

zugeordneter Objekte nach seinem Interesse zu bedienen, sie entsprechend ihrer ökonomischen Zweckbestimmung zu gebrauchen ... oder bei vorübergehender Überlassung an andere seinen Nutzen in Gestalt eines entsprechenden Entgelts zu ziehen<sup>4</sup>, wird gerade dadurch realisiert, daß er planmäßig investiert. Mit der Investition gewährleistet der Fondsinhaber das Recht und die Pflicht zur Nutzung des Bodens im gesellschaftlich detarminierten Rahmen. Die dem Baubetrieb in Ausübung der Nutzungsbefugnis eingeräumte Möglichkeit, auf der Grundlage des vom IAG vorgegebenen bzw. bestätigten Bebauungsplans auf dessen Boden Bauwerke zu errichten, ist allerdings mit Konsequenzen für die Ausübung der Nutzungsbefugnis durch den Fondsinhaber verbunden, auf die noch einzugehen ist.

Die Benutzung des Baugeländes durch den Baubetrieb wirft auch die Frage nach der Besitzbefugnis des Baubetriebes auf. Sie ist wegen der selbständigen Wahrnehmung von Besitzansprüchen bei der Organisation eines störungsfreien Bau- und Montageprozesses von besonderer Bedeutung. Dabei bedürfen die Besitzverhältnisse an dem Baugelände einer differenzierten Betrachtung:

Im Rahmen der ihm vom Fondsinhaber gewährten Baufreiheit obliegt dem Baubetrieb de facto die unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit auf das Grundstück bzw. auf einen abgrenzbaren Teil; er erlangt ganz oder teilweise die Sachherrschaft über das Grundstück. Da der Baubetrieb auf Grund des Investitionsleistungsvertrags zur Sachausübung über das Grundstück berechtigt ist, wird er berechtigter Besitzer. Er ist jedoch lediglich hinsichtlich des Teils des Bodens Alleinbesitzer, der Produktionsgegenstand ist bzw. der unmittelbaren Produktionsvorbereitung dient. Das sind diejenigen Teile des Baugeländes, auf denen das Gebäude errichtet wird und auf denen sich Objekte der Baustelleneinrichtung befinden, die ausschließlich der Produktionsdurchführung dienen. Andere Teile des Bodens werden dagegen vom IAG und vom Baubetrieb bzw. von anderen Auftragnehmern beansprucht, so z. B. für Baustraßen und Gemeinschaftseinrichtungen oder für komplexe Lagerflächen. In solchen Fällen besteht zwischen den Beteiligten Mitbesitz.

§ 33 Abs. 3 ZGB räumt dem rechtmäßigen Besitzer bei einer Besitzstörung Besitzschutzansprüche ein. Dieser Anspruch steht ungeachtet der fehlenden ausdrücklichen Regelung des Mitbesitzes gegenüber Dritten auch dem Mitbesitzer zu. Pas ist von praktischer Bedeutung, weil der Baubetrieb damit gegen störende Einwirkungen Dritter auf den Bauablauf (z. B. Nutzung eines Teils des Baugeländes als Parkfläche) Vorgehen kann.

Derartige Ansprüche bestehen jedoch nicht zwischen den Mitbesitzern, weil Störungen in diesen Beziehungen grundsätzlich nur anhand der vertraglich festgelegten Sachherrschaft und damit auf der Grundlage des Vertrags entschieden werden können. Besitzstörungen zwischen Mitbesitzern sind daher vor allem nach den Vereinbarungen über die Gewährung der Baufreiheit zu beurteilen. Die materiellen Sanktionen, die bei Verletzung der Verpflichtung zur Baufreiheit möglich sind (Vertragsstrafe und Schadenersatz gemäß § 29 Abs. 3 der 2. DVO zum VG), haben sich in solchen Fällen als durchaus ausreichend erwiesen.

Ungeachtet der bestehenden Besitzschutzansprüche des Baubetriebes ist der IAG verpflichtet, Störungen durch Dritte mit entsprechenden Ansprüchen aus der Fondsinhaberschaft zu begegnen. Diese Pflicht resultiert einerseits auf seinen vertraglich übernommenen Verpflichtungen gegenüber dem Baubetrieb und andererseits aus seiner Stellung als Fondsinhaber selbst.

#### *Eigentumsrechte an den zu errichtenden Bauwerken*

Die Frage nach dem Vermögensbestand des Baubetriebes hinsichtlich der mit dem Boden verbundenen Bauleistungen ist sowohl für den Baubetrieb als auch für den IAG von großem Interesse. Gemäß § 295 Abs. 1 ZGB umfaßt das Eigentum am Grundstück den Boden und die mit ihm fest verbundenen Gebäude und Anlagen; sie bilden also eine Einheit. Dieser Grundsatz gilt nach § 286 Abs. 4 ZGB auch für das Volkseigentum, soweit nicht das ZGB oder andere Rechtsvorschriften spezielle Regelungen enthalten, die vornehmlich der Unverletzbarkeit des sozialistischen Eigentums dienen.<sup>5</sup> Ferner sind nach dem Sachbegriff des ZGB (§ 467) alle Teile einer Sache, die dergestalt miteinander verbunden sind, daß sie nicht getrennt werden können, ohne die Sache zu zerstören oder ihren wirtschaftlichen Zweck erheblich zu beeinträchtigen, deren wesentliche Bestandteile und können daher nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

Wenn auch nach dem ZGB durchaus selbständige Eigentumsrechte am Boden auf der einen und an Gebäuden auf

der anderen Seite bestehen können (vgl. §§ 288 Abs. 4, 296 Abs. 1, 459 Abs. 1), so geht das Gesetz doch von der Vorrangigkeit des Grundeigentums aus. Dieser Grundsatz ist in speziellen Rechtsvorschriften (so z. B. für den Rechtsträgerwechsel bei Grundstücken) verankert; ungeachtet unterschiedlicher Formen der Übertragung wechselt in diesen Fällen mit der Einsetzung eines neuen Rechtsträgers am Grundstück auch die Fondsinhaberschaft an den mit diesem Grundstück verbundenen unbeweglichen Grundmitteln.<sup>6</sup>

Der genannte Grundsatz gilt gleichfalls bei der Durchführung von Bauleistungen. Durch die Verbindung des Bauwerks mit dem Boden geht die Fondsinhaberschaft am Bauwerk auf den IAG über. Die gleiche Rechtsfolge tritt übrigens bei Bauleistungen an einem bestehenden Gebäude ein. Die Fondsinhaberschaft wechselt unmittelbar mit der tatsächlichen Verbindung des Bauwerks mit dem Grundstück; eine ausdrückliche Übertragungshandlung ist nicht erforderlich.

Die Regelung des § 64 VG, nach der der Auftragnehmer — also der Baubetrieb — verpflichtet ist, dem Auftraggeber den Leistungsgegenstand zu übergeben und ihm die Fondsinhaberschaft oder das Eigentumsrecht zu übertragen, steht zu den Rechtsfolgen aus § 295 ZGB nicht in Widerspruch, weil sie insbesondere für die Vielzahl solcher Investitionsleistungen bestimmt ist, bei denen kein Fondswechsel durch Verbindung stattfindet.

Aus dieser Rechtslage ergibt sich die Frage, inwieweit der IAG als Fondsinhaber des zum Teil oder völlig fertiggestellten Gebäudes bereits im Prozeß der Durchführung der Investition Nutzungsbefugnisse ausüben darf. Dafür können zwingende Gründe sprechen, so z. B. die Notwendigkeit, auf bereits fertiggestellten Lagerflächen oder innerhalb errichteter Gebäude Ausrüstungen zu lagern, die der IAG später bereitstellen muß. Es kann auch erforderlich werden, das Objekt vorzeitig, u. U. auch nur teilweise, im Sinne des Investitionszweckes zu nutzen.<sup>7</sup>

Die rechtlichen Konsequenzen bestanden lange Zeit darin, daß bei bestimmungsgemäßer Nutzung grundsätzlich die Abnahmewirkungen eintreten und der IAG zur Entrichtung des Entgelts verpflichtet war.<sup>8</sup> Dem entspricht auch die Regelung des § 57 Abs. 2 VG, wonach die Abnahme auch ohne ausdrückliche Erklärung als erfolgt gilt, wenn der Auftraggeber den Leistungsgegenstand nutzt. Bei Investitionsleistungen wird jedoch nunmehr von diesem Grundsatz abgewichen. Ist aus volkswirtschaftlichen Gründen eine Nutzung vor der Abnahme erforderlich, muß ein entsprechender Nutzungsvertrag abgeschlossen werden. Nutzt der Investitionsauftraggeber die Investitionsleistung, ohne daß ein solcher Nutzungsvertrag vorliegt, geht zwar die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung auf ihn über (§ 16 Abs. 5 der 2. DVO zum VG), ohne daß die sonstigen Wirkungen der Abnahme eintreten. Er ist jedoch verpflichtet, Vertragsstrafe zu zahlen und den darüber hinaus entstandenen Schaden zu ersetzen (§ 29 Abs. 4 der 2. DVO zum VG). Diese Regelungen erwachsen nicht aus den Fondsbefugnissen der Auftragnehmer, wie G. Krause/H. Walter annehmen<sup>9</sup>, sondern sind m. E. ausschließlich vertragsrechtlicher Natur, so daß es an dieser Stelle der Abgrenzung der fondsrechtlichen von den vertragsrechtlichen Regelungen bedarf.

#### *Abgrenzung fondsrechtlicher Regelungen von vertragsrechtlichen*

Die Befugnisse des Fondsinhabers sind ihrer Natur nach Zuordnungsrechte zu einem bestimmten Rechtssubjekt; sie

4 Vgl. die Definition der Nutzungsbefugnis in: Lexikon der Wirtschaft, Wirtschaftsrecht, Berlin 1978, S. 260.

5 Hierzu wird vor allem auf die VO über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7. April 1983 (GBl. I Nr. 12 S. 130) verwiesen; vgl. hierzu auch: E. Köhler/H.-P. Berger/H. Tarnick, „Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken“, NJ 1983, Heft 8, S. 328 f.

6 Vgl. § 3 Abs. 2 der AO über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken vom 7. Juli 1969 (GBl. II Nr. 68 S. 433) i. d. F. der AO für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11. Oktober 1974 (GBl. I Nr. S3 S. 489).

7 Die große Bedeutung dieses Problems zeigt die Vielzahl der hierzu veröffentlichten Entscheidungen; vgl. die Entscheidungen des Staatlichen Vertragsgerichts in Bd. 1 S. 166; Bd. 2 S. 123; Bd. 3 S. 116; Bd. 5 S. 69; Bd. 6 S. 67, 68 und 69; Bd. 7 S. 54 und 67; Bd. 8 S. 38.

8 Vgl. § 15 Abs. 5 der am 1. Juli 1982 außer Kraft getretenen 8. DVO zum Vertragsgesetz — Vertragsgesetz im Rahmen der Reproduktion der Grundfonds — vom 12. Oktober 1978 (GBl. I Nr. 37 S. 397).

9 G. Krause/H. Walter, „Auswertung erster Spruchpraxiserfahrungen bei der Anwendung der 2. DVO/VG“, Wirtschaftsrecht 1983, Heft 4, S. 180 ff. (182).