

nisierung, des Um- und Ausbaus sowie der Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäuden vorzunehmen. Damit wird z. B. die Einbeziehung der Gebäude und baulichen Anlagen aller Eigentumsformen in die komplexen Maßnahmen der Modernisierung, die in der Regel ganze Straßenzüge umfassen, möglich. Zugleich werden auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, im Zuge der komplexen Modernisierung die vorhandenen Gewerberäume zu sanieren. Die Regelung des § 15 wird darüber hinaus zunehmende Bedeutung für die Durchführung solcher langfristigen Programme wie die zur Reparatur der Dächer und der Fassadeninstandsetzung gewinnen, die von den örtlichen Volksvertretungen beschlossen wurden.

Das Baulandgesetz setzt voraus, daß mit den Volkswirtschaftsplänen auch Festlegungen zur Bereitstellung der erforderlichen Bau- und anderer Kapazitäten getroffen und Betriebe und Einrichtungen mit der Durchführung der Baumaßnahmen beauftragt werden. Dabei sind die Eigenleistungen der Rechtsträger und Eigentümer zu berücksichtigen. Die Art und Weise der Baudurchführung und die zu erbringenden Eigenleistungen sind zwischen den Rechtsträgern bzw. Eigentümern und den Baubetrieben zu vereinbaren (§15 Abs. 2 Baulandgesetz, § 10 Abs. 3 der DVO zum Baulandgesetz).

Baumaßnahmen zur Modernisierung, zum Um- und Ausbau sowie zur Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Freiflächen können durch den Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde angeordnet werden, wenn der Rechtsträger oder Eigentümer seinen Pflichten nicht nachkommt (§ 16 Abs. 1). Zur Sicherung der Finanzierungsmöglichkeiten für angeordnete Baumaßnahmen wurde § 14 der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I Nr. 34 S. 351) durch § 15 Abs. 2 der DVO zum Baulandgesetz entsprechend geändert.

Unter den in § 16 Abs. 3 Baulandgesetz festgelegten Voraussetzungen ist zur Sicherung der Maßnahmen der Modernisierung, des Um- und Ausbaus sowie der Instandsetzung der Entzug des Eigentumsrechts am Grundstück, am Gebäude oder an der baulichen Anlage zulässig. Der Antragsteller muß in diesen Fällen nicht gleichzeitig der Bauauftraggeber sein. Deshalb enthält § 16 Abs. 2 eine gesonderte Aufzählung der möglichen Antragsteller.

Ein Entzug des Eigentumsrechts zur Sicherung von Maßnahmen der Instandhaltung⁶ ist nicht möglich. Diese Maßnahmen werden von den Eigentümern in der Regel selbst durchgeführt; ihre Anordnung durch den zuständigen örtlichen Rat ist jedoch nach § 16 Abs. 1 vorgesehen.

Sind Maßnahmen zur Rekonstruktion von Gebäuden und baulichen Anlagen in den Volkswirtschaftsplänen festgelegt, erfolgt die Bereitstellung der erforderlichen Grundstücke wie bei Neubaumaßnahmen (§ 14 Abs. 1).

Rechtsmittel gegen Entscheidungen nach dem Baulandgesetz

Nach § 20 sind die dort aufgeführten staatlichen Entscheidungen schriftlich auszufertigen sowie mit Gründen und einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Hierbei handelt es sich um

- die Erteilung von Auflagen zur Durchsetzung der Gebote, Verbote und Nutzungsbedingungen in Bauvorbehaltsgebieten (§ 7 Abs. 2 Satz 3),
- den Entzug des Eigentumsrechts und die Anordnung des Rechtsträgerwechsels unter den Voraussetzungen der §§ 11, 12 Abs. 1 und 2 oder 4 (§ 12 Abs. 3),
- die Anordnung der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß § 15 gegenüber dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten (§ 16 Abs. 1),
- den Entzug des Eigentumsrechts, wenn der Eigentümer die Baumaßnahme nicht selbst durchführt oder beim Scheitern von Vereinbarungen über Baumaßnahmen unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 und 3 (§ 16 Abs. 4),
- die Anordnung der Mitnutzung von Grundstücken sowie die Festlegung von Nutzungsbedingungen zur Sicherung der Durchführung von Baumaßnahmen (§ 17 Abs. 2).

Gegen diese staatlichen Entscheidungen ist nach § 21 die Beschwerde zulässig. Diese Festlegung entspricht den Regelungen in anderen Gesetzen, auf deren Grundlage das Eigentum eingeschränkt oder entzogen werden kann. Damit wird das Vertrauen der Bürger in die Richtigkeit der staatlichen Entscheidungen gestärkt.

Eine Beschwerde gegen die Festlegung einer Bodenfläche als Bauvorbehaltsgebiet gemäß § 7 Abs. 1 ist im Gesetz nicht vorgesehen.

Zu den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes

Ausgehend von Art. 16 der Verfassung regelt das Entschädigungsgesetz die Entschädigung der bisherigen Eigentümer nach dem Entzug des Eigentumsrechts an Grundstücken, Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen. Die Neufassung des Entschädigungsgesetzes basiert hier auf Regelungen, die sich bereits in der Vergangenheit bewährt haben. Zugleich wird unter Berücksichtigung des Standes der gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklung die Förderung und der Schutz des persönlichen Eigentums weiter ausgebaut. Das geschieht insbesondere durch folgende Grundsätze⁷:

1. Für das persönlich genutzte Eigentum (z. B. Eigenheime und Wochenendgrundstücke) erfolgt beim Entzug des Eigentumsrechts die sofortige Auszahlung des gesamten Entschädigungsbetrags.
2. Die örtlichen Räte haben die Rechtspflicht, Bürger entsprechend den territorialen Möglichkeiten bei der Wiederbeschaffung von Eigenheimen; persönlichen Hauswirtschaften und Wochenendgrundstücken zu unterstützen.
3. Die Ansprüche bisheriger Mieter oder Nutzer von Grundstücken für die auf der Grundlage von Miet- oder Nutzungsverträgen vorgenommenen Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind vorrangig aus der Entschädigung zu befriedigen.
4. Die wesentlichen Bestimmungen des Entschädigungsgesetzes sollen auch beim Abschluß von Kaufverträgen Anwendung finden.

Der Entschädigungsanspruch

Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz⁸ ist Geldersatz für den Entzug des Eigentumsrechts an Grundstücken und Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen. Deren Wert am Tag der Wirksamkeit des Entzugs des Eigentumsrechts ist Grundlage für die Berechnung der Höhe der Entschädigung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1).

Die Festlegung des Zeitwerts des jeweiligen Objekts als Maßstab für die Höhe der Entschädigung entspricht der bisherigen Regelung. Entschädigt wird der unmittelbare Vermögensverlust. Damit können sich die Bürger, bei denen ein entsprechender Wunsch besteht⁹, ein gleichwertiges Ersatzobjekt beschaffen, da dessen Kaufpreis in Anwendung der

6 Entsprechend zifl. τ —13 der von der Zentralverwaltung für Statistik herausgegebenen Definitionen für Planung, Rechnungsführung und Statistik sind Instandhaltungen: Teil der Baureparaturen, die vorbeugende Maßnahmen von untergeordneter konstruktiver Bedeutung, beinhalten, die die Gebäude und baulichen Anlagen mit geringem Aufwand funktionstüchtig erhalten. Das sind insbesondere Bauarbeiten die bei der prophylaktischen Schadensverhütung, der planmäßigen Pflege und Wartung sowie der Überwachung der Bauwerksteile anfallen (das betrifft auch Gebäudeausrüstungen wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation, Aufzüge und Lüftungsanlagen, wenn sie von Baubetrieben durchgeführt werden).

7 Vgl.: Aus der Begründung des Entschädigungsgesetzes ..., a. a. O.

8 Neben der im Entschädigungsgesetz geregelten Entschädigung beim Entzug des Eigentumsrechts gibt es in anderen Rechtsvorschriften geregelte Ansprüche der Bürger auf Ausgleich für Vermögensverluste bzw. erhöhte Aufwendungen, die teilweise ebenfalls als Entschädigung, aber auch als Entgelt, Erstattung, Ausgleich u. ä. bezeichnet wurden. Solche Ansprüche werden vom Entschädigungsgesetz nicht berührt.

9 Nicht selten haben die bisherigen Eigentümer kein Interesse an der Wiederbeschaffung von Ersatzobjekten (Bürger in höherem Lebensalter wünschen die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum; manchen ist die Wiederbeschaffung zu aufwendig usw.).