

Bundesrat**Drucksache 149/92**

04.03.92

R - In - Wi - Wo**Gesetzesantrag**

des Landes Brandenburg

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung redlich erworbener Nutzungsrechte an Grundstücken in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

A. Zielsetzung

Nach § 3 Abs. 1 des Vermögensgesetzes (VermG) sind enteignete und in Volkseigentum überführte Vermögenswerte auf Antrag an den Berechtigten zurückzuübertragen. Die Rückübertragung ist im Falle redlichen Erwerbs ausgeschlossen. Bei Grundstücken und Gebäuden gilt dies jedoch nicht, sofern das dem Erwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft nach dem 18. Oktober 1989 geschlossen worden ist und nach der Anmeldeverordnung nicht hätte genehmigt werden können. Die Stichtagsregelung in ihrer gegenwärtigen Form führt zu Ungerechtigkeiten und Zufälligkeiten. Sie ist deshalb zu streichen.

Nutzer, die Grundstücke aufgrund von Überlassungsverträgen und ähnlichen Rechtsverhältnissen nutzen, sind bei Aufhebung der staatlichen Verwaltung gegenwärtig lediglich im Rahmen ihrer Verträge durch § 17 VermG geschützt. Die strikte Anknüpfung an den dinglichen oder schuldrechtlichen Charakter eines Nutzungsrechts ist jedoch unbefriedigend und führt zu Zufallsergebnissen, wenn ein Rechtsverhältnis im Rechtssinne zwar schuldrechtlichen Charakter hat, faktisch aber eine eigentümerähnliche Position des Nutzers einräumt. Rechtsverhältnisse dieser Art

sollen im Rahmen einer sachenrechtlichen Bereinigung in die Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuches eingeordnet werden. Es muß jedoch verhindert werden, daß bis dahin bereits Fakten geschaffen und diese Verträge zu Lasten der jetzigen Nutzer beendet werden.

B. Lösung

Der Entwurf schlägt die Streichung der Stichtagsregelung und ein Moratorium für Überlassungsverträge und andere Fälle vor, in denen ein Nutzer ein Grundstück mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Gebäude oder einer Anlage bebaut oder zu bebauen begonnen hat.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Bundesrat

Drucksache 149/92

04.03.92

R - In - Wi - Mo

Gesetzesantrag

des Landes Brandenburg

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung redlich erworbener Nutzungsrechte an
Grundstücken in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

DER MINISTERPRÄSIDENT DES LANDES
BRANDENBURG

Potsdam, den 4. März 1992

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Dr. Alfred Gomolka

Sehr geehrter Herr Präsident,

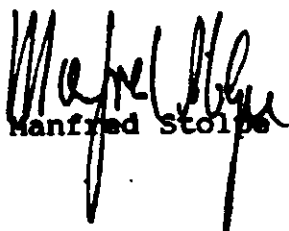
die Regierung des Landes Brandenburg hat beschlossen, dem Bundesrat den

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung redlich erworbener
Nutzungsrechte an Grundstücken in dem in Artikel 3 des
Einigungsvertrages genannten Gebiet

nebst Begründung mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim
Deutschen Bundestag gemäß Art. 76 Abs. 1 GG zu beschließen.

Ich bitte, den Entwurf gemäß § 36 Abs. 1 der Geschäftsordnung des
Bundesrates den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit vorzüglicher Hochachtung


Manfred Stolpe

Anlage

Entwurf eines
Gesetzes zur Sicherung redlich
erworbener Nutzungsrechte an Grundstücken
in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages
genannten Gebiet

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1991 (BGBl. I S. 957) wird wie folgt geändert:

§ 4 Abs. 2 Satz 2 wird aufgehoben.

Artikel 2

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 5. April 1991 (BGBl. I S. 854), wird wie folgt geändert:

Artikel 233 wird wie folgt geändert:

Nach § 2 wird folgender § 2a eingefügt:

§ 2a
Moratorium

Hat der Nutzer ein Grundstück bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Gebäude oder einer Anlage bebaut oder zu bebauen begonnen oder hat er einen Überlassungsvertrag über ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück geschlossen, so gilt er bis zur gesetzlichen Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse als zum Besitz berechtigt. Bis zu diesem Zeitpunkt findet unbeschadet des Artikels 232 § 1 auf Überlassungsverträge § 78 des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik keine Anwendung. Ein Miet- oder Pachtvertrag ist nicht als Überlassungsvertrag anzusehen. Günstigere

Vereinbarungen und Regelungen bleiben unberührt und sind auch weiterhin möglich. Ersatz für während dieser Zeit gezogene Nutzungen oder vorgenommene Verwendungen kann vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Regelungen nicht verlangt werden. Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Nutzungen zur Erholung, Freizeitgestaltung oder zu ähnlichen persönlichen Bedürfnissen. Die Aufhebung der staatlichen oder treuhänderischen Verwaltung bleibt unberührt; die vorstehenden Vorschriften werden durch sie nicht berührt."

Artikel 3

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

A. Allgemeine Begründung

I. Stichtagsregelung

1. Nach § 3 Abs. 1 VermG sind enteignete und in Volkseigentum überführte Vermögenswerte auf Antrag an den Berechtigten zurückzuübertragen. Die Rückübertragung ist aber ausgeschlossen, wenn natürliche Personen, Religionsgemeinschaften oder gemeinnützige Stiftungen in redlicher Weise Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an dem Vermögenswert erworben haben (§ 4 Abs. 2 und 3 VermG). Bei Grundstücken und Gebäuden gilt dies jedoch nicht, sofern das dem Erwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft nach dem 18. Oktober 1989 geschlossen worden ist und gemäß § 6 Abs. 1 und 2 der Anmeldeverordnung nicht genehmigungsfähig gewesen wäre. Auf die Redlichkeit oder Unredlichkeit des Erwerbs kommt es dann nicht an.

Nach dieser Regelung werden die nach dem Stichtag 18. Oktober 1990 vollzogenen Veräußerungen insoweit rückgängig gemacht als sie Immobilien betreffen, an denen Rückübertragungsansprüche bestehen. Die durch

diese Veräußerungen begünstigten Erwerber sind nach der Begründung zum Vermögensgesetz nicht schutzwürdig, "weil der Prozeß der demokratischen Umwälzung in der Deutschen Demokratischen Republik zu diesem Zeitpunkt ein Stadium erreicht hatte, das den bevorstehenden grundlegenden Wandel der sozialistischen Eigentums- und Sozialordnung erkennen ließ. Das Interesse dieser Erwerber an der Rechtsbeständigkeit des Erwerbs muß deshalb hinter dem Restitutionsinteresse der früheren Eigentümer zurücktreten".

2. Da § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG für Erwerbsvorgänge, die nach dem Stichtag vollendet worden sind, jede inhaltliche Überprüfung auf Redlichkeit ausschließt, geht die Bestimmung über die entsprechenden Vorschriften der Gemeinsamen Erklärung der Regierungen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. Juni 1990, die nach Art. 41 Abs. 1 des Einigungsvertrages Bestandteil dieses Vertrages geworden ist, hinaus.

In den dort vereinbarten Eckwerten heißt es unter Ziffer 3. b) Satz 1: "Sofern Bürger der Deutschen Demokratischen Republik an zurückzuübereignenden Immobilien Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte in redlicher Weise erworben haben, ist ein sozialverträglicher Ausgleich an die ehemaligen Eigentümer durch Austausch von Grundstücken mit vergleichbarem Wert oder durch Entschädigung herzustellen." Ziffer 8 lautet: "Sind Vermögenswerte - einschließlich Nutzungsrechte - aufgrund unlauterer Machenschaften (z. B. durch Machtmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täuschung von Seiten des Erwerbers) erlangt worden, so ist der Rechtserwerb nicht schutzwürdig und rückgängig zu machen. In Fällen des redlichen Erwerbs findet Ziffer 3. b) Anwendung."

Materiell-rechtlich ist somit eine Frist für den redlichen Erwerb nicht vorgesehen. Diese wird erst als verfahrensrechtliche Vorschrift in Ziffer 13. d)

Satz 2 eingeführt: "Veräußerungen von Grundstücken und Gebäuden, an denen frühere Eigentumsrechte ungeklärt sind und die dennoch nach dem 18. Oktober 1989 erfolgt sind, werden überprüft."

§ 4 Abs. 2 Satz 2 VermG macht nun im Widerspruch zu der Gemeinsamen Erklärung aus der verfahrensrechtlichen Bestimmung, die lediglich eine Überprüfung von Rechtsgeschäften nach dem Stichtag vorsieht, einen in den materiell-rechtlichen Bestimmungen der Gemeinsamen Erklärung zum redlichen Erwerb nicht vorgesehenen Ausschluß des redlichen Erwerbs nach dem Stichtag.

3. Zweck der Stichtagsregelung des Vermögensgesetzes war aus der damaligen Sicht der Bundesregierung, Eigentumserwerb aufgrund des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I S. 157) durch eine nachträgliche Regelung zu verhindern. Dieses Gesetz ist aus der seinerzeitigen bundesdeutschen Sicht als Störung der damals bereits angelaufenen Verhandlungen über eine Lösung der offenen Vermögensfragen betrachtet worden.

In der Deutschen Demokratischen Republik war das Gesetz vom 7. März 1990 jedoch von breitem Konsens in Volkskammer und Bevölkerung getragen; erstmals in der Geschichte der DDR war weiten Bevölkerungskreisen der Erwerb von Grund und Boden ermöglicht worden. Bis dahin war - allerdings schon seit 1954 - nur der Erwerb von Gebäudeeigentum und dinglichen Nutzungsrechten zulässig, der nunmehr über § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG gegen Restitution gesichert ist. Gebäudeeigentum konnten die Bürger aufgrund des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime und Siedlungshäuser

vom 15. September 1954 (GBl. I S. 784), seit 1973 aufgrund des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I S. 578) erwerben.

Aus Sicht des Verhandlungspartners DDR hatte die Stichtagsregelung in der Gemeinsamen Erklärung einen anderen Hintergrund. Die alte Ordnung war mit dem Rücktritt Honeckers ins Wanken geraten. Man hat vermutet, bei den Erwerbern aufgrund des Gesetzes vom 7. März 1990 handele es sich vorwiegend um Funktionäre des SED-Staates, die nicht begünstigt werden dürften. Deshalb sollten die Grundstücks- und Hauskaufverträge überprüft werden.

4. Die Stichtagsregelung ist historisch nicht zu begründen. Es ist zunächst unrichtig, daß zum Zeitpunkt des Rücktritts Honeckers mit einer schnellen Vereinigung der deutschen Staaten gerechnet werden konnte oder gerechnet worden ist. Niemand, weder in der damaligen Bundesrepublik noch in der ehemaligen DDR, hat zu diesem Zeitpunkt das Tempo der zukünftigen Entwicklung absehen können. In der Bevölkerung wird der Stichtag deshalb als willkürlich empfunden.

Auch die in der DDR seinerzeit angestellte Vermutung, nach dem Stichtag hätten vorwiegend Funktionäre der SED Grundstücke gekauft, hat sich nicht bestätigt. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich regelmäßig um Kaufinteressenten, die im Sinne der Regelbeispiele des § 4 Abs. 3 VermG nicht als unredlich zu bezeichnen wären.

5. Die Stichtagsregelung führt zu Ungerechtigkeiten und behindert zudem notwendige Investitionen im Wohnungsbau. Nach den Erhebungen des Bundesministers der Ju-

stiz vom 28. Oktober 1991 (Nutzungsrecht und Eigentum an Grund und Boden in den neuen Ländern und im Osten Berlins - Bericht über die Ergebnisse der Fragebogenuntersuchung des Bundesministeriums der Justiz in der Zeit vom 14. bis 23. Oktober 1991) betrifft der weit- aus überwiegende Teil der nach dem Gesetz vom 7. März 1990 abgeschlossenen Verträge sogenannte Komplettie- rungsfälle. Das sind Fälle, in denen dem Käufer be- reits vor dem Stichtag ein dingliches Nutzungsrecht verliehen worden ist, der Vertrag über das Grundstück jedoch nach dem Stichtag geschlossen worden ist. Die gegenwärtige gesetzliche Regelung führt in diesen Fällen dazu, daß im Falle der Anmeldung eines Rück- übertragungsanspruchs, der nur im Falle unredlichen Erwerbs des Nutzungsrechts erfolgreich sein kann, der Grundstückskaufvertrag bis zum rechtskräftigen Abschluß des Verfahrens über den Antrag schwebend unwirksam ist und der Erwerber nicht im Grundbuch eingetragen wird. Neben der erheblichen Verunsiche- rung der Bürger werden damit auch Investitionen im privaten Grundstücksbereich auf unabsehbare Zeit ver- hindert.

Letztlich wirft § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG in der Praxis Probleme auf, die mit jeder Stichtagsregelung verbun- den sind. Da das Gesetz auf den Zeitpunkt des Ab- schlusses des Rechtsgeschäftes abstellt, können sich auch solche Kaufinteressenten nicht auf redlichen Erwerb berufen, die sich seit Jahren um den Kauf der von ihnen genutzten Gebäude bemüht hatten und den Erwerbsvorgang aus Gründen, die für sie häufig unbe- einflußbar waren, vor dem Stichtag nicht zum Abschluß bringen konnten. In vielen Fällen liegen die Gründe für die gescheiterte Vollendung des Rechtserwerbs bei Dienststellen der ehemaligen DDR.

6. Die Bestimmung des Vermögensgesetzes, die einen red-

lichen Erwerb nach dem 18. Oktober 1989 ausschließt, ist deshalb zu ändern. Der Entwurf sieht eine Streichung des § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG vor. Damit steht der redliche Erwerb nach § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG unabhängig vom Zeitpunkt des Erwerbsgeschäftes der Rückübertragung von Grundstücken und Gebäuden entgegen. Ist ein Rückgabeanspruch angemeldet, werden nunmehr sämtliche Erwerbsgeschäfte auf Redlichkeit überprüft.

7. Eine bloße Änderung der Stichtagsregelung dadurch, daß nicht mehr auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts, sondern auf den Zeitpunkt der Einleitung des Rechtserwerbs abgestellt wird, würde zwar für einen Teil der als regelungsbedürftig erkannten Fälle Abhilfe schaffen; es kämen auch diejenigen in den Schutzbereich des Gesetzes, die sich schon seit langem um den Kauf eines Gebäudes oder Grundstücks bemüht hatten, den Erwerbsvorgang jedoch nicht mehr rechtzeitig abschließen konnten.

Da der Einleitung des Rechtserwerbs in diesem Sinne jedoch eine rechtlich erhebliche Willensäußerung des Kaufinteressenten zugrundeliegen muß, fielen auch der so erweiterten Stichtagsregelung Vorgänge zum Opfer, bei denen Bürger der ehemaligen DDR etwa früher einen Kaufantrag nur deshalb nicht gestellt hatten, weil die Voraussetzungen für einen Kauf noch nicht vorlagen (wenn etwa die Überführung in Volkseigentum eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen war) oder weil ihnen die Antragstellung von den zuständigen Stellen verweigert worden ist oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit früher nicht gegeben war. Auch eine erweiterte Stichtagsregelung würde deshalb häufig zu zufälligen Ergebnissen führen.

Der Entwurf sieht auch davon ab, den Stichtag auf

einen späteren, historisch "richtigeren" Zeitpunkt zu verlegen. Beide Änderungen würden in Widerspruch zur Gemeinsamen Erklärung stehen, die materiell-rechtlich keine Frist für den redlichen Erwerb vorsieht.

II. Moratorium

Der redliche Erwerb eines Nutzungsrechts an einem Grundstück schließt die Rückübertragung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG nur aus, wenn es sich um ein dingliches Nutzungsrecht handelt. Schuldrechtliche Nutzungsrechte werden von der Vorschrift nicht erfaßt. Sie sind lediglich über § 17 VermG geschützt. Die strikte Anknüpfung an den dinglichen oder schuldrechtlichen Charakter eines Nutzungsrechts ist jedoch unbefriedigend und führt zu Zufallsergebnissen, wenn ein Rechtsverhältnis zwar schuldrechtlichen Charakter im Rechtssinne hat, faktisch aber eine eigentümerähnliche Position des Nutzers eingeräumt wird. Das gilt namentlich für die sogenannten Überlassungsverträge. In § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. I Nr. 100 S. 615) hat die Deutsche Demokratische Republik Grundstücke von Bürgern unter staatliche Verwaltung gestellt, die die Deutsche Demokratische Republik verlassen haben. Vor allem in der Zeit von 1963 bis 1976 haben die staatlichen Verwalter mit Nutzern schuldrechtliche Verträge geschlossen, mit denen diesen die Grundstücke für persönliche Wohn- oder Erholungszwecke überlassen worden sind. Die Verträge wurden langfristig, häufig auf 20 oder 30 Jahre, zum Teil sogar auf Lebenszeit, abgeschlossen. Sie berechtigen die Nutzer, die Grundstücke zu bebauen bzw. an vorhandenen Gebäuden Umbauten vorzunehmen. Nach dem üblicherweise verwendeten Mustervertrag war im Todesfall des Nutzers ein Rechtsübergang auf etwaige andere Nutzer bzw. eine Verpflichtung zur Fortsetzung des Vertrages mit einem

Erben vorgesehen. Die Verpflichtung zur Tragung aller öffentlichen Lasten und Aufwendungen lag beim Nutzer, der bei Beginn des Vertrages auch den amtlich geschätzten Kaufpreis hinterlegt hat.

In der Praxis war es häufig zufällig, ob ein Nutzer ein in staatlicher Verwaltung stehendes Grundstück überlassen oder ob er ein dingliches Nutzungsrecht an einem volkseigenen Grundstück eingeräumt bekam.

Die endgültige rechtliche Überführung der Überlassungsverträge in die Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuches soll nach den Erklärungen des Bundesministers der Justiz im Rahmen der sachenrechtlichen Bereinigung vorgenommen werden. Ein Teil der Verträge kann jedoch schon in Kürze auslaufen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, daß Gerichte die Kündigung eines Vertrages wegen einigungsbedingt veränderter Umstände anerkennen oder Überlassungsverträge nach § 78 ZGB aufheben. Deshalb muß verhindert werden, daß bereits Fakten geschaffen und diese Verträge zu Lasten der jetzigen Nutzer beendet werden. Der Bundesminister der Justiz hat zwar den Diskussions-Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes und anderer Vorschriften - 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz (2. VermRändG) - Stand: 21. Januar 1992, vorgelegt, der in Artikel 6 Art. 233 EGBGB idF des Einigungsvertrages ändert und unter § 2a - neu - eine Moratoriumsregelung für Überlassungsverträge und für sogenannte hängende Fälle vorsieht. Es wird jedoch noch geraume Zeit dauern, bis dieser Entwurf dem Parlament vorliegt. Da die Regelung dringlich ist und keinen Aufschub duldet, übernimmt der Entwurf den Vorschlag für ein Moratorium.

Das Moratorium darf nicht auf Überlassungsverträge beschränkt sein. Es muß auch für andere Fälle gelten,

in denen in der Rechtswirklichkeit der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik mit Billigung staatlicher Stellen auch unter Abweichung von entsprechenden gesetzlichen Vorschriften Nutzern von Wohngrundstücken Rechte eingeräumt worden sind, bei denen die strikte Unterscheidung zwischen dinglichen und schuldrechtlichen Nutzungsrechten der damaligen Situation nicht gerecht wird. Dabei geht es vor allem um Rechtsverhältnisse, in denen die Eigentumsverhältnisse am Boden nicht geklärt oder ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse Baumaßnahmen durchgeführt oder begonnen worden sind. In vielen Fällen hat nicht einmal eine formgerechte Baugenehmigung vorgelegen, so daß das Moratorium auch Fälle erfassen sollte, in denen staatliche Stellen schon vor Erteilung einer Baugenehmigung die Errichtung eines Gebäudes oder den Beginn der Bauarbeiten gebilligt haben.

Bis zum Abschluß der sachenrechtlichen Bereinigung muß in allen diesen Fällen Schutz gewährt werden.

B. Einzelbegründung

I. Zu Artikel 1

In Art. 1 wird § 4 Abs. 2 Satz 2 mit seiner Stich-tagsregelung aufgehoben. Damit schließt der Erwerb des Eigentums oder eines dinglichen Nutzungsrechts die Rückübertragung nach Abs. 2 Satz 1 aus, sofern der Erwerb nach Maßgabe des Abs. 3 nicht unredlich ist. Im Gegensatz zur bestehenden Rechtslage können damit in Übereinstimmung mit der Gemeinsamen Erklärung vom 15. Juni 1990 alle Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken und Gebäuden auf Redlichkeit überprüft werden. Das Vermögensgesetz wird damit auch der Rechtslage gerecht, wie sie sich in der Deutschen Demokratischen Republik aufgrund des Gesetzes über

den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 ergeben hat. Dieses Gesetz ist zwar von der Regierung Modrow eingebracht, von der demokratisch gewählten Volkskammer jedoch weder eingeschränkt noch aufgehoben worden. Es ist vielmehr in großem Umfang durchgeführt worden.

Nach Ziffer 8 der Gemeinsamen Erklärung ist ein Rechtserwerb nicht schutzwürdig, wenn der Vermögenswert oder das Nutzungsrecht aufgrund unlauterer Machenschaften (z. B. durch Machtmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täuschung von Seiten des Erwerbers) erlangt worden ist. § 4 Abs. 3 VermG konkretisiert diesen Grundsatz durch Nennung von Regelbeispielen. Nach dem Entwurf kann nunmehr jedes Rechtsgeschäft im Falle der Anmeldung eines Rückübertragungsanspruches darauf überprüft werden, ob es auf einer unlauteren Machenschaft beruht. Ein Erwerbsvorgang ist nicht nur dann unredlich, wenn die im einzelnen genannten Voraussetzungen für einen rechtlich mißbilligten Erwerbsvorgang vorliegen. Vielmehr führen Rechtsgeschäfte, die nicht unter die Regelbeispiele fallen, aber gleichwohl auf sittlich anstößiger Manipulation beruhen, ebenfalls nicht zum Schutz des § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG. Die Kriterien für die Prüfung der Unredlichkeit bedürfen daher keiner weiteren Konkretisierung für Rechtsgeschäfte über Grund und Boden, die in den letzten Monaten der DDR geschlossen worden sind.

II. Zu Artikel 2

Mit Art. 233 § 2a EGBGB wird ein Moratorium für die Überlassungsverträge und für alle diejenigen Fälle vorgesehen, in denen ohne Klärung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden auf Veranlassung oder mit Billigung staatlicher Stellen gebaut oder ausge-

baut worden ist. Das Moratorium erlaubt es, die notwendige sachenrechtliche Bereinigung geordnet durchzuführen.

Das Moratorium enthält zunächst einen Räumungsschutz. Es schließt bis zu einer gesetzlichen Neuregelung jede Räumungsklage des eingetragenen Grundeigentümers aus. Dies gilt entsprechend auch für Klagen aus dem Besitz. Damit wird auch nach Aufhebung der staatlichen Verwaltung eine Kündigung wegen veränderter Umstände, sollte sie überhaupt zulässig sein, oder die Aufhebung eines Überlassungsvertrags mit gerichtlicher Entscheidung nach § 78 ZGB ausgeschlossen.

Ferner ist vorgesehen, daß für die Dauer der Nutzung wie bisher weder Entgelt oder Ersatz aufgrund der Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (§ 33 ZGB; §§ 987 ff. BGB) noch aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 356, 357 ZGB, §§ 812 ff. BGB) verlangt werden kann. Umgekehrt soll der Nutzer während dieser Zeit aber auch keine Ansprüche auf Ersatz von Verwendungen auf das Grundstück begründen können. Dies konnte er bisher nicht und soll er auch während des Moratoriums nicht können, zumal der Grundeigentümer auch keinen Nutzungsausgleich erhält.

III. Zu Artikel 3

Art. 3 enthält die übliche Inkrafttretensvorschrift.