

Neue Rechtsvorschriften

Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen und Entschädigungsregelung

Dr. KLAUSMEHNERT,

Leiter der Rechtsabteilung,

Dr. HANS-PETER BERGER und Dr. HANS TARNICK,

wiss. Mitarbeiter in der Rechtsabteilung

im Sekretariat des Ministerrates der DDR

Die planmäßige Durchführung der in den Volkswirtschaftsplänen enthaltenen Baumaßnahmen setzt voraus, daß dafür entsprechendes Bauland zur Verfügung steht. Das gilt für die konsequente Verwirklichung des Wohnungsbauprogramme als Kernstück der Sozialpolitik ebenso wie für Investitionen zur kontinuierlichen Stärkung der materiell-technischen Basis unserer Volkswirtschaft in allen Zweigen und Bereichen.

Die dafür erforderlichen, dem Stand unserer gesellschaftlichen Entwicklung entsprechenden Rechtsgrundlagen sind mit dem Gesetz über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen — Baulandgesetz — vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201) geschaffen worden, das am 1. Januar 1985 in Kraft tritt. Damit wird zugleich das Aufbaugesetz vom 6. September 1950 (GBl. Nr. 104 S. 965) mit seinen Folgebestimmungen abgelöst, das als „rechtliche Grundlage für das umfassende Aufbauwerk in unseren Städten und Dörfern seit mehr als 30 Jahren“¹ wahrhaft geschichtliche Bedeutung erlangt hat.

In engem Zusammenhang mit dem Baulandgesetz steht das Gesetz über die Entschädigung für die Bereitstellung von Grundstücken — Entschädigungsgesetz — vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209), das ebenfalls am 1. Januar 1985 in Kraft tritt und das Entschädigungsgesetz vom 25. April 1960 (GBl. I Nr. 26 S. 257) nebst Folgebestimmungen ablöst. Mit dem Entschädigungsgesetz wird gewährleistet, „daß die in der Verfassung unseres Staates zum Schutze des Eigentums der Bürger festgelegten Rechte weiterhin uneingeschränkt zur Anwendung kommen“.² Dazu gehört auch das Recht auf eine angemessene Entschädigung bei Enteignungen für gemeinnützige Zwecke. Die Neuregelung enthält noch umfassendere Möglichkeiten als bisher, um im Falle des Entzugs des Eigentumsrechts die gesellschaftlichen Erfordernisse mit den Interessen der bisherigen Eigentümer weitgehend in Übereinstimmung zu bringen.

Das Baulandgesetz mit seiner DVO vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 205) ist die allgemeine und umfassendste Rechtsvorschrift für die Bereitstellung von Bauland zur planmäßigen Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Freiflächen. Soweit für spezielle Zwecke in anderen Gesetzen — wie z. B. im Berggesetz vom 12. Mai 1969 (GBl. I Nr. 5 S. 29), im Wassergesetz vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) oder im Verteidigungsgesetz vom 13. Oktober 1978 (GBl. I Nr. 35 S. 377) — Regelungen über die Bereitstellung von Grundstücken enthalten sind, finden diese weiterhin Anwendung. Dagegen regelt das Entschädigungsgesetz nebst seiner DVO vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 211) die Entschädigung der bisherigen Eigentümer in allen Fällen des Entzugs des Eigentumsrechts auf gesetzlicher Grundlage.

Zu den Grundsätzen des Baulandgesetzes

Die rechtzeitige Auswahl und Bestimmung der günstigsten Bebauungsstandorte für Wohngebiete, Produktionsanlagen oder gesellschaftliche Einrichtungen sind von großem Einfluß auf die volkswirtschaftliche Effektivität und soziale Wirksamkeit der Bau- und Investitionstätigkeit. Das Baulandgesetz berücksichtigt, daß sich künftig die Bautätigkeit auf den innerstädtischen Bereich konzentrieren wird. So dient z. B. die Bestimmung des § 9, wonach Neubauten grundsätzlich innerhalb bereits bebauter Flächen der Städte und Gemeinden zu

errichten sind, vor allem der Verringerung des Aufwands für die stadttechnische Erschließung.

Neben der Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen wurden deshalb auch die Fragen der Mitnutzung von Grundstücken und die Einhaltung bestimmter Nutzungsbedingungen geregelt (§ 17). Zur Vermeidung hoher volkswirtschaftlicher Aufwendungen, insbesondere bei komplexen Maßnahmen des Neubaus, des Um- und Ausbaus, der Modernisierung und Instandsetzung, ist die zeitweilige Mitnutzung von Nachbargrundstücken zur Lagerung von Baumaterial, für den Baustofftransport, die Aufstellung von Baumaschinen usw. erforderlich, was zu Einschränkungen der bisherigen Nutzung durch die Rechtsträger, Eigentümer oder Mieter führen kann. Bei den Festlegungen über die Mitnutzung von Grundstücken wurden bereits vorhandene Regelungsmodelle, wie sie z. B. für die Energie und die Wasserwirtschaft existieren³, berücksichtigt.

Das Baulandgesetz regelt nicht die Planung der Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen. Es knüpft hier an bestehende Rechtsvorschriften an, vor allem an solche zur Standortverteilung der Produktivkräfte und zur städtebaulichen Planung.⁴ So ist gemäß § 8 Abs. 2 die Bereitstellung von Grundstücken als Bauland für Baumaßnahmen nur zulässig, wenn die Baumaßnahmen auf dem vorgesehenen Standort eingeordnet sind. Die Entscheidung zur Standorteinordnung ist auch eine unabdingbare Voraussetzung für den Entzug des Eigentumsrechts und die Anordnung des Rechtsträgerwechsels.

Ein Schwerpunkt des Gesetzes ist die sparsame und rationelle Nutzung des Bodens. Die Bauauftraggeber werden verpflichtet, alle Möglichkeiten der rationellen Nutzung ihrer eigenen Grundstücke und der erhaltenswerten Bausubstanz auszuschöpfen. Bauland anderer Rechtsträger oder Eigentümer darf erst dann in Anspruch genommen werden, wenn der Nachweis der Nutzung der eigenen Möglichkeiten erbracht wurde (§§ 3 Abs. 2, 8 Abs. 1).

Die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist weitgehend zu vermeiden (§ 10). Der Minister für Bauwesen wurde durch § 6 Abs. 3 verpflichtet, Flächennormative⁵ zur rationellen Nutzung des Baulandes herauszugeben und deren Einhaltung zu kontrollieren. Die erste Regelung dieser Art war bereits in Gestalt der AO über Flächenbedarfsnormative für Investitionen der Industrie und Lagerwirtschaft vom 22. Juni 1982 (GBl. I Nr. 28 S. 529) erlassen worden.

Die Erklärung bestimmter Territorien zu Aufbaugebieten, die in § 14 des Aufbaugesetzes u. a. dazu vorgesehen war, die Bevölkerung über die Aufbauziele zu informieren, fällt künftig weg. § 5 des Baulandgesetzes legt vielmehr eine umfassende Rechtspflicht für die Volksvertretungen und ihre Räte in den Städten, Stadtbezirken und Gemeinden fest, gemeinsam mit den Bauauftraggebern die Einwohner, Betriebe, Einrichtungen, Genossenschaften und gesellschaftlichen Organisationen in geeigneter Weise über die im Territorium geplanten Baumaßnahmen zu informieren und mit ihnen darüber zu beraten. Diese Pflicht besteht unabhängig davon, ob Grundstücke in Anspruch genommen werden oder nicht.

Von besonderer Bedeutung — insbesondere im innerstädtischen Bereich, bei dem teilweise das Prinzip „Bauen und Wohnen“ zur Anwendung kommt — ist das enge Zusammen-

1 Aus der Begründung des Baulandgesetzes durch den Minister für Bauwesen, ND vom 16./17. Juni 1984, S. 4.

2 Aus der Begründung des Entschädigungsgesetzes durch den Minister der Finanzen, ND vom 16./17. Juni 1984, S. 4.

3 Vgl. §§ 29 ff. der VO über die Energiewirtschaft in der DDR — EnergieVO — vom 30. Oktober 1980 (GBl. I Nr. 33 S. 321) und § 40 des Wassergesetzes vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467).

4 Das sind: die VO über die Standortverteilung der Investitionen vom 30. August 1972 (GBl. II Nr. 52 S. 573) i. d. F. der 2. VO vom 1. Februar 1979 (GBl. I Nr. 6 S. 57); die Abschn. Planung des komplexen Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft, Planung der Grundfonds und Investitionen sowie Territorialplanung der AO über die Ordnung der Planung der Volkswirtschaft der DDR 1981 bis 1985 vom 28. November 1979 (GBl.-Sdr. Nr. 1020 h, e und p); die AO über die Komplexrichtlinie für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Neubauwohngebieten im (Fünf) ahrplanzei träum 1981-1985 vom 28. Januar 1982 (GBl. I Nr. 7 S. 162).