

Kauf anzustreben. Besteht lediglich am Gebäude Nichtvolkseigentum, muß der künftige Nutzer das Gebäude durch Kauf erwerben. Das betrifft nicht nur die Fälle, in denen im Rahmen eines vertraglichen Nutzungsrechts auf dem Grundstück ein Wochenendhaus, eine Garage o. ä. errichtet wurde, für deren Kauf die Bestimmungen über bewegliche Sachen Anwendung finden (§296 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Dieser Grundsatz gilt vielmehr generell, so z. B. auch für Eigenheime, die von Bürgern im Rahmen des vom Rat des Kreises verliehenen¹⁰ oder durch eine sozialistische Genossenschaft zugewiesenen Nutzungsrechts*¹¹ errichtet wurden. Das klarzustellen ist notwendig, weil die betreffenden Rechtsvorschriften (ZGB-Bestimmungen in Verbindung mit dem NutzungsrechtsG bzw. der BereitstellungsVO) den rechtsgeschäftlichen Erwerb des Gebäudes für den Fall nicht ausdrücklich vorsehen, daß die Bodenfläche für gesellschaftliche Zwecke benötigt wird.

Die Vertragsform als zuerst zu prüfende Möglichkeit leitet sich auch hier aus dem allgemeingültigen Grundsatz ab, daß Bodenflächen für gesellschaftliche Zwecke vorrangig durch Vertrag zu erwerben sind, ehe eine Bereitstellung durch staatliche Entscheidung erwogen wird (vgl. Art. 16 Verf., § 4 BaulandG). Demzufolge haben die Notare dann, wenn Bodenflächen benötigt werden, an denen ein Nutzungsrecht verliehen (§§ 287 ff. ZGB) oder zugewiesen wurde (§§ 291 ff. ZGB), in den Kaufverträgen auch den Übergang der im Rahmen dieses Nutzungsrechts errichteten Gebäude zu beurkunden.

In diesem Zusammenhang ist folgendes zu beachten: Während bei der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentumsrechts an einem Eigenheim auf einen persönlichen Nutzer das Nutzungsrecht an der Bodenfläche mit der staatlichen Genehmigung des Vertrags über die Veräußerung (§289 Abs. 2 ZGB; §5 Abs. 1 NutzungsrechtsG) bzw. das durch die sozialistische Genossenschaft zugewiesene Nutzungsrecht mit dem Übergang des Eigentums am Gebäude (§ 293 Abs. 3 ZGB), auf den Erwerber übergeht, ist beim rechtsgeschäftlichen Erwerb zugunsten der Baulandbeschaffung davon auszugehen, daß das Nutzungsrecht an der Bodenfläche erlischt. Das ergibt sich daraus, daß der Bauauftraggeber regelmäßig zu einem Personenkreis gehört, an den eine Verleihung des Nutzungsrechts nach dem Nutzungsrechtsgesetz bzw. eine Zuweisung des Nutzungsrechts durch eine sozialistische Genossenschaft nicht in Betracht kommt.

Aber selbst wenn das Gebäude von einer sozialistischen Genossenschaft oder einer gesellschaftlichen Organisation für Baumaßnahmen auf der Bodenfläche erworben wird, tritt — obwohl diese Erwerber mögliche Subjekte der Verleihung des Nutzungsrechts an einem volkseigenen Grundstück sein können — der Übergang des Nutzungsrechts vom Veräußerer auf den Erwerber nicht ein: Das verliehene Nutzungsrecht ist stets konkret zweckgebunden. Da Zweck des Erwerbs des Gebäudes nicht dessen weitere Nutzung, sondern die Erlangung des Nutzungsrechts an der Bodenfläche für Baumaßnahmen ist, muß nach dem Erlöschen des bisherigen Nutzungsrechts, in dessen Rahmen die Errichtung und/oder persönliche Nutzung eines Eigenheims zulässig war, ein neues Nutzungsrecht für die nunmehr vorgesehenen Baumaßnahmen verliehen werden.

In der Regel muß das von dem Bürger errichtete Eigenheim zur Schaffung der Baufreiheit für die vorgesehenen Baumaßnahmen beseitigt werden. Es obliegt dem Bauauftraggeber, diese Maßnahme zu veranlassen* und die Kosten dafür zu tragen. Die Beseitigung ist — auch durch sozialistische Genossenschaften/gesellschaftliche Organisationen — zulässig, sofern neben den für die vorgesehenen Baumaßnahmen erforderlichen anderen staatlichen Zustimmungen auch die Voraussetzungen der AO über den Abriß von Gebäuden und Anlagen — AbrißAO — vom 8. November 1984 (GBI. I Nr. 36 S. 438) vorliegen.

Kann das Eigenheim weiter genutzt werden, indem es in die durch den Bauauftraggeber vorgesehene Baumaßnahme einbezogen wird, wäre für den Fall, daß eine sozialistische Genossenschaft oder gesellschaftliche Organisation das Eigenheim erwirbt, insoweit ausnahmsweise ein Über-

gang des verliehenen Nutzungsrechts gemäß § 5 Abs. 1 NutzungsrechtsG denkbar. Dieses müßte jedoch ausdrücklich auf die vorgesehenen anderen Baumaßnahmen erweitert werden: Der Rat des Kreises müßte also eine Urkunde ausfertigen, die sowohl die neuen Baumaßnahmen als auch das schon vorhandene Eigenheim umfaßt.

In allen anderen Fällen erlischt u. E. das Nutzungsrecht, ohne daß ein ausdrücklicher Entzug erforderlich wäre. Dem liegt folgende Überlegung zugrunde: Mit der Veräußerung des Gebäudes durch den bisherigen Inhaber des Nutzungsrechts fällt für diesen der Zweck der Verleihung bzw. der Zuweisung des Nutzungsrechts an der Bodenfläche weg. Beim Erwerb des Eigenheims zur persönlichen Nutzung geht das Nutzungsrecht an der Bodenfläche kraft Gesetzes (§ 5 Abs. 1 NutzungsrechtsG) vom Veräußerer des Eigenheims auf den Erwerber über. Bei der Veräußerung an einen Bauauftraggeber, der Bauland für gesellschaftliche Zwecke benötigt, geht das Nutzungsrecht ebenfalls dem Veräußerer verloren; da es aber auf den Erwerber nicht übergehen kann, erlischt es (wird es gegenstandslos). Dies muß u. E. ebenfalls als Vorgang „kraft Gesetzes“ (dem Veräußerer steht es nicht mehr zu, dem Erwerber kann es nicht zustehen) angesehen werden. Hierbei handelt es sich keineswegs nur um eine theoretische rechtliche Konstruktion. Die praktische Relevanz wird an den unterschiedlichen Rechtsfolgen deutlich: Während bei dem oben dargelegten Verfahrensweg die rechtsgeschäftliche Übertragung des Gebäudes möglich ist, würde bei dem notwendigen Entzug des verliehenen Nutzungsrechts die Rechtsfolge aus § 6 Abs. 2 NutzungsrechtsG eintreten, mit der eine *rechtsgeschäftliche* Übertragung des Eigentumsrechts an dem Gebäude ausgeschlossen wird.

Da aber das Erlöschen des Nutzungsrechts in den jeweiligen Rechtsvorschriften nicht ausdrücklich formuliert ist, sollte im Interesse klarer Rechtsverhältnisse bei der Beurkundung der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentumsrechts an dem Gebäude auf das rechtliche Schicksal des verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechts ausdrücklich hingewiesen werden.

3. Vertragliche Übertragung von Bodenflächen, an denen eine LPG das Nutzungsrecht ausübt, an Betriebe der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft

Werden Bodenflächen, an denen eine LPG das Nutzungsrecht ausübt, für Baumaßnahmen eines volkseigenen Betriebes der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft bereitgestellt, ist gemäß § 18 Abs. 3 LPG-G, Ziff. 28 Abs. 2 Satz 2 MSt-LPG (P)¹² eine Übertragung des Nutzungsrechts ausreichend. Das Grundstück braucht nicht rechtsgeschäftlich erworben zu werden. Wenn der volkseigene Betrieb auf der vertraglich genutzten Bodenfläche Investitionen durchführt; entsteht — sofern es sich hierbei um ein nichtvolkseigenes Grundstück handelt — ein selbständiges Eigentumsrecht am Gebäude (§ 459 Abs. 1 ZGB)¹³.

Führen Um- und Ausbaumaßnahmen an Gebäuden auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken zu einer Werterhöhung des nichtvolkseigenen Grundstücks von mindestens 30 000 M, ist die Vereinbarung über die Höhe des im Grundbuch einzutragenden volkseigenen Miteigentumsanteils (Bruchteile) notariell zu beurkunden (§ 7 Abs. 2 VolkeigentumsVO). Da dies nicht nur für neu durchzuführende Baumaßnahmen gilt, sondern — sofern bisher keine diesbezüglichen Vereinbarungen bestehen — auch für die vor dem 1. Juli 1983 durchgeführten Baumaßnahmen im oben genannten Sinne, bedarf es zur Aufarbeitung von nunmehr

10 Vgl. das Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBI. I Nr. 24 S. 372) i. d. F. des Gesetzes vom 19. Dezember 1973 (GBI. I Nr. 58 S. 578), nachfolgend: NutzungsrechtsG, i. V. m. §§ 287 ff. ZGB.

11 §§ 291 ff. ZGB i. V. m. der VO über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9. September 1976 (GBI. I Nr. 35 S. 426; Ber. GBI. I Nr. 42 S. 500), nachfolgend: BereitstellungsVO.

12 Musterstatut der LPG Pflanzenproduktion vom 28. Juli 1977 (GBI.-Sdr. Nr. 937), nachfolgend: MSt-LPG (P).

13 Vgl. hierzu auch die VO über die Sicherung des Volkeigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7. April 1983 (GBI. I Nr. 12 S. 129), nachfolgend: VolkeigentumsVO; vgl. auch E. Köhler/H.-P. Berger/H. Tarnick, „Sicherung des Volkeigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken“, NJ 1983, Heft 8, S. 328 ff.