

landgesetz festgelegte Beschwerderecht gegen die staatliche Entscheidung anzusehen, mit der der Rechtsträgerwechsel angeordnet oder das Eigentumsrecht (bzw. u. E. auch das verliehene Nutzungsrecht) entzogen wird (§ 21 BaulandG). Ein solches in den vergleichbaren Rechtsnormen des Berggesetzes, Wassergesetzes usw. bisher grundsätzlich (eine Ausnahme bilden § 38 Abs. 2 LKG und § 14 Abs. 2 DenkmalpflegeG) noch nicht vorgesehenes Recht erhöht die Rechtssicherheit der von derartigen Entscheidungen Betroffenen und ordnet sich in den weiteren Regelungen des Baulandgesetzes ebenfalls zum Ausdruck kommenden weiteren Ausbau der sozialistischen Demokratie ein.

Veränderungen infolge Neufassung des Entschädigungsgesetzes

Da das Entschädigungsgesetz sich nicht auf die Entschädigung im Geltungsbereich des Baulandgesetzes beschränkt, sondern gleichermaßen Grundlage für Entschädigungen im Geltungsbereich der Berggesetzgebung, der Wassergesetzgebung, der Atomenergiegesetzgebung, der Verteidigungsgesetzgebung, der Landeskulturgesetzgebung und der Denkmalpflegegesetzgebung ist, sind die diesbezüglichen Neuregelungen auch für die neben dem Baulandgesetz in Frage kommenden Nutzungsänderungen an Grundstücken und Gebäuden zu beachten.

Das gilt nicht nur für den Fall des Entzugs des verliehenen Nutzungsrechts durch staatliche Entscheidung; sondern — wie bisher schon in § 3 Abs. 2 der AO über die Regelungen für die Finanzierung der Investitionen sowie die Behandlung von Mehrkosten und Anlaufkosten vom 10. November 1971 (GBl. II Nr. 78 S. 690), nachfolgend: FinanzierungsAO, für die erwerbenden gesellschaftlichen Rechtsträger verbindlich geregelt (§ 1 Abs. 3 EntschädG) — auch beim käuflichen Erwerb von nichtvolkseigenen Grundstücken oder Gebäuden. Dementsprechend müssen diese Regelungen bei der Beurkundung jeglichen käuflichen Erwerbs nichtvolkseigener Grundstücke und Gebäude zugunsten sozialistischen Eigentums sorgfältig berücksichtigt werden.

Unter diesem Blickwinkel sind folgende Veränderungen hervorzuheben:

1. Die Veränderung des *Entschädigungsberechtigten* (die Reduzierung auf den ehemaligen Eigentümer des Grundstücks, des Gebäudes, der Anlage und der Anpflanzungen — § 2 EntschädG).

Demgegenüber gehört der ehemalige Inhaber von im Grundbuch neben dem Eigentumsrecht eingetragenen anderen Rechten ebenso wie Förderungsberechtigte Mieter und Grundstücksnutzer zu den „Gläubigern“, die ihre Ansprüche gegenüber dem Rat des Kreises nachzuweisen haben und denen nachgewiesene Ansprüche aus der Entschädigung* 1 2 3 20²⁰ erfüllt werden, bevor Zahlungen an den Entschädigungsberechtigten (ehemaligen Eigentümer) geleistet werden (§ 6 Abs. 1 EntschädG).

Hinsichtlich der Rangfolge innerhalb der Gläubiger erfolgt zunächst eine Befriedigung der Ansprüche von Mietern und Grundstücksnutzern für bauliche Veränderungen oder für Anpflanzungen. Anschließend werden Ansprüche der Inhaber von Rechten, die im Grundbuch eingetragen waren und durch den Entzug des Eigentumsrechts erloschen sind, befriedigt. Für deren Reihenfolge sind die für die Verteilung des Verkaufserlöses bei der Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude geltenden Rechtsvorschriften maßgebend (§ 6 Abs. 4 EntschädG).²¹

2. Die generelle Festlegung der *Art der Entschädigung* als Geldentschädigung (§ 3 EntschädG). An die Stelle der Naturalentschädigung, die nach der vorherigen Regelung für persönlich genutzte Eigenheime und persönliche Hauswirtschaften möglich gewesen ist, tritt die Regelung des § 5 EntschädG, nach der die örtlichen Räte verpflichtet werden, die Bürger bei der Wiederbeschaffung von Eigenheimen und persönlichen Hauswirtschaften und auch von ständig persönlich zu Erholungszwecken genutzten, mit staatlicher Zustimmung bebauten Wochenendgrundstücken zu unterstützen. Darüber hinaus wird auf die speziellen Regelungen bezüglich der Wiederbeschaffung von betroffenen Kleingärten des VKSK verwiesen.

3. Die sofortige *Auszahlung des Gesamtbetrags* unabhängig von dessen Höhe für Entschädigungen oder Gläubigerforderungen (§ 12 Abs. 3 EntschädG)

a) an Bürger der DDR, denen das Eigentumsrecht an persönlich genutzten Eigenheimen, Wochenendgrundstücken oder anderen persönlich genutzten Grundstücken, Gebäuden, baulichen Anlagen und/oder Anpflanzungen entzogen worden ist:

b) an volkseigene Gläubiger;

c) an sozialistische Genossenschaften und gesellschaftliche Organisationen.

Es ist jedoch zu beachten, daß bestimmte Ansprüche nach speziellen Rechtsvorschriften befriedigt werden, so daß insoweit die Bestimmungen des Entschädigungsgesetzes nicht gelten (vgl. z. B. den Anspruch auf Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile in der Berg- und der Atomenergiegesetzgebung²² und gemäß § 40 Abs. 3 WasserG i. V. m. der 2. DVO/BergG, den Anspruch auf Entschädigung nach § 41 WasserG sowie im Geltungsbereich der Verteidigungsgesetzgebung Ansprüche nach der VO über die Finanzierung und Entschädigung von Leistungen für die Landesverteidigung der DDR — Finanzierungs- und EntschädigungsVO — vom 26. Juli 1979 [GBl. I Nr. 29 S. 272]). In ähnlicher Weise bleiben auch die Ansprüche auf Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile nach der VO zum Schutz des land- und forstwirtschaftlichen Bodens und zur Sicherung der sozialistischen Bodennutzung — BodennutzungsVO — vom 26. Februar 1981 (GBl. I Nr. 10 S. 105), nachfolgend: BNVO;²³ durch das neue Entschädigungsgesetz unberührt. Insofern ist auch künftig unter bestimmten Voraussetzungen „Naturalersatz“ möglich.

Soweit in Rechtsvorschriften, die vor Verabschiedung des neuen Entschädigungsgesetzes erlassen wurden, allerdings ein Hinweis auf möglichen Naturalersatz gegenüber den bisherigen Eigentümern enthalten ist, dessen Realisierung sich nach den Bestimmungen des Entschädigungsgesetzes richten soll — so § 12 Abs. 2 BergG i. V. m. § 17 Abs. 2 1. DVO/BergG, § 40 Abs. 3 WasserG, § 9 Abs. 2 2. DVO/LKG, § 38 1. DB/BNVO —, ist u. E. nunmehr davon auszugehen, daß an die Stelle des Naturalersatzes die entsprechenden Bestimmungen des neuen Entschädigungsgesetzes (§§ 3 ff. EntschädG) treten.

Ebenso muß u. E. davon ausgegangen werden, daß für Ansprüche von Mietern und Grundstücksnutzern, deren Ersatz in der gesetzlichen Regelung als „wirtschaftliche Nachteile“ außerhalb des Entschädigungsgesetzes vorgesehen war, soweit sie nunmehr durch die Regelungen des neuen Entschädigungsgesetzes miterfaßt werden (vgl. z. B. § 11 2. DVO/BergG), künftig die Bestimmungen des Entschädigungsgesetzes über die „Erfüllung von Ansprüchen der Gläubiger“ (§ 6 EntschädG) anzuwenden sind.

Zur Einordnung der Belange der BodennutzungsVO in die Regelungen des Baulandgesetzes und des Entschädigungsgesetzes

Bei der Bereitstellung von Bodenflächen für Baumaßnahmen sind die Rechtsvorschriften zum besonderen Schutz des land- und forstwirtschaftlichen Bodens strikt zu beachten. In Übereinstimmung mit dieser Forderung ist in § 10 BaulandG festgelegt, daß der Entzug von land- und forstwirtschaftlichem Boden, einschließlich von Kleingartenanlagen des VKSK sowie anderen Kleingärten, für Baumaßnahmen grundsätzlich zu vermeiden ist.

Ist eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung bestimmter bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzter Bodenflächen volkswirtschaftlich unvermeidlich, finden die Regelungen der BodennutzungsVO Anwendung. Sie konkretisieren und modifizieren den in § 3 Abs. 2 BaulandG genannten allgemeinen Grundsatz, daß Bauland „nach Maßstäben strenger Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sowie in Übereinstimmung mit weiteren gesellschaftlichen Anforderungen an die Nutzung des Bodens“ bereitzustellen ist.

20 Diese Regelung ist nicht direkt anwendbar bei Ansprüchen von Mietern oder Nutzern von volkseigenen Wohn- oder anderen Grundstücken, da insoweit eine „Entschädigung“ i. S. des Entschädigungsgesetzes für das bereitzustellende volkseigene Grundstück nicht vorliegt. Unseres Erachtens ist jedoch eine entsprechende Anwendung dieser Regelung zu bejahen. Das bedeutet, daß der Rat des Kreises die Pflicht hat, den Anspruch nach den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes für Gläubigeransprüche zu befriedigen.

21 Vgl. VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude vom 18. Dezember 1975 (GBl. I 1976 Nr. 1 S. 1).

22 Vgl. 2. DVO zum Berggesetz der DDR — Ausgleich von wirtschaftlichen Nachteilen — vom 18. Dezember 1969 (GBl. II 1970 Nr. 13 S. 65), nachfolgend: 2. DVO/BergG; DVO zum Atomenergiegesetz — Festlegung von Schutzgebieten für Kernanlagen — vom 8. Dezember 1983 (GBl. I Nr. 34 S. 330), nachfolgend: DVO/AtomenergieG.

23 Beachte auch die 1. DB zur BNVO — Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile — vom 14. März 1985 (GBl. I Nr. 9 S. 97), nachfolgend: 1. DB/BNVO, sowie die 2. DB zur BNVO — Änderungen der Nutzungsarten und der Kulturarten und der Rechtsverhältnisse sowie Zustimmung zur Mitnutzung und der Beschränkung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und zum Entzug von Boden, Gebäuden und Anlagen — vom 26. Februar 1981 (GBl. I Nr. 10 S. 114), nachfolgend: 2. DB/BNVO.