

Aspekte des Verhältnisses von Baulandgesetz und Entschädigungsgesetz zu anderen Rechtsvorschriften

Dozent Dr. sc. ERICH SIEGERT und Dr. YORK ZIEROLD,
Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig
Dr. KLAUS ZIEGER,
Sektorenleiter im Ministerium der Justiz

Mit dem Gesetz über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen — Baulandgesetz — vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201) — nachfolgend BaulandG — und dem Gesetz über die Entschädigung für die Bereitstellung von Grundstücken — Entschädigungsgesetz — vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209) — nachfolgend EntschädG — wurden neue Rechtsvorschriften erlassen, die im Rahmen ihres jeweiligen Geltungsbereichs den herangereiften gesellschaftlichen Entwicklungsbedingungen umfassend Rechnung tragen.¹

Das Baulandgesetz bezieht sich ausschließlich auf die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen, die in den Volkswirtschaftsplänen festgelegt sind. Die Bereitstellung unbauter und bebauter Grundstücke ist nach § 1 BaulandG für Staatsorgane, volkseigene Kombinate, wirtschaftsleitende Organe usw. (nachfolgend Bauauftraggeber genannt) möglich. Mit dieser Beschränkung auf die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen grenzt sich das Baulandgesetz sachlich von Rechtsvorschriften über die Bereitstellung von Bodenflächen für Zwecke des Bergbaus, der Wasserwirtschaft, der Verteidigung, der Denkmalpflege u. a. ab. Indem es dem aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand und den Erfordernissen künftiger gesellschaftlicher Realisierungsbedingungen Rechnung trägt, hat es zugleich Modell Charakter für die weitere Vervollkommenung bereits früher erlassener Rechtsvorschriften über die Bereitstellung von Bodenflächen für andere gesellschaftliche Zwecke.

Da ausdrücklich bestimmt ist, daß das Baulandgesetz keine Anwendung findet, soweit die Bereitstellung von Grundstücken in anderen Gesetzen geregelt ist (§ 1 Abs. 4 BaulandG), ergibt sich die Frage, ob und — wenn ja — in welcher Weise Regelungen dieses Gesetzes bei der Bereitstellung von Bodenflächen nach anderen Gesetzen (insbesondere dem Berggesetz², dem Wassergesetz³, dem Atomenergiegesetz⁴, dem Verteidigungsgesetz⁵, dem Landeskulturgesetz⁶, dem Denkmalpflegegesetz⁷ zu beachten sind. Zu klären ist auch, in welcher Weise Regelungen in anderen Gesetzen (und weiteren Rechtsakten) für die Rechtsverwirklichung im Geltungsbereich des Baulandgesetzes Bedeutung haben.

Eine analoge Fragestellung ergibt sich hinsichtlich des Entschädigungsgesetzes — ungeachtet des andersartigen Verhältnisses zu den Bestimmungen des Berggesetzes, des Wassergesetzes usw. im Vergleich zum Baulandgesetz —, weil in § 1 Abs. 5 EntschädG bestimmt ist, daß dieses Gesetz in anderen Rechtsvorschriften geregelte Ansprüche nicht berührt.

Im folgenden soll versucht werden, den inhaltlichen Zusammenhang sowohl zwischen dem Baulandgesetz und solchen Gesetzen mit speziellem Geltungsbereich näher zu bestimmen, mit denen das Baulandgesetz ergänzt bzw. seine Anwendung ausgeschlossen wird.

Beschaffung von Bodenflächen durch den Bauauftraggeber

In § 4 BaulandG ist ausdrücklich formuliert, daß die für Baumaßnahmen benötigten Bodenflächen vorrangig durch den Abschluß von Verträgen zwischen den Bauauftraggebern und den Rechtsträgern, Eigentümern oder Verfügungsberechtigten von Grundstücken zu beschaffen⁸ sind. Ein Entzug des Eigentumsrechts durch staatliche Entscheidung darf nur erfolgen, wenn Verträge nicht zustande kommen. Damit ist klargestellt, daß — wie im Geltungsbereich des Berggesetzes, des Wassergesetzes usw. — derjenige, der die künftige

Nutzung der betreffenden Bodenflächen beabsichtigt, zunächst versuchen muß, das Nutzungsrecht durch Vertrag zu erlangen.

Rechtsformen des vertraglichen Erwerbs

Für die Erlangung des Nutzungsrechts auf vertraglichem Wege kommen folgende Rechtsformen in Betracht:

1. Vereinbarung des Rechtsträgerwechsels

Ein Rechtsträgerwechsel kann vereinbart werden, wenn volkseigene Grundstücke zwischen zwei Rechtsträgern übertragen werden sollen (§ 2 Abs. 1 der AO über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken vom 7. Juli 1969 [GBl. II «Nr. 68 S. 433] i. d. F. der AO vom 11. Oktober 1974 [GBl. I Nr. 53 S. 489; Ber. GBl. I 1975 Nr. 19 S. 344], nachfolgend: Rechtsträgerschafts AO).

Handelt es sich um bebaute Grundstücke, finden für die Mitübertragung der Gebäude oder baulichen Anlagen im Rahmen der Baulandbeschaffung die Bestimmungen der VO über die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Folgeinvestitionen vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 257), nachfolgend: Folgeinvestitions VO, i. V. m. der (insoweit subsidiär geltenden) VO über den Verkauf und Kauf volkseigener unbeweglicher Grundmittel durch Betriebe der volkseigenen Wirtschaft vom 28. August 1968 (GBl. II Nr. 99 S. 797) i. d. F. der 2. VO vom 1. August 1972 (GBl. II Nr. 48 S. 547) und der VO vom 13. Juli 1978 (GBl. I Nr. 23 S. 257), nachfolgend: Verkaufs VO, Anwendung.

2. Erwerb durch Kauf

Diese Rechtsform kommt immer dann in Betracht, wenn nichtvolkseigene Grundstücke (oder Gebäude) ständig für Baumaßnahmen benötigt werden.

Wird nur ein Teil eines Grundstücks benötigt, dann ergibt sich aus dem Grundsatz der strengsten Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit unter Beachtung der berechtigten Interessen des bisherigen Eigentümers und/oder des bisherigen Nutzers, daß das Grundstück geteilt und lediglich das benötigte Teilgrundstück erworben wird.⁹

Bei bebauten Grundstücken ist der Erwerb durch Kauf nicht auf die Fälle beschränkt, in denen Grundstückseigentümer und Gebäudeeigentümer identisch sind bzw. in denen am Gebäude und am Grundstück Nichtvolkseigentum besteht: Ist ein anderer Bürger Eigentümer des Grundstücks als der Gebäudeeigentümer, ist mit beiden der Erwerb durch

1 Vgl. K. Mehnert/H.-P. Berger/H. Tarnick, „Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen und Entschädigungsregelung“, NJ 1984, Heft 9, S. 365 ff.

2 Berggesetz der DDR vom 12. Mai 1969 (GBl. I Nr. 5 S. 29), nachfolgend: BergG.

3 Wassergesetz vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467), nachfolgend: WasserG.

4 Gesetz über die Anwendung der Atomenergie und den Schutz vor ihren Gefahren — Atomenergiegesetz — vom 8. Dezember 1983 (GBl. I Nr. 34 S. 325), nachfolgend: AtomenergieG.

6 Gesetz über die Landesverteidigung der DDR (Verteidigungsgesetz) vom 13. Oktober 1978 (GBl. I Nr. 36 S. 377), nachfolgend: VerteidigungsgG.

6 Gesetz über die planmäßige Gestaltung der sozialistischen Landeskultur in der DDR — Landeskulturgesetz — vom 14. Mai 1979 (GBl. I Nr. 12 S. 67), nachfolgend: LKG.

7 Gesetz zur Erhaltung der Denkmale in der DDR — Denkmalpflegegesetz — vom 19. Juni 1975 (GBl. X Nr. 26 S. 458), nachfolgend: DenkmalpflegeG.

8 Im Wassergesetz und im Berggesetz ist der Oberbegriff „Beschaffung“ für die Erlangung des Grundstücks auf vertraglichem Wege oder durch staatliche Entscheidung als „Nutzungsänderung“ und in der LeistungsVO vom 26. Juli 1979 (GBl. I Nr. 29 S. 265) als „Inanspruchnahme“ bezeichnet. Im Landeskulturgesetz und im Denkmalpflegegesetz ist er inhaltlich durch Aufzählung der alternativen Realisierungsformen umschrieben.

9 Vgl. z. B. 2. DVO zum ZGB — Vereinfachtes Verfahren beim Erwerb von Grundstücksteilen oder Grundstücken — vom 3. Januar 1979 (GBl. I Nr. 3 S. 25).