

des Aufbaugesetzes vom 6. September 1950 (GBl. Nr. 104 S. 965) mit Wirkung vom 1. Februar 1983 für den Bau eines Eigenheims in Anspruch genommen wurde und daher nach § 9 des Entschädigungsgesetzes vom 25. April 1960 (GBl. I Nr. 26 S. 257) in Volkseigentum übergegangen ist. Somit ist seit dem 1. Februar 1983 auch das Nutzungsverhältnis der Prozeßparteien beendet. Dies folgt aus § 5 Abs. 1 der DVO zum Aufbaugesetz vom 7. Juni 1951 (GBl. Nr. 69 S. 552). Auf Grund dieser Rechtsvorschrift endeten Pacht- und Nutzungsverträge mit dem Zeitpunkt, in dem das in Anspruch genommene Grundstück in Volkseigentum übergegangen ist.

Das Aufbaugesetz und die zu seiner Durchführung erlassenen Rechtsvorschriften sind mit Wirkung vom 1. Januar 1985 durch § 24 des Baulandgesetzes vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201) aufgehoben worden. Der Entzug des Eigentumsrechts an Grundstücken für die Errichtung von Eigenheimen durch Beschluß des Rates des Kreises, der Übergang dieser Grundstücke in Volkseigentum und das Erlöschen von Nutzungsverträgen über solche Grundstücke sind jetzt durch § 12 Abs. 1 und 3 sowie § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 des Baulandgesetzes geregelt.

Die durch Schreiben des Verklagten vom 6. Juni 1983 dem Kläger erklärte Kündigung war somit gegenstandslos, weil das Nutzungsverhältnis zu diesem Zeitpunkt bereits beendet war.

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks und dessen Übergang in Volkseigentum ist für den Grundstückseigentümer ein Anspruch auf Entschädigung in Geld entstanden. Der Entschädigungsanspruch war dem Grunde und der Höhe nach vom Rat des Kreises — Abteilung Finanzen — festzustellen, der auch die Auszahlung des Entschädigungsbetrags zu veranlassen hat (vgl. §§ 1, 12 und 14 des Entschädigungsgesetzes vom 25. April 1960 [GBl. I Nr. 26 S. 257] sowie §§ 12 ff. der 1. DB i. V. m. § 16 der 2. DB zum Entschädigungsgesetz vom 30. April 1960 [GBl. I Nr. 32 S. 336 bzw. S. 338]). Das Entschädigungsverfahren, in dem die Rechte des Grundstückseigentümers ebenfalls vom Verklagten als staatlichem Verwalter wahrgenommen wurden bzw. wahrzunehmen sind, ist vom Rat des Kreises ohne Antrag des Entschädigungsberechtigten durchzuführen (vgl. § 9 Satz 2 und § 8 Abs. 1 der genannten 1. DB i. V. m. § 15 Abs. 2 der genannten 2. DB). Daran ändert auch der Umstand nichts, daß die Inanspruchnahme des Grundstücks auf Initiative des Rates der Gemeinde B. zum Zwecke der Baulandbeschaffung für den Eigenheimbau erfolgt ist. Auch in einem solchen Fall war die Entschädigung gemäß dem Entschädigungsgesetz vom 25. April 1960 durch den Rat des Kreises für den Grundstückseigentümer festzusetzen (vgl. § 1 Abs. 1, 1. Strich und § 4 Abs. 2 der 2. DB zum Aufbaugesetz vom 29. September 1972 [GBl. II Nr. 59 S. 641]).

Durch die Inanspruchnahme eines Grundstücks gemäß § 14 Abs. 2 des Aufbaugesetzes bzw. durch den Entzug des Eigentumsrechts nach § 12 des Baulandgesetzes entstand bzw. entsteht originär Volkseigentum (vgl. § 9 des Entschädigungsgesetzes vom 25. April 1960, § 13 Abs. 1 Ziff. 1 Baulandgesetz). Zwischen dem Rechtsträger des in Volkseigentum übergebenen Grundstücks einerseits und dem früheren Eigentümer bzw. früheren Nutzungsberechtigten des Grundstücks andererseits entstanden und entstehen durch den Entzug des Eigentumsrechts keine Rechtsbeziehungen.

Der Rat der Gemeinde B. ist somit weder als Staatsorgan noch als Rechtsträger des jetzt volkseigenen Grundstücks verpflichtet, Forderungen des Klägers zu befriedigen, die anlässlich der Beendigung des zwischen den Prozeßparteien vereinbarten Nutzungsverhältnisses entstanden.

Außerdem ist folgendes zu beachten: Baulichkeiten, Anlagen (wie z. B. Zäune und Wasserversorgungseinrichtungen) sowie Anpflanzungen (Aufwuchs), die der vertragliche Nutzungsberechtigte einer Bodenfläche in Ausübung seines Nutzungsrechts errichtet bzw. vorgenommen oder vom vorhergehenden Nutzungsberechtigten übernommen hat, sind Eigentum des Nutzungsberechtigten. Dies folgt aus den §§ 296, 313 Abs. 1 und 2 sowie § 314 Abs. 6 ZGB.

Da ein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Rat des Kreises jedoch gemäß § 1 des Entschädigungsgesetzes vom 25. April 1960 nur dem Grundstückseigentümer zusteht, hat der frühere vertragliche Nutzungsberechtigte diesem gegen-

über einen Anspruch auf den Teil der Entschädigung, der auf die ihm gehörenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen entfällt. Außerdem hat der frühere vertragliche Nutzungsberechtigte gegenüber dem Grundstückseigentümer einen Anspruch auf den Teil der Entschädigung, der sonstige von ihm geschaffene Wertverbesserungen betrifft. Dieser Anspruch des Nutzers gegenüber dem Grundstückseigentümer folgt aus § 356 Abs. 1 Satz 1 ZGB. Der Teil der Entschädigung, der auf die dem Nutzer gehörenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen und die von ihm geschaffenen Wertverbesserungen entfällt, stellt einen materiellen Vorteil dar, den der frühere Grundstückseigentümer zum Nachteil des Nutzers erlangt hat und der an diesen herauszugeben ist. Der Verklagte hat somit einen entsprechenden Teil der Entschädigung an den Kläger abzutreten.

Dieser Anspruch des Klägers ist auf Grund der Beendigung des Bodennutzungsverhältnisses entstanden, das durch den Pachtvertrag vom 13. Mai 1975 begründet worden war. Der Anspruch ist daher — wie alle zivilrechtlich geregelten bodenrechtlichen Ansprüche — gemäß § 4 Abs. 1 GVG im Gerichtsweg durchsetzbar (vgl. dazu auch Zivilprozeßrecht, Lehrbuch, Berlin 1980, S. 165).

Im übrigen wurde durch § 17 Abs. 1 des Entschädigungsgesetzes vom 25. April 1960 (GBl. I Nr. 26 S. 256) ausdrücklich bestimmt, daß Streitigkeiten zwischen dem Entschädigungsberechtigten und seinen Gläubigern über die Höhe der Ansprüche an der Entschädigung von den Gerichten entschieden werden. Eine gleiche Regelung beinhaltet § 10 Abs. 1 des seit dem 1. Januar 1985 geltenden Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209). Ausgeschlossen ist der Gerichtsweg lediglich für die Anfechtung der Entscheidung über die Höhe der Entschädigung, die durch den vom Rat des Kreises zu erlassenden Feststellungsbescheid gegenüber den Entschädigungsberechtigten festgesetzt wird (vgl. § 8 Abs. 2 des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984). Gegen diesen Bescheid ist die Beschwerde zulässig, über die im Verwaltungsweg entschieden wird (vgl. § 15 des Entschädigungsgesetzes vom 25. April 1960 sowie §§ 13 und 14 des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984).

Das Bezirksgericht hätte daher auf der Grundlage des bisherigen Rechts auf die Beschwerde des Klägers den Beschluß des Kreisgerichts, durch den die Klage wegen Unzulässigkeit des Gerichtswegs abgewiesen worden war, aufheben müssen. Da noch keine Verhandlung über die Höhe des Anspruchs des Klägers stattgefunden hatte und dazu wahrscheinlich eine Beweiserhebung erforderlich sein wird, wäre die Sache zur Wahrung des Rechts der Prozeßparteien auf Nachprüfung der zu treffenden Sachentscheidung dem Rechtsmittelweg durch das Bezirksgericht an das Kreisgericht zurückzuverweisen gewesen (§ 159 Abs. 3 i. V. m. entsprechender Anwendung des § 156 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

In der erneuten Verhandlung wird der Kläger darauf hinzuweisen sein, daß er keinen Anspruch auf Bezahlung der von ihm dem Grundstück geleisteten Arbeitszeit hat, sondern daß ihm — wie aus dem Vorstehenden ersichtlich — ggf. ein Teil der Entschädigung des Grundstückseigentümers zusteht. Das Gericht wird dem Kläger in Ausübung seiner sich aus § 2 Abs. 3 ZPO ergebenden Hinweispflicht daher eine entsprechende Änderung seiner Klage (§ 29 Satz 1 ZPO) zu empfehlen haben.

Inzwischen sind am 1. Januar 1985 auch das Entschädigungsgesetz vom 25. April 1960 sowie die dazu erlassenen Änderungs- und Durchführungsbestimmungen außer Kraft getreten (vgl. § 17 des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984 [GBl. I Nr. 17 S. 209]). Falls das Entschädigungsverfahren am 1. Januar 1985 noch nicht abgeschlossen bzw. der Feststellungsbescheid noch nicht rechtskräftig war, findet das neue Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 auch auf das vorliegende Entschädigungsverfahren Anwendung (vgl. § 15 Abs. 1 des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984 sowie § 15 der dazu erlassenen DVO vom gleichen Tage [GBl. I Nr. 17 S. 211]). In diesem Fall steht dem Kläger, soweit er Eigentümer von baulichen Anlagen und Anpflanzungen ist, ein eigener Entschädigungsanspruch zu (vgl. § 2 Abs. 2 des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984). Für einen solchen Anspruch wäre der Gerichtsweg ausgeschlossen.