

Vorbereitung und Abschluß des Mitbenutzungsvertrages

Zumeist ist mit der Mitbenutzung keine gravierende Beeinträchtigung der Interessen der Grundstückseigentümer und -nutzer verbunden. Sie kann sich jedoch in Abhängigkeit von den konkreten Bedingungen als eine solche darstellen (z. B. ungünstige Einordnung der mitzubeneutzenden Fläche in das Grundstück, relativ hoher Anteil der mitzubeneutzenden Fläche an der Gesamtfläche)², oder sie wird subjektiv als solche empfunden (z. B. Anbringen eines Kabels an einem Haus, Fällen eines Baumes). Deshalb kommt der rechtzeitigen Information der betroffenen Bürger und den unter strikter Beachtung der Rechtsvorschriften durch Mitarbeiter des Investitionsauftraggebers geführten Vertragsverhandlungen besondere Bedeutung zu.

Im vertrauensvollen Gespräch sollen die Bürger von der Notwendigkeit der Maßnahmen zur Mitbenutzung des Grundstücks überzeugt und für deren Unterstützung gewonnen werden. Das wird insbesondere dann gelingen, wenn die gesellschaftliche Bedeutung der Maßnahmen für die ökonomische und soziale Entwicklung des Territoriums dargelegt wird und die Verhandlungen möglichst langfristig vor dem für die Mitbenutzung geplanten Termin stattfinden. Die rechtzeitige Kontaktaufnahme sichert günstige Bedingungen für eine vertragliche Einigung, da sich die Bürger hinsichtlich ihrer gärtnerischen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks auf den Termin für die Maßnahmen einstellen können (z. B. durch Verzicht auf Bepflanzung bei unterirdischer Verlegung von Leitungen). Die Erfahrungen zeigen, daß die Bürger im Ergebnis der Gespräche vielfach andere technische Lösungsmöglichkeiten anregen, die sowohl den Belangen der Investitionsauftraggeber Rechnung tragen als auch die Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer verringern. Auch kompliziertere Probleme können durch wiederholte Gespräche, bei Ausschöpfung des zeitlichen und ökonomisch-technischen Spielraumes gelöst werden, so daß nur im Ausnahmefall eine staatliche Entscheidung erforderlich wird.

Beim Vertragsabschluß sind die jeweiligen formellen und inhaltlichen Anforderungen zu beachten. Es liegt aber im Interesse der Rechtssicherheit, auch unabhängig von zwingenden Formerfordernissen (so z. B. bei dauernder Mitbenutzung) den Vertragsinhalt schriftlich zu vereinbaren. Insbesondere sind Festlegungen über den Umfang, die Art und Weise sowie die Dauer der Mitbenutzung, die Rechte und Pflichten der Vertragspartner sowie über die Entschädigung zu treffen.³

Die spezialgesetzlichen Bestimmungen ermöglichen in unterschiedlichem Maße den Abschluß der Verträge nicht nur mit den Eigentümern, sondern auch mit den Nutzungs- bzw. Verfügungsberechtigten. Für die Fälle, in denen die Nutzung nicht durch den Eigentümer erfolgt, sind bezüglich der Begründung des Mitnutzungsverhältnisses teilweise Zustimmungserfordernisse des Eigentümers normiert (vgl. z. B. § 4 Abs. 2 der VO zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit in der Umgebung von Verkehrsanlagen). In einigen Regelungen werden auch Festlegungen zur Änderung bzw. Aufhebung des zivilrechtlichen Nutzungsvertrages zwischen Eigentümer und Nutzungsberechtigtem für die Fälle getroffen, in denen die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks durch den Nutzungsberechtigten nur noch begrenzt oder nicht mehr möglich ist (vgl. z. B. § 29 Abs. 3 EnVO). Kann eine diesbezügliche Einigung nicht erreicht werden, ist auf Antrag der Rat des Kreises entscheidungsbefugt.

Handelt es sich um Grundstücke von Bürgern, an denen ein genossenschaftliches Nutzungsrecht besteht, so ist vielfach ausdrücklich festgelegt, daß Verträge über die dauernde und die vorübergehende Mitbenutzung mit der Genossenschaft abzuschließen sind (vgl. z. B. § 4 Abs. 3 der VO zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit in der Umgebung von Verkehrsanlagen). Auch wenn eine ausdrückliche Regelung dazu fehlt, erfolgt der Vertragsabschluß ausschließlich mit der Genossenschaft, da das Recht der Genossenschaften zur umfassenden Bodennutzung die Befugnis einschließt, Boden staatlichen Organen, sozialistischen Betrieben und Einrichtungen zur Nutzung zu übertragen. In diesen Fällen regeln sich die formellen und inhaltlichen Anforderungen hinsichtlich der Änderung der Nutzungsverhältnisse 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), auf deren Grundlage die Genossenschaft auch Anspruch auf den Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile hat (vgl. § 18 Abs. 2 LPG-G und § 9 ff. der BodennutzungsVO).

Staatliche Entscheidung über die Mitbenutzung

Scheitern die Vertragsverhandlungen, hat der Investitionsauftraggeber beim Rat des Kreises einen Antrag auf Anordnung der Mitbenutzung zu stellen.⁴ In Abhängigkeit von den jeweiligen formellen Anforderungen sind für die Antragstellung insbesondere folgende Angaben und Unterlagen erforderlich⁵:

- Darstellung der Gründe für das Scheitern der Vertragsverhandlungen;
- Begründung der Notwendigkeit der Mitbenutzung, insbesondere durch die Vorlage der Dokumente über bestätigte Investitionsvorhaben oder andere Planungsunterlagen;
- Angaben über das mitzubeneutzende Grundstück entsprechend der Liegenschaftsdokumentation;
- Vertragsangebot oder, wenn kein schriftliches Angebot unterbreitet wurde, genaue Angaben über Art, Beginn und Dauer der Mitbenutzung;
- Angaben über die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Rechte des Grundstücksnutzers einschließlich der Höhe der Entschädigung.

Anhand der Unterlagen ist sorgfältig zu prüfen, ob die geforderte Mitbenutzung unumgänglich ist oder ob auch andere Varianten realisierbar sind. Durch die Sicherung des Rechts des Betroffenen auf Gehör und die vielfach geforderte Stellungnahme der jeweiligen Räte der Städte und Gemeinden wird vermieden, daß die Entscheidung auf einer einseitigen Sachverhaltsdarstellung des Antragstellers beruht. Die Aussprache mit dem Bürger bietet zugleich eine weitere Möglichkeit, ihm die gesellschaftliche Notwendigkeit zu erläutern.

Die durch den Rat des Kreises zu treffende Entscheidung über die Mitbenutzung und die Entschädigung ist entsprechend den spezialgesetzlichen Regelungen zumeist durch Rechtsmittel anfechtbar.

Ein bürgernaher Arbeitsstil sowie die strikte Beachtung der materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen für die Begründung der Mitbenutzung sind die grundlegende Bedingung dafür, daß die Bürger mit Verständnis auch auf Maßnahmen reagieren, die zu bestimmten Beeinträchtigungen ihrer Eigentümer- bzw. Nutzungsrechte führen.

Es ist somit erforderlich, auch diese speziellen Fragen der Rechtsanwendung bei der Durchführung von Investitionen zum Bestandteil der Anleitung und Qualifizierung durch die zuständigen Leitungen zu machen und beim Auftreten von Problemen eine enge Zusammenarbeit von Investitionsauftraggebern und örtlichen Staatsorganen zu sichern.

- 2 In den Fällen, in denen die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks überwiegend nicht mehr möglich ist, ist z. B. gemäß § 1 der 1. DB zur VO zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit in der Umgebung von Verkehrsanlagen - Mitbenutzung von Grundstücken — vom 12. November 1981 der Grundstückserwerb anzustreben.
- 3 Ein Entschädigungsanspruch wird spezialgesetzlich in der Regel nur dann eingeräumt, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung vorliegt.
- 4 Nur bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 2 Baulandgesetz und § 12 Abs. 1 der DVO dazu die Zuständigkeit der Räte der Städte, Stadtbezirke oder Gemeinden gegeben.
- 5 Als Orientierung für die an den Antrag zu stellenden inhaltlichen Mindestanforderungen kann § 12 Abs. 2 der DVO zum Baulandgesetz gelten (vgl. E. Siegert/Y. Zierold/K. Zieger, „Aspekte des Verhältnisses von Baulandgesetz und Entschädigungsgesetz zu anderen Rechtsvorschriften“, NJ 1985, Heft 9, S. 359), sofern nicht die speziellen Rechtsvorschriften — wie z. B. § 15 der 1. DVO zum Berggesetz - Bestimmungen dazu enthalten. Mit § 29 Abs. 4 EnVO wird ausdrücklich auf die entsprechende Anwendung des Baulandgesetzes im übrigen verwiesen.

Vorankündigung aus dem Staatsverlag der DDR

Autorenkollektiv (Leitung Prof. Dr. Gerhard Schulze):
Verwaltungsrecht (Lehrbuch)

2., vollständig überarbeitete Auflage
Etwa 416 Seiten; EVP (DDR): etwa 21,50 M

Die 1979 erschienene 1. Auflage ist entsprechend den neuen gesellschaftlichen Anforderungen und gesetzlichen Regelungen überarbeitet worden. Die Autoren haben Forschungsergebnisse, Erfahrungen aus der Lehre sowie Vorschläge von Rezensenten und Nutzern mit dem Ziel ausgewertet, das Lehrbuch inhaltlich und methodisch weiter zu qualifizieren. Im Teil I werden grundsätzliche Fragen des Verwaltungsrechts behandelt, so der Gegenstand und die gesellschaftliche Funktion dieses Rechtszweigs, die Rechtsstellung und Kompetenz der Organe des Staatsapparates mit vollziehend-verfügender Tätigkeit und der staatlichen Einrichtungen, die Stellung der Bürger und die Gewährleistung ihrer Rechte durch das Verwaltungsrecht, die Entscheidungen der Organe des Staatsapparates und die Mittel zu ihrer Durchsetzung sowie die verwaltungsrechtliche Verantwortlichkeit. Im Teil II werden verwaltungsrechtliche Regelungen aus ausgewählten Gebieten der staatlichen Leitung erläutert.