

der Grundstückseigentümer einem Bürger gemäß §§ 312 ff. ZGB vertraglich das Nutzungsrecht an einer Bodenfläche eingeräumt hat und dieser mit Zustimmung des Grundstückseigentümers auf der Bodenfläche eine Baulichkeit errichtet hat, an der er ein vom Eigentum am Grundstück unabhängiges persönliches Eigentum erwirbt (§ 296 Abs. 1 ZGB). Unseres Erachtens sollte hier bereits konzeptionell die Möglichkeit erwogen werden, daß der vertragliche Nutzer die Baulichkeit direkt an den Bauauftraggeber verkaufen kann. Dies sollte als eine Alternative neben der Möglichkeit des Erwerbs der Baulichkeit durch den Grundstückseigentümer angesehen werden; das gilt entsprechend für Anpflanzungen, die der Nutzer im Rahmen seines Nutzungsrechts auf der Bodenfläche vorgenommen hat.

Würde man auch in dieser Situation generell davon ausgehen, daß der Grundstückseigentümer das Nutzungsrechtsverhältnis vertraglich beenden soll, bevor er den Kaufvertrag mit dem Bauauftraggeber abschließt, müßte der Grundstückseigentümer dem bisherigen Nutzer den Wert der von diesem errichteten Baulichkeit — und entsprechend den Wert der von ihm vorgenommenen Anpflanzungen — erstatten. Damit würde für den Grundstückseigentümer bei anschließendem Verkauf des bebauten und/oder bepflanzten Grundstücks an den Bauauftraggeber das Risiko bestehen, ob er nach den für den Erwerb zugunsten des Volkseigentums anzuwendenden, nach objektiven Kriterien bestimmten Bewertungsrichtlinien den Betrag erhält, den er dem Nutzer auf der Grundlage der getroffenen vertraglichen Vereinbarung über die Beendigung des Nutzungsrechtsverhältnisses und die Erstattung des Wertes der Baulichkeit und/oder der Anpflanzungen gezahlt hat.

Noch nachteiliger wäre die Situation für den Grundstückseigentümer, wenn er dem bisherigen Nutzer den Wert der Baulichkeit erstattet hat und sich beim anschließenden Erwerb durch den Bauauftraggeber herausstellt, daß die Baulichkeit ohne staatliche Zustimmung errichtet wurde und deshalb auf Kosten des Grundstückseigentümers durch diesen zu beseitigen ist (§ 11 der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung — VO über Bevölkerungsbauwerke — vom 8. November 1984 [GBl. I Nr. 36 S. 433]).^{18,19}

Unter Berücksichtigung dieser Konsequenzen ist es deshalb u. E. zweckmäßig, in derartigen Fällen den zu beurkundenden Kaufvertrag zwischen Grundstückseigentümer und Bauauftraggeber über die Veräußerung des Grundstücks nicht auf diese beiden Vertragspartner zu beschränken, sondern ihn als komplexen (mehrseitigen) Vertrag zu gestalten, in den die vertragliche Beendigung des bisher zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer bestehenden Rechtsverhältnisses sowie die Werterstattung für die vom bisherigen Nutzer errichtete Baulichkeit und/oder von ihm vorgenommenen Anpflanzungen durch den Bauauftraggeber einbezogen wird. Rechtlich könnte dies als gleichzeitiger Verkauf des Grundstücks durch den Grundstückseigentümer einerseits und der Baulichkeit und/oder der Anpflanzungen durch den bisherigen Nutzer der Bodenfläche andererseits ausgestaltet werden, womit gleichzeitig das vertragliche Nutzungsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem bisherigen Nutzer zu beenden ist. Eine andere (u. E. sekundär anzuwendende) Möglichkeit ist die Übertragung des (bebauten) Grundstücks durch den Grundstückseigentümer an den Bauauftraggeber nach Beendigung des vertraglichen Nutzungsverhältnisses mit dem bisherigen Nutzer und dessen Zustimmung dazu, daß ihm der Wert für die von ihm errichtete Baulichkeit und/oder von ihm vorgenommenen Anpflanzungen anstatt vom Grundstückseigentümer (§ 314 Abs. 6 ZGB analog; hilfsweise §§ 356, 357 ZGB) vom Bauauftraggeber (i. S. des Schuldnerwechsels gemäß § 440 ZGB) erstattet wird.

Als verallgemeinerungsfähiges Modell für die weitere Vervollkommnung der entsprechenden Rechtsnormen des Berggesetzes, des Wassergesetzes usw. ist die Regelung in § 13 Abs. 1 und 3 BaulandG (eine entsprechende Regelung enthält auch § 9 Abs. 7 AtomenergieG) zu den Rechtsfolgen der staatlichen Entscheidung über die Anordnung des Rechtsträgerwechsels bzw. den Entzug des Eigentumsrechts — und U. E. auch über den Entzug des verliehenen Nutzungsrechts — anzusehen.

Es ist im Rahmen der Rechtsverwirklichung der vergleichbaren Rechtsnormen des Berggesetzes, des Wassergesetzes usw. u. E. möglich, davon auszugehen, daß mit dem in der staatlichen Entscheidung genannten Zeitpunkt einige der in § 13 Abs. 1 und 3 BaulandG genannten Rechtsfolgen eintreten:

— Entstehung von Volkseigentum bei Entzug des Eigentums-

rechts (obwohl diese Rechtsfolge nicht durchgängig ausdrücklich enthalten ist — vgl. z. B. § 12 DenkmalpflegeG);

- Erlöschen der im Grundbuch eingetragenen Rechte Dritter;
- Entstehung des Anspruchs des bisherigen Eigentümers auf Entschädigung und des Anspruchs der Gläubiger (bisherige Inhaber von im Grundbuch eingetragenen Rechten sowie bisheriger Mieter und Grundstücksnutzer) auf Erfüllung ihrer nachgewiesenen Forderungen aus der Entschädigung, bevor Leistungen an den Entschädigungsberechtigten (ehemaligen Eigentümer) erbracht werden;
- Übergang der Rechtsträgerschaft auf den neuen Rechtsträger bei angeordnetem Rechtsträgerwechsel;

Bezüglich des Entschädigungsanspruchs dem Grunde nach ergibt sich diese Rechtslage aus der neben dem Baulandgesetz auch für die vergleichbaren Sachverhalte im Berggesetz, Wassergesetz usw. einheitlich geltenden Regelung des neuen Entschädigungsgesetzes; jedoch fehlt sowohl im Entschädigungsgesetz als auch in den betreffenden Einzelregelungen (§ 12 Abs. 2 BergG i. V. m. §§ 17 und 19 1. DVO/BergG, § 40 Abs. 3 WasserG, § 10 Abs. 3 Verteidigungsg, §§ 9 Abs. 2, 10 Abs. 1 2. DVO/LKG, § 12 Abs. 2 DenkmalpflegeG) ein Verweis auf den Zeitpunkt, wann der Entschädigungsanspruch entsteht, nämlich auf den Zeitpunkt der Entstehung von Volkseigentum.

Die Entstehung von Volkseigentum und das Erlöschen der bisher im Grundbuch eingetragenen Rechte Dritter war für diese Sachverhalte einheitlich für alle gesellschaftlichen Zwecke des möglichen Entzugs des Eigentumsrechts an nicht-volkseigenen Grundstücken in § 9 des bisherigen Entschädigungsgesetzes¹⁹ geregelt. Außerdem sind Aussagen zu diesen Rechtsfolgen — wie im Baulandgesetz und im Atomenergiegesetz auch — in § 19 1. DVO/BergG, § 10 Verteidigungsg und in § 10 2. DVO/LKG enthalten. Sofern jedoch in weiteren Anwendungsfällen des Entzugs des Eigentumsrechts eine spezielle Regelung dazu nicht enthalten ist (z. B. im Wassergesetz und im Denkmalpflegegesetz, bei denen angesichts der allgemeingültigen Regelung im alten Entschädigungsgesetz darauf verzichtet wurde), muß die nunmehr durch Wegfall dieser Regelung im neuen Entschädigungsgesetz entstandene Lücke im Wege der analogen Anwendung der Bestimmungen des § 13 Abs. 1 BaulandG geschlossen werden.

Bezüglich der in § 13 Abs. 3 BaulandG — wie auch in § 9 Abs. 8 AtomenergieG — genannten Rechtsfolgen des Übergangs der Rechtsträgerschaft auf den neuen Rechtsträger mit dem in der Entscheidung des Rates des Kreises genannten Zeitpunkt gibt es für keinen der speziellen Tatbestände neben dem Baulandgesetz und dem Atomenergiegesetz eine entsprechende Regelung; es kann jedoch nach dem Sinn der Regelung im Berggesetz, im Wassergesetz usw. davon ausgegangen werden, daß diese Regelung des Baulandgesetzes in allen weiteren Fällen der staatlichen Anordnung des Rechtsträgerwechsels ebenfalls Anwendung findet.

Hingegen ist u. E. für eine analoge Anwendung der in § 13 Abs. 1 BaulandG sowie in § 9 Abs. 7 AtomenergieG genannten weiteren Rechtsfolge des Erlöschens der zur Nutzung berechtigenden Vereinbarungen auf die anderen Rechtsvorschriften mit vergleichbarem Tatbestand kein Raum. Das bedeutet, daß bestehende Nutzungsrechte — außer bei der Anwendung des Baulandgesetzes und des Atomenergiegesetzes — nur erlöschen, wenn diese Rechtsfolge in der speziellen Gesetzgebung, nach der der Rechtsträgerwechsel staatlich angeordnet oder das Eigentumsrecht entzogen wird, ausdrücklich vorgesehen ist. In weiteren Fällen, ist die gesonderte Beendigung bestehender Nutzungsverhältnisse im Wege einer staatlichen Entscheidung möglich (§ 20 Abs. 2 1. DVO/BergG, § 40 Abs. 4 WasserG, § 10 Abs. 4 2. DVO/LKG); in diesen Fällen erlöschen die bestehenden Nutzungsrechte nicht schon durch Anordnung des Rechtsträgerwechsels bzw. den Entzug des Eigentumsrechts; Voraussetzung für das Erlöschen ist eine gesonderte dementsprechende staatliche Entscheidung. Weder Aussagen im Sinne der ersten noch der zweiten Alternative enthalten die Verteidigungs- und die Denkmalpflegegesetzgebung, so daß in diesen Fällen stets eine gesonderte vertragliche Beendigung bestehender Nutzungsverhältnisse erforderlich ist, sofern von ihr die Verwirklichung des betreffenden gesellschaftlichen Zwecks abhängt.

Ebenfalls als Modell für die Vervollkommnung der Gesetzgebung für vergleichbare Sachverhalte ist das im Bau-

18 Vgl. hierzu auch I. Gill/H. Tarnick, „Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung“, NJ 1985, Heft 6, S. 237 ff.

19 Gesetz über die Entschädigung bei Inanspruchnahme nach dem Aufbaugesetz — Entschädigungsgesetz — vom 25. April 1980 (GBl. I Nr. 26 S. 257).