

# Grundstückserwerb im Zusammenhang mit Grund- und Folgeinvestitionen

Dozent Dr. sc. WOLFGANG SCHNEIDER und Dr. YORK ZIEROLD,  
Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Die ökonomische Strategie der SED geht davon aus, daß mit der umfassenden Intensivierung neue Maßstäbe für die Investitionspolitik gesetzt sind.<sup>1</sup> Die neuen, höheren Anforderungen beziehen sich zum einen auf den volkswirtschaftlich vorteilhaften Einsatz der materiellen und finanziellen Mittel für Investitionsvorhaben und zum anderen auf die Art und Weise ihrer Realisierung. Investitionen müssen in allen Bereichen so vorbereitet und durchgeführt werden, daß den Grundsätzen der ökonomischen Strategie der 80er Jahre voll auf entsprechen wird. Kriterien für ein hohes Maß an Rationalität bei der Realisierung von Investitionen sind der Investitionsaufwand, insbesondere die Höhe der Baukosten, und die von der Projektierung bis zur Inbetriebnahme benötigte Zeit.<sup>12</sup>

## Grundlinien der Investitionspolitik für die 80er Jahre

Der für eine Investition erforderliche materielle und finanzielle Aufwand wird entscheidend mit davon beeinflusst, ob vorhandene Produktionsstätten und andere bauliche Objekte sinnvoll in das jeweils geplante Vorhaben einbezogen werden können und ob die zusätzliche Beanspruchung von Boden (Bauland) auf ein Minimum beschränkt werden kann. Das Gesetz über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen — Baulandgesetz — vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201) folgt dem, indem es eine Bodenbereitstellung „nach Maßstäben strengster Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ...“ fordert (§ 3 Abs. 2). Auch die anderen im Baulandgesetz formulierten „Grundsätze“ sind sowohl beim vertraglichen Grundstückserwerb als auch bei den auf staatlicher Entscheidung beruhenden Veränderungen der Grundstücksverhältnisse generell zu beachten (vgl. § 4 des Gesetzes, der mit § 3 eine innere Einheit bildet).

Investitionen zur Rationalisierung der Produktion (Rekonstruktion, Modernisierung) haben grundsätzlich den Vorrang; Neubau- und Erweiterungsinvestitionen sind einzuschränken.<sup>3</sup> Die konsequente Befolgung dieser investitionspolitischen Orientierung in allen Zweigen der Volkswirtschaft wird mit Sicherheit dazu führen, daß Folgeinvestitionen in geringerem Umfang notwendig sind und somit Mittel für Ersatzinvestitionen eingespart werden. Soweit die Errichtung neuer Betriebe, Betriebsteile und Einrichtungen — also Neubauten<sup>4</sup> — ökonomisch unumgänglich ist, müssen dafür möglichst solche Standorte gewählt werden, auf denen sich keine gebrauchsfähigen Grundmittel befinden, so daß sich Folgeinvestitionen i. S. des § 1 Abs. 2 Ziff. 2 der VO über die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Folgeinvestitionen (FolgeinvestVO) vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 257) erübrigen.

Müssen als Standort für Neubauten unbedingt Grundstücke genommen werden, die unbewegliche Grundmittel tragen, dann heißt das nicht in jedem Fall, daß für die betroffenen Rechtsträger und Eigentümer anderswo Ersatzobjekte zu errichten sind, also Neubauinvestitionen ausgelöst werden. Andererseits bedeuten objektiv nicht zu vermeidende Folgeinvestitionen keineswegs, daß die von den Vornutzern aufgegebenen Gebäude und baulichen Anlagen zu beseitigen sind. Da der Abriß baulicher Grundmittel Ausnahmecharakter trägt<sup>5</sup>, muß von den zuständigen staatlichen Planungsorganen und dem Investitionsauftraggeber (IAG) der Grundinvestitionen<sup>6</sup> die Einordnung der von den Vornutzern zu übernehmenden Objekte in die Neuinvestitionen angestrebt werden.

Mit diesen Darlegungen soll gezeigt werden, welchen gesellschaftlichen Wert Neubauinvestitionen (als Grund- und Folgeinvestitionen) heute und für die Zukunft haben und wie — damit zusammenhängend — die Neugestaltung der Boden- und Bauwerksverhältnisse in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu beurteilen ist. Wenn im folgenden auf bodenrechtliche Probleme im Zusammenhang mit Grund- und Folgeinvestitionen eingegangen wird, dann liegt dem die Überlegung zugrunde, daß in bestimmtem Umfang auch weiterhin Neubauten errichtet werden müssen, daß solche Investitionen anderswo Neuinvestitionen auslösen können und daß Bodenflächen, Gebäude und bauliche Anlagen durch den IAG

sowohl der auslösenden Investition (Grundinvestition) als auch der Folgeinvestition erworben werden müssen.

Darstellungsmethodisch folgt dieser aus der Sicht des Bodenrechts verfaßte Beitrag dem Grundgedanken der FolgeinvestVO, die entscheidenden Beziehungen zwischen dem IAG der auslösenden Investition und dem IAG der Folgeinvestition verbindlich auszugestalten.<sup>7</sup> Die hier zur Gestaltung der Boden- und Gebäudebeziehungen getroffenen Aussagen gelten jedoch nicht nur für IAG der auslösenden Investition als Erwerbssubjekte und damit im Verhältnis zu den Veräußerungssubjekten, sondern größtenteils auch für IAG der Folgeinvestition als Erwerbende, wenn sie nämlich ihrerseits zur Realisierung ihrer Vorhaben und zugleich zur Absicherung der Grundinvestition von anderen (Dritten) Grundstücke übernehmen müssen.

Der Vollständigkeit halber sei binzugefügt, daß Folgeinvestitionen ihrerseits weitere Investitionen (Folge-Folgeinvestitionen) auslösen können. Das bedeutet, daß sich dann Folgeinvestoren in der Position eines Grundinvestors befinden. Derartige „Investitionsketten“ werden hier nicht besonders berücksichtigt. Sie zerfallen in zwei oder mehr Verhältnisse Grundinvestition — Folgeinvestition, deren rechtliche Gestaltung sich jeweils nach den in der FolgeinvestVO enthaltenen Regelungen richtet.

Die genaue Kenntnis der im Einzelfall geltenden Rechtsvorschriften trägt entscheidend dazu bei, daß dem Auftreten von Störungen in der Investitionsvorbereitung und -durchführung entgegengewirkt werden kann, daß die am Investitionsgeschehen beteiligten wirtschaftsleitenden Organe und Betriebe die Boden- und Bauwerksverhältnisse auf der Grundlage der für sie zutreffenden Rechtsnormen gestalten und daß der mit den notwendigen Veränderungen der Rechtsverhältnisse verbundene Aufwand an Leitungs- und Verwaltungsarbeit minimiert wird.

## Die Veränderung bestehender Rechtsverhältnisse an Bodenflächen, Gebäuden und baulichen Anlagen

Bodenrechtlich sind hauptsächlich solche Investitionen (Grund- und Folgeinvestitionen) von Interesse, deren Realisierung unmittelbar zu einer Veränderung (Neugestaltung) bestehender Rechtsverhältnisse an Bodenflächen und Bauwerken führen muß. Mit Rücksicht auf den Charakter von Neubauinvestitionen, die stets den Erwerb des dauernden und umfassenden Nutzungsrechts am Baustandort durch den Investor erfordern, müssen immer dann, wenn außerhalb des Verantwortungsbereichs des IAG befindliche Grundstücke freizumachen sind, Rechte anderer Organisationen bzw. von Bürgern zugunsten des IAG der auslösenden Investition aufgegeben werden. Derartige Vorgänge sind unter dem Gesichtspunkt, daß eine bestimmte Investition eine andere auslöst, also eine Folgeinvestition erfordert, in § 1 Abs. 2 Ziff. 2 FolgeinvestVO erfaßt. Bei den subjektiven Rechten, die an den von Folgeinvestoren bzw. von Dritten zu erwerbenden Grundstücken bestehen können, kann es sich handeln

a) um Boden- und Gebäuderechtsträgerschaften (das ist der Fall, wenn die betreffenden Grundstücke volkseigen sind),

- 1 G. Mittag, ökonomische Strategie der Partei — klares Konzept für weiteres Wachstum (Rede auf der Wirtschaftswissenschaftlichen Konferenz der DDR am 29. und 30. September 1983), Berlin 1983, S. 95; derselbe, Nach neuen Maßstäben die Intensivierung umfassend organisieren, Berlin 1984, S. 17 ff.
- 2 Vgl. E. Honecker, Bericht des Zentralkomitees der SED an den X. Parteitag der SED, Berlin 1981, S. 58.
- 3 Vgl. E. Honecker, a. a. O., S. 58.
- 4 Der Begriff „Neubau“ ist (neben den Begriffen „Erneuerung“ und „Erweiterung“) in der AO über die Ausarbeitung des Volkswirtschaftsplanes und des Staatshaushaltsplanes 1980 vom 1. August 1979 (GBl.-Sdr. Nr. 1011) definiert (vgl. auch Textausgabe „Investitionen“, Berlin 1981, S. 24).
- 5 Vgl. § 3 Abs. 2 FolgeinvestVO und die DB zur VO über die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Folgeinvestitionen — Abriß von Gebäuden und baulichen Anlagen — vom 18. September 1979 (GBl. I Nr. 34 S. 325) i. d. F. der 2. DB vom 27. April 1982 (GBl. I Nr. 19 S. 394).
- 6 Zum Begriff „Grundinvestition“ als synonymem Ausdruck für „auslösende Investition“ vgl. Autorenkollektiv, ökonomisches Lexikon, Bd. A-G, Berlin 1978, S. 818 und 663.
- 7 Vgl. O. Drasdo/E. Fenske, „Zur Verordnung über die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Folgeinvestitionen“, Wirtschaftsrecht 1978, Heft 4, S. 207 ff.