M vor den Baumaßnahmen und einer Werterhöhung von 50 000 M beträgt der volkseigene Miteigentumsanteil folglich 25 Prozent des Grundstückswertes nach den Baumaßnahmen.⁷

Wie für die Durchführung der Baumaßnahme selbst wird mit § 7 Abs. 2 auch hinsichtlich der Höhe des Miteigentumsanteils auf die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Betrieb orientiert. Für diese Vereinbarung ist aus Gründen der Rechtssicherheit die notarielle Beurkundung zwingend vorgeschrieben. Eine Genehmigung nach der GrundstücksverkehrsVO ist jedoch nicht erforderlich.

Können sich die Partner des Nutzungs- oder Mietvertrags nicht über die Höhe des volkseigenen Miteigentumsanteils bzw. über Maßnahmen zur Sicherung des Volkseigentums einigen, entscheidet auf Antrag das Gericht (§ 7 Abs. 3).

Besteht auf Grund vertraglicher Vereinbarung oder gerichtlicher Entscheidung Klarheit über die Höhe des volkseigenen Miteigentumsanteils und ist dieser im Grundbuch eingetragen, ist das Vertragsverhältnis hinsichtlich der Rechte und Pflichten, die sich aus dem volkseigenen Miteigentumsanteil ergeben, weiter auszugestalten. Das ist eine zwingende Verpflichtung für Betrieb und Eigentümer (§ 4 der DB).

Formen der Sicherung des Volkseigentums

Durch Eintragung in das Grundbuch wird das Volkseigentum gesichert. Der Betrieb muß die Eintragung in das Grundbuch beim Rat des Kreises beantragen (§ 10). Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

1. Für neu errichtete Gebäude sind Grundbuchblätter anzulegen.
2. Auf die baulichen Anlagen ist durch Vermerke in den Grundbuchblättern der betroffenen Grundstücke hinzuweisen.
3. Die volkseigenen Miteigentumsanteile sind bei bedeutenden Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen in die Grundbuchblätter einzutragen.

Bei Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen unter 30 000 M sollen mögliche Ansprüche der Betriebe gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks in erster Linie durch vertragliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Betrieb gesichert werden. Diese und die weiteren Bestimmungen des § 9 folgen grundsätzlichen Regelungen der §§111 bis 113 sowie §§ 452 bis 455 ZGB, legen jedoch hinsichtlich der Aktivitäten der Betriebe auch weitergehende Pflichten fest. So wird den Betrieben nicht nur empfohlen, sondern sie werden dazu verpflichtet, dem Eigentümer des nichtvolkseigenen Grundstücks

eine Vereinbarung über die Erstattung der Kosten anzubieten, die möglichst schriftlich abzuschließen ist.

Der sich aus der vertraglichen Vereinbarung"ergebende Erstattungsanspruch des Betriebes gegenüber dem Eigentümer des nichtvolkseigenen Grundstücks erstreckt sich nicht unmittelbar auf die tatsächlich angefallenen Kosten. Der Umfang des zu vereinbarenden Erstattungsanspruchs ergibt sich aus der Bewertung der durchgeführten Baumaßnahmen zu den für nichtvolkseigene Grundstücke geltenden Preisbestimmungen. In Höhe des ermittelten Betrags besteht nach § 6 der DB eine volkseigene Forderung gegenüber dem Eigentümer, die nach Abschluß der Vereinbarung bzw. nach Beendigung des Vertragsverhältnisses beim Betrieb auszubuchen und dem zuständigen volkseigenen Kreditinstitut zu übertragen ist.

Kommt während der Dauer des Miet- oder Nutzungsverhältnisses keine schriftliche Vereinbarung über die Erstattung der Kosten zustande, hat der Betrieb bei Beendigung des Vertragsverhältnisses Anspruch auf angemessene Entschädigung durch den Eigentümer, soweit dieser infolge der Baumaßnahmen wirtschaftliche Vorteile (z. B. durch höhere Mieteinnahmen) erlangt. Der Anspruch ist durch Vereinbarung auf den nachfolgenden Betrieb zu übertragen, falls nach Beendigung des Vertragsverhältnisses das nichtvolkseigene Grundstück einem anderen Betrieb zur Nutzung übertragen wird.

Wird nach Beendigung des Vertragsverhältnisses kein neuer Miet- oder Nutzungsvertrag mit einem anderen Betrieb geschlossen, ist der Entschädigungsanspruch als volkseigene Forderung vom Betrieb auf das zuständige volkseigene Kreditinstitut zu übertragen.

Der Erstattungs- oder Entschädigungsanspruch des Betriebes kann durch eine Vereinbarung mit dem Eigentümer über die Eintragung einer Hypothek gesichert werden (§ 9 Abs. 4). Hierfür gelten die Bestimmungen des ZGB über die Hypothek (§§ 452 ff.).

Übergangsbestimmungen

•Für Baumaßnahmen, die vor Inkrafttreten der VO von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken durchgeführt worden sind, ist das Verfahren der (nachträglichen) Sicherung differenziert ausgestaltet (§11). Für volkseigene Gebäude und bauliche Anlagen hat die Sicherung nach den Bestimmungen der VO zu erfolgen. Bei Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen gelten die bestehenden Vereinbarungen zwischen Betrieb und Eigentümer weiter. Die Bestimmungen der VO sind nur dann anzuwenden, wenn keine Vereinbarungen bestehen. Wegen der differenzierten Situation in der bisherigen Praxis enthält die VO keinen Termin für den Abschluß der nachträglichen Sicherungsmaßnahmen. Die Betriebe sollten jedoch notwendige Maßnahmen unverzüglich einleiten und sich bei auftretenden Problemen von den Abteilungen Finanzen der Räte der Bezirke und Kreise beraten lassen.^{1 2 3 4 5 6}

- 1 Alle Paragraphenangaben ohne Hinweis auf die Quelle beziehen sich auf diese VO.
- 2 Die Sicherung des Eigentums der sozialistischen Genossenschaften und gesellschaftlichen Organisationen erfolgt entsprechend § 459 Abs. 4 und 5 ZGB. Bei bedeutenden Erweiterungsmaßnahmen durch sozialistische Genossenschaften oder gesellschaftliche Organisationen an vertraglich genutzten Grundstücken entsteht kraft Gesetzes ein Miteigentumsanteil zugunsten der sozialistischen Genossenschaft oder gesellschaftlichen Organisation. Rechte und Pflichten aus den Baumaßnahmen sind im Nutzungsvertrag zu vereinbaren. Zur Sicherung des Miteigentumsanteils kann von der sozialistischen Genossenschaft oder der gesellschaftlichen Organisation eine Eintragung im Grundbuch beantragt werden. Da nicht definiert ist, was i. S. des § 459 Abs. 4 ZGB eine „bedeutende Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahme“ ist, sollten in Analogie zu § 2 Ziff. 2 der VO solche Maßnahmen darunter verstanden werden, die den Wert des nichtvolkseigenen Grundstücks um mindestens 30 000 M erhöhen.
- 3 Vgl. Kommentar zum ZGB, Berlin 1983, Anm. 5 zu §459 (S. 491). Andere bauliche Aufwendungen sind durch die Rechtsgarantie der ununterbrochenen genossenschaftlichen Nutzung oder durch spezielle Festlegungen der nutzenden Genossenschaft (Statut, Betriebsordnung, Beschlüsse der Vollversammlung, Nutzungsverträge mit den Mitgliedern) hinreichend gesichert.
- 4 Vgl. z. B. §§ 17, 21 Landeskulturgesetz vom 14. Mai 1970 (GBl. I Nr. 12 S. 67); BodennutzungsVO vom 26. Februar 1981 (GBl. I Nr. 10 S. 105).
- 5 Entsprechend § 26 Abs. 3 LPG-G sind, soweit bei der Kooperation gemeinschaftliches Eigentum gebildet wird, die zu erbringenden Anteile zu vereinbaren. Volkseigentum ist gesondert auszuweisen.
- 6 Rechtsvorschriften, in denen Mitbenutzungsrechte geregelt sind: — §§ 16 ff. des Gesetzes über das Post- und Fernmeldewesen vom 3. April 1959 (GBl. I Nr. 27 S. 365), — §§ 29 ff. der VO über die Energiewirtschaft in der DDR — EnergieVO - vom 30. Oktober 1980 (GBl. I Nr. 33 S. 321), — 5. DB zur EnergieVO — Grundstücksbenutzung - vom 10. November 1980 (GBl. I Nr. 33 S. 336), — § 8 Abs. 3 Buchst. a des Gesetzes über die Landesverteidigung der