

wirken der Bauauftraggeber mit den Einwohnern, den Ausschüssen der Nationalen Front der DDR und den gesellschaftlichen Organisationen bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen. Auch hierfür besteht gemäß § 5 Satz 2 eine Rechtspflicht.

Bereitstellung von Grundstücken als Bauland

Als Bauland werden einbezogen

- a) in Rechtsträgerschaft, im Eigentum oder in der Nutzung des Bauauftraggebers befindliche Grundstücke,
- to) Grundstücke in Rechtsträgerschaft anderer Betriebe,
- c) im Eigentum von Bürgern, Genossenschaften und gesellschaftlichen Organisationen stehende Grundstücke.

Dabei sind — wie bereits erwähnt — vorrangig eigene Grundstücke zu nutzen. Neu eingeführt wird die Möglichkeit, einen Rechtsträgerwechsel zugunsten des Bauauftraggebers anzuordnen, wenn eine Vereinbarung entsprechend der AO über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken vom 7. Juli 1969 (GBl. II Nr. 68 S. 433) nicht zustande kommt (§ 12).

In § 11 ist ausdrücklich festgelegt, daß die für Baumaßnahmen benötigten Grundstücke, Gebäude und baulichen Anlagen durch Abschluß von Verträgen zwischen dem Bauauftraggeber und dem Rechtsträger, Eigentümer oder Verfügungsberechtigten zu beschaffen sind. Der Entzug des Eigentumsrechts darf nur als Ausnahme erfolgen, wenn Verträge nicht zustande kommen (§ 12). Das ist vor der Antragstellung und vor der Entscheidung über den Entzug des Eigentumsrechts unbedingt zu überprüfen. Damit wird der Grundsatz des Art. 16 der Verfassung gewahrt, wonach Enteignungen nur für gemeinnützige Zwecke und gegen angemessene Entschädigung erfolgen dürfen, wenn der angestrebte gemeinnützige Zweck auf andere Weise nicht erreicht werden kann.

Das Verfahren zum Entzug des Eigentumsrechts (§§ 12, 13 Baulandgesetz; §§ 8, 9 der DVO zum Baulandgesetz) enthält eine Reihe von wesentlichen Neuerungen. Die Trennung, wie sie bisher zwischen Aufbaugesetz und Inanspruchnahmebescheid bestand, sowie die unterschiedliche Zuständigkeit staatlicher Organe für beide Aufgaben werden beseitigt. Auf die in der bisherigen Praxis aufgetretenen Probleme wurde in der Vergangenheit wiederholt aufmerksam gemacht.⁵

Der Entzug des Eigentumsrechts ist vom Bauauftraggeber zu beantragen (§ 12 Abs. 1). Bauauftraggeber sind nach § 1 Staatsorgane, volkseigene Kombinate, wirtschaftsleitende Organe, volkseigene Betriebe, staatliche und volkseigene Einrichtungen, sozialistische Genossenschaften und gesellschaftliche Organisationen sowie deren Betriebe und Einrichtungen. Bürger können nicht Antragsteller sein; zur Sicherung des Eigenheimbaues von Bürgern können jedoch die Räte der Städte, Stadtbezirke oder Gemeinden Anträge stellen (§ 12 Abs. 1). Die Voraussetzungen für den Entzug des Eigentumsrechts an Grundstücken für den Eigenheimbau wurden aus der 2. DB zum Aufbaugesetz vom 29. September 1972 (GBl. II Nr. 59 S. 641), die sich in der Praxis bewährt hat, in das Baulandgesetz (§ 12 Abs. 4) übernommen.

Der Entzug des Eigentumsrechts erfolgt durch eine Entscheidung des Rates des Kreises. Wegen der großen Bedeutung der Entscheidung ist sie durch Beschluß des Rates zu treffen (§ 12 Abs. 3). Eine Delegation der Entscheidung auf ein Fachorgan oder ein Ratsmitglied ist unzulässig.

Die Rechtswirkungen der staatlichen Entscheidung über den Entzug des Eigentumsrechts sind in § 13 konkret festgelegt. Zu dem in der Entscheidung bestimmten Zeitpunkt entsteht Volkseigentum am Grundstück, am Gebäude oder an der baulichen Anlage. Neu ist die Regelung, daß in Ausnahmefällen Eigentum sozialistischer Genossenschaften oder gesellschaftlicher Organisationen begründet werden kann (§ 13 Abs. 2). Damit wird der grundlegenden Bedeutung des sozialistischen Eigentums mit allen seinen Bestandteilen als der ökonomischen Grundlage für die Gestaltung der entwickelten sozialistischen Gesellschaft Rechnung getragen. Soweit Eigentum sozialistischer Genossenschaften oder gesellschaftlicher Organisationen begründet werden soll, trifft die Entscheidung über den Entzug des Eigentumsrechts der Rat des

Bezirks durch Beschluß nach vorheriger Zustimmung des Ministers der Finanzen und des Ministers für Bauwesen.

Wie bisher erlöschen mit der Entscheidung über den Entzug des Eigentumsrechts die im Grundbuch eingetragenen Rechte Dritter und die Miet- und Nutzungsverträge (§ 13 Abs. 1 Ziff. 2). Eine gesonderte Kündigung der Verträge ist somit nicht erforderlich. Die Nutzungsberechtigten erhalten eine Ausfertigung des Beschlusses des Rates der Kreises (§ 9 Abs. 3 der DVO zum Baulandgesetz).

Der Anspruch des bisherigen Eigentümers auf Entschädigung entsteht unmittelbar mit dem Zeitpunkt des Entzugs des Eigentumsrechts (§ 13 Abs. 1 Ziff. 3). Erstmals ist* ein Anspruch der bisherigen Nutzungsberechtigten auf Erfüllung ihrer Forderungen aus der Entschädigung geregelt worden. Wie bisher besteht ein solcher Anspruch auch für Inhaber von Rechten, die im Grundbuch eingetragen sind.

Die Befugnis zum Entzug des Eigentumsrechts auf Antrag eines Bauauftraggebers steht ausschließlich dem Staat zu. Die daraus resultierenden Rechtsbeziehungen entstehen unmittelbar zwischen ihm und den bisherigen Eigentümern. Ansprüche können auch nur dem Staat gegenüber geltend gemacht werden. Das ergibt sich eindeutig aus § 2 Abs. 1 Entschädigungsgesetz und aus dem in § 21 Baulandgesetz geregelten Beschwerdeverfahren. Ansprüche der bisherigen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Grundstücken gegenüber dem Bauauftraggeber bestehen nicht.

Festlegung von Bauvorbehaltsgebieten

Zur Sicherung langfristiger städtebaulicher Entwicklung sowie zur rationellen Flächennutzung und Standortkoordination für Baumaßnahmen können unbebaute und bebaute Flächen als Bauvorbehaltsgebiete festgelegt werden (§ 7). Mit dieser Neuregelung soll die auf der Grundlage von Generalbebauungsplänen, Ortsgestaltungskonzeptionen, Generalverkehrsplänen, Konzeptionen des komplexen Wohnungsbaus und anderen langfristigen Plänen konzipierte Entwicklung künftiger Baugebiete gesichert werden. Mit den für Bauvorbehaltsgebiete möglichen Geboten, Verboten und Nutzungsbedingungen soll verhindert werden, daß Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden, die in kurzer Zeit wieder abgerissen werden müssen.

An die Notwendigkeit der Festlegung von Bauvorbehaltsgebieten sind hohe Anforderungen zu stellen. Eine Festlegung lediglich zur Baulandtoevorratung ist unzulässig. Einmal getroffene Entscheidungen zu Bauvorbehaltsgebieten sind regelmäßig zu überprüfen und aufzuheben oder zu ändern, wenn die Nutzungsabsicht nicht mehr besteht oder sich verändert hat (§ 5 der DVO zum Baulandgesetz).

Die hohe gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung der Festlegung von Bauvorbehaltsgebieten wird dadurch unterstrichen, daß hierfür ein Beschluß des Bezirkstags erforderlich ist. Nur in besonders festgelegten Fällen kann auch der Kreistag entscheiden (§ 7 Abs. 2).

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen

Die konsequente Durchführung des Wohnungsbauprogramms in seiner Einheit von Neubau, Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung des Wohnraums sowie die Hinwendung zur intensiven Stadtentwicklung erfordern sowohl von den örtlichen Staatsorganen als auch von den Rechtsträgern und Eigentümern die Mitwirkung an der Realisierung dieser Aufgaben. Die Rechtspflichten der Rechtsträger und Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnungen sowie für die Durchführung notwendiger Um- und Ausbauten zur Gewinnung von Wohnraum sind in §§ 14 ff. der WohnraumlengungsVO sowie in §§ 95, 101 ZGB klar geregelt.

Mit § 15 Baulandgesetz wird nunmehr die generelle Pflicht für die Rechtsträger und Eigentümer eingeführt, die in den Volkswirtschaftsplänen enthaltenen Maßnahmen der Moder-

⁵ Vgl. G. Rohde, Die Bereitstellung von Boden für Investitionen und andere bauliche Maßnahmen, 1. Aufl., Berlin 1974, S. 244.