

setz, Berggesetz, Landeskulturgesetz, Verteidigungsgesetz, Wassergesetz).¹² Befinden sich auf dem beanspruchten volkseigenen Grundstück volkseigene unbewegliche Grundmittel, dann muß, wenn der vertragliche Weg insgesamt nicht zum Erfolg führt, die auf den Antrag des IAG der Grundinvestition hin zu treffende Entscheidung auch den Wechsel in der Rechtsträgerschaft an den Gebäuden und baulichen Anlagen anordnen und bestimmen, ob der abgebende Rechtsträger die Bausubstanz bezahlt bekommt oder nicht.⁴³

Bestehen an den vom derzeitigen Rechtsträger zu übernehmenden Grundstücken oder an Grundstücksteilen Rechte Dritter, d. h. Nutzungsberechtigungen aus Verträgen nach §§ 71 f. VG, muß der Überlasser das Nutzungsrechtsverhältnis durch einen Aufhebungsvertrag oder eine zulässige Kündigung beenden. Dabei muß stets genau geklärt werden, welche Vermögenswerte dem Rechtsträger und welche dem Nutzer gehören.

2. Bereitstellung der Grundstücke durch nichtstaatliche Organisationen

Außer staatlichen Organisationen können auch sozialistische Genossenschaften und gesellschaftliche Organisationen, also nichtstaatliche sozialistische Organisationen (im folgenden unter dem Oberbegriff „nichtstaatliche Organisationen“ zusammengefaßt), von einer Grundinvestition in der Weise betroffen werden, daß sie in ihrer Nutzung befindliche Grundstücke bzw. Bauwerke für immer aufgeben müssen. Sind zur Absicherung einer von einer staatlichen Organisation initiierten Grundinvestition Bodenflächen, Gebäude und bauliche Anlagen von einer nichtstaatlichen Organisation dauernd zu übernehmen, dann ist eine gründliche Prüfung der Rechtsverhältnisse an diesen Objekten unabdingbare Voraussetzung für eine mit dem geltenden Recht im Einklang stehende Neugestaltung der Grundstücksverhältnisse.

Die rechtliche Lage hinsichtlich der von einer nichtstaatlichen Organisation bereitzustellenden Bodenflächen und Bauwerke kann sehr unterschiedlich sein; näher eingegangen werden soll hier nur auf folgende Fälle:^{14*}

a) Das Grundstück (unbebaut oder bebaut) steht im Eigentum der sozialistischen Genossenschaft bzw. der gesellschaftlichen Organisation.

b) Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Volkes, während die auf ihm stehenden Gebäude und baulichen Anlagen der — den Boden mittels einer bestimmten Rechtsform — nutzenden Genossenschaft oder gesellschaftlichen Organisation gehören.

c) Das von der nichtstaatlichen Organisation genutzte Grundstück ist in seiner Gesamtheit Eigentum des Volkes, d. h. Boden und Bauwerke (unbewegliche Grundmittel) gehören dem Staat.

Zu a):

Ist das — von dem IAG der auslösenden Investition — beanspruchte Grundstück genossenschaftliches Eigentum bzw. Eigentum einer gesellschaftlichen Organisation, dann muß es, wenn es als Standort für eine Neubauinvestition dienen soll, in Volkseigentum übernommen werden. Dazu ist zwischen dem Grundinvestor und der nichtstaatlichen Organisation ein Grundstückskaufvertrag nach den Bestimmungen der §§ 297 ff. ZGB i. V. m. §§ 43 ff., 139 Abs. 1, 2 ZGB abzuschließen. Solche Verträge bedürfen stets der notariellen Beurkundung und prinzipiell der staatlichen Genehmigung.⁴³

Bei bebauten Grundstücken ist zu beachten, daß ein gesondert Verkauf der unbeweglichen Grundmittel rechtlich nicht möglich ist; diese sind vielmehr Gegenstand des einheitlichen, sich auf das Grundstück beziehenden Kaufvertrags (vgl. § 467 Abs. 2 ZGB, aus dem sich ergibt, daß fest mit dem Grund und Boden verbundene Bauwerke wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind).

Bei der Bestimmung des Kaufpreises und der Art und Weise seiner Begleichung ist folgendes zu beachten: Löst die — zugunsten des IAG der Grundinvestition vorgenommene — Grundstücksabgabe bei der davon betroffenen nichtstaatlichen Organisation keine Investition (Folgeinvestition) aus, ist entsprechend § 3 Abs. 2 der AO über Regelungen für die Finanzierung der Investitionen sowie die Behandlung von Mehrkosten und Anlaufkosten vom 10. November 1971 (GBl. II Nr. 78 S. 690) im Kaufvertrag die Anwendung der Vorschriften des Entschädigungsgesetzes⁴⁶ zu vereinbaren. Muß die das Grundstück veräußernde Genossenschaft oder gesellschaftliche Organisation eine Folgeinvestition in Angriff nehmen, ist insoweit nach den Bestimmungen des § 7 FolgeinvestVO zu verfahren. Dies bedeutet: Trotz des einheitlichen Grundstückskaufvertrags müssen der Preis für den Grund und Boden und der für die unbeweglichen Grundmittel gesondert ermittelt werden.

Zu b):

Das zum Erwerb genossenschafts- oder organisationseigener

Grundstücke Ausgeführte gilt entsprechend, wenn Gebäude und bauliche Anlagen, die sich als Eigentum der sozialistischen Genossenschaft oder gesellschaftlichen Organisation auf einem volkseigenen Grundstück befinden, in Volkseigentum übernommen werden sollen. Der IAG der auslösenden Investition hat also über die zu übernehmenden baulichen Objekte gemäß § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) i. V. m. den für den Grundstückskauf entsprechend geltenden ZGB-Bestimmungen (§§ 295 Abs. 2, 43 ff., 139 und 297 ff.) einen Kaufvertrag abzuschließen. Im Eigentum der betreffenden nichtstaatlichen Organisation befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen nur dann, wenn der Organisation vom Staat auf der Basis des zuletzt genannten Gesetzes ein Nutzungsrecht an der volkseigenen Bodenfläche verliehen wurde und das Bauwerkseigentum im Grundbuch (auf einem besonderen Gebäudegrundbuchblatt) entsprechend ausgewiesen ist.⁴⁷

Unbedingt zu berücksichtigen ist, daß der IAG der auslösenden Investition Rechtsträger der zugunsten des sozialistischen Staates gekauften Bauwerke wie auch des Bodens werden muß. Da er die Rechtsträgerschaft über den Gebäudekaufvertrag nicht erlangen kann (denn die abgebende nichtstaatliche Organisation war weder Bodenrechtsträger noch Rechtsträger der Gebäude und baulichen Anlagen), muß der zuständige Rat des Kreises den IAG nach § 14 RechtsträgerschaftsAO als Rechtsträger einsetzen. Außerdem muß beim Liegenschaftsdienst beantragt werden, das im Grundbuchblatt des volkseigenen Grundstücks eingetragene (staatlich verliehene) Nutzungsrecht am Boden zu löschen und das Gebäudegrundbuchblatt zu schließen.

Zu c):

Nutzt die nichtstaatliche Organisation, bei der eine Folgeinvestition erforderlich wird und die zugunsten des IAG der auslösenden Investition ein von ihr genutztes Objekt aufgeben muß, ein im Volkseigentum stehendes Grundstück (in seiner Gesamtheit), ist bei der Gestaltung der künftigen Rechtsverhältnisse zu unterscheiden, ob es unbebaut oder bebaut ist. Bebaut ist das Grundstück dann, wenn es mit volkseigenen unbeweglichen Grundmitteln verbunden ist.

Ein unbebautes volkseigenes Grundstück kann jede staatliche Organisation (hier: der IAG der auslösenden Investition) direkt vom Vormutzer übernehmen, und zwar durch einen Rechtsträgerwechsel, sofern die die Grundstücksnutzung aufgebende sozialistische Genossenschaft bzw. gesellschaftliche Organisation Rechtsträger des Grundstücks (gemäß § 2 Abs. 1 Buchst. c RechtsträgerschaftsAO) ist. Hier ist neben der beim zuständigen örtlichen Staatsorgan einzuholenden Zustimmung zum Rechtsträgerwechsel (§§ 3 Abs. 3 Buchst. b, 5 RechtsträgerschaftsAO) die Zustimmung des Rates des Kreises (Abt. Finanzen) erforderlich (§ 6 Abs. 3 RechtsträgerschaftsAO).

Handelt es sich bei den vom IAG der Grundinvestition zu übernehmenden Objekten um ein mit volkseigenen unbeweglichen Grundmitteln verbundenes Grundstück, ist zuerst danach zu fragen, auf welcher rechtlichen Grundlage es die betreffende nichtstaatliche Organisation seinerzeit zur Nutzung übernommen hat.

Liegt die Grundstücksübernahme 10 Jahre oder länger zurück, ist davon auszugehen, daß die in Rede stehenden Grund-

12 Vgl. u. a. § 12 Abs. 3 des Berggesetzes der DDR vom 12. Mai 1969 (GBl. I Nr. 9 S. 29); § 40 Abs. 4 des Wassergesetzes vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467).

13 Der die Entscheidung treffende Rat des Kreises hat insbesondere die Regelungen der VerkaufsVO zu beachten.

14 Nicht mit eingegangen wird auf die Übernahme von Grundstücken, die im Privateigentum stehen und von nichtstaatlichen sozialistischen Organisationen genutzt werden, sowie von solchen, an denen ein genossenschaftliches Nutzungsrecht i. S. des § 18 LPG-Gesetz besteht.

15 Ist die erwerbende staatliche Organisation der Rat des Kreises, dann ist von der förmlichen Durchführung des staatlichen Genehmigungsverfahrens i. S. der GrundstücksverkehrsVO abzusehen, weil es sonst zu einer „Selbstgenehmigung“ eines Rechtsgeschäfts käme (vgl. den ähnlich gelagerten Fall des § 2 Abs. 1 Buchst. 1 GVVO).

16 Ab 1. Januar 1989 gelten das Gesetz über die Entschädigung für die Bereitstellung von Grundstücken — Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209) und die DVO zum Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 211). Erfolgt die Grundstücksübernahme im Rahmen des Geltungsbereichs des Baulandgesetzes vom 15. Juni 1984, braucht insoweit nicht mehr auf die FinanzierungsAO vom 10. November 1971 zurückgegriffen zu werden; anstelle des § 3 Abs. 2 dieser AO gelten ab 1. Januar 1985 direkt die Bestimmungen der neuen Entschädigungsgesetzgebung vom 15. Juni 1984 (§ 1 Abs. 3 EG und § 2 Abs. 2 der DVO zum EG).

17 Vgl. § 4 Abs. 4 Satz 3 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) i. d. F. des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) und des § 5 EGZGB.